



S. P. Q. R.  
DIPARTIMENTO VI - U.O. 6  
Ufficio per la Città Storica  
Roma, Il 21/10/2004  
Prot. N. 3942

E PROT. 4852 DEL 20/10/03



**PROPOSTA VIA G. BENZONI**  
Soc. proponente : IMMOBILIARE 2003 S.r.l.  
Progettista : arch. Riccardo Armezzani

PROPOSTA VIA BENZONI

aggiornamento ottobre 2003



L'approfondimento della proposta di recupero denominata via Benzoni ha evidenziato come la determinazione rigida delle quantità, in termini di superfici, delle funzioni previste, in assenza di un progetto architettonico definito, non consenta quella duttilità indispensabile quando si interviene in contesti urbani consolidati, ai fini del miglior inserimento delle nuove volumetrie nel tessuto edilizio esistente.

A tale riguardo risulta utile prevedere, nelle Norme Tecniche di Attuazione - art. 5 comma 1, la possibilità del trasferimento di S.U.L. tra funzioni diverse fino ad una concorrenza massima del 10% di incremento riferita alla funzione di destinazione della S.U.L. trasferita, in modo da ottimizzare l'intervento di recupero, senza alterarne i criteri ispiratori e le quantità complessive di S.U.L. assentite.

Inoltre, ai fini di omogeneizzare da un punto di vista architettonico l'intervento di recupero proposto con il contesto edilizio esistente, così da non determinare incongruenze morfologiche tra insediamenti esistenti e nuovi, si ritiene necessario modificare le Norme Tecniche di Attuazione - all'art. 3 comma 7, per quanto riguarda la tipologia a ponte prevista nel comparto Z2.

In modo particolare, si ritiene corretto prevedere che il tratto dell'edificio non residenziale interessato dalla tipologia a ponte dovrà corrispondere in altezza al dislivello esistente tra la quota della Circ.ne Ostiense e quella di via Benzoni, sulla quale insiste, con una tolleranza utile a realizzare il migliore aggancio con i solai degli edifici adiacenti.

Tale indicazione consente di armonizzare il nuovo intervento con l'edificio sul quale si innesta e favorire al tempo stesso l'aggancio architettonico con il basamento dell'edificio su via Benzoni (cfr. foto n. 8 e 12).

#### ELENCO ELABORATI MODIFICATI

- Norme Tecniche di Attuazione



5- Le sagome di massimo ingombro specificate nelle tavole relative, all'interno delle quali deve essere contenuta la volumetria da edificare con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, cornicioni, pensiline, balconi) per una sporgenza massima consentita di ml. 2,5;

6- Le altezze massime degli edifici, equivalenti a quelle degli immobili limitrofi e pari a m. 30,10 sulla Circ.ne Ostiense e 23,50 su via Benzoni;

7- Il numero massimo dei piani realizzabile per i singoli edifici che è fissato, con riferimento alla TAV. Proposta consistenze volumetriche all'interno dell'area di intervento, in:

COMPARTO Z1, a destinazione commerciale e residenziale

- n. 2 piani per il commerciale a partire dalla quota della Circ.ne Ostiense;

- n. 5 piani per il residenziale B1 e n. 7 piani per il residenziale B2, a partire dalla quota di copertura del commerciale;

COMPARTO Z2, a destinazione non residenziale

- n. 8 piani a partire dalla quota di via Benzoni.

(il tratto dell'edificio interessato dalla tipologia a ponte dovrà corrispondere in altezza al dislivello esistente tra la quota della Circ.ne Ostiense e quella di via Benzoni, con una tolleranza tale da garantire il miglior aggancio con i solai degli edifici esistenti).

8- I distacchi minimi dal filo stradale di P.R.G. di m. 5,00 e tra edifici di m. 10,00;

HANNO VALORE INDICATIVO i seguenti elementi:

1- Le quote stradali che possono essere modificate per quanto necessario in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto dalle tavole relative;

2- Le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati, che dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale;

3- Le sistemazioni degli spazi pubblici attrezzati, relativi alla piazza e ai percorsi pedonali, e della viabilità pubblica con i relativi parcheggi scoperti su via Benzoni;

4- La sistemazione a giardino pensile della copertura dell'edificio commerciale.

TITOLO SECONDO: NORMATIVA SPECIFICA.

Art. 4 Classificazione dei comparti

- Comparto Z1 per l'edilizia commerciale e residenziale;
- Comparto Z2 per l'edilizia non residenziale;

Art. 5 Comparti per l'edilizia residenziale, non residenziale e commerciale;

1) COMPARTI EDIFICABILI

- Nei comparti edificabili è consentita l'edificazione nel rispetto delle sagome di massimo ingombro previste. E' inoltre consentito il trasferimento di S.U.L. tra funzioni diverse fino ad una concorrenza massima del 10% di incremento riferita alla funzione di destinazione della S.U.L. trasferita.

All'interno del comparto Z1 è fatto obbligo di destinare ad uso pubblico la parte interrata indicata nella tavola relativa come parcheggio pubblico.

2) COMPUTO DEI VOLUMI

- Nei comparti edificabili non vanno conteggiate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature relative ai collegamenti pedonali non tamponati, i servizi tecnici

di custodia e manutenzione, cantine, autorimesse e/o locali condominiali, cavedi tecnici e di ventilazione.

Negli stessi comparti, in considerazione delle esigenze funzionali delle attività insediate, che richiedono altezze diversificate dei locali in relazione alle destinazioni e funzioni scelte, la volumetria realmente sviluppata in sede di progetto edilizio è equiparata a quella convenzionale a condizione che la prima non superi di oltre il 30% la seconda.

3) DISTACCHI

- All'interno dei Comparti edificabili Z1 e Z2 l'edificazione delle nuove volumetrie sarà realizzata anche sul confine stesso dei medesimi comparti, senza nessun distacco dalle aree pubbliche, in modo da riprendere gli allineamenti urbani principali, pur nel rispetto delle sagome di massimo ingombro e della distanza minima di 10 m. di cui al punto 8 del precedente Art. 3.

4) PARCHEGGI PRIVATI

- Al fine del rispetto degli standards dei parcheggi privati a servizio delle cubature, è consentito localizzare tale domanda al di sotto della volumetria realizzata e dello spazio pubblico attrezzato - piazza, nei livelli interrati indicati nelle tavole relative.

5) QUOTA DI IMPOSTA

- Le quote di imposta degli edifici dovranno seguire quelle delle livellette stradali, ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio agibile.

Art. 6 Classificazione degli spazi pubblici

Dette aree comprendono:

- spazio pubblico attrezzato - piazza e percorsi pedonali;
- viabilità e parcheggi pubblici fuori terra;
- parcheggi pubblici di standard.

Le aree per lo spazio pubblico attrezzato, per la viabilità e parcheggi pubblici fuori terra e per parcheggi pubblici di standard interrati sono quelle indicate nelle tavole di zonizzazione.

- Le aree relative alla piazza e ai percorsi pedonali dovranno essere sistemate in modo da realizzare un luogo urbano di qualità, valorizzando le peculiarità e le vocazioni dei luoghi.

Per queste aree si rimanda alla progettazione esecutiva per quanto attiene la definizione dei percorsi pedonali, dei punti di sosta attrezzati e della sistemazione di arredo

Le aree e gli spazi pubblici necessitano di uno specifico coordinamento che in sede di progettazione esecutiva ne determini le attrezzature minime, le tipologie e il sistema di rapporto con le aree limitrofe destinate a parcheggi e percorsi pedonali, nonché le condizioni di accesso e di uscita in ragione anche del sistema della mobilità pedonale e veicolare dell'ambito.

La sistemazione della grande piazza pedonale pubblica dovrà essere oggetto di una specifica e unitaria progettazione di dettaglio che specifichi gli elementi di pavimentazione, arredo, ecc, e si ponga in relazione con gli spazi urbani adiacenti e i prospetti degli edifici prospicienti la stessa piazza.

- La viabilità e i parcheggi pubblici su via Benzoni saranno interessati da una risistemazione complessiva che terrà conto degli attuali accessi e attività sulla via e delle nuove esigenze determinate dalla trasformazione urbana in oggetto.

- La progettazione del parcheggio pubblico necessita di un coordinamento con quella relativa ai parcheggi privati, localizzati in adiacenza ai primi, entrambi nei livelli interrati previsti al di sotto della piazza.



### Inquadramento della proposta

L'iniziativa si colloca nell'ambito dell'area di recupero Ostiense-Marconi, interessata già negli anni passati da un Progetto Urbano promosso dall'Amministrazione Comunale al fine di valorizzare e recuperare i complessi di archeologia industriale presenti nella zona, dotare i quartieri di verde e servizi, migliorare il sistema delle infrastrutture urbane ed intervenire nel tessuto locale con iniziative puntuali di recupero urbano.

La predisposizione del secondo Progetto Urbano Ostiense-Marconi-Testaccio costituisce l'occasione per estendere ed integrare gli interventi di recupero previsti nell'ambito ricordato.

In questa logica, la proposta che viene illustrata consente la trasformazione di un'area degradata, in parte della proprietà e in parte pubblica, collocata lungo la Circonvallazione Ostiense ed inserita nel tessuto consolidato del fronte della Circonvallazione, in modo da riqualificare l'ambito e dotare il quartiere di spazi pubblici attrezzati, servizi, parcheggi e luoghi di identità sociale.

Infatti, l'approccio introdotto con tale iniziativa si pone l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'intera area, indipendentemente dalle proprietà pubbliche e/o private, proponendo un Piano di assetto unitario, in grado di dare una risposta complessiva al quartiere in termini di recupero urbano, spazi attrezzati, funzionalità e servizi.

Risulta opportuno ricordare infine che negli anni passati la proprietà ha presentato un piano di recupero dell'area, che prevedeva una volumetria fuori terra di 11.900 mc. ed una entro terra per 2.650 mc., che, nonostante il parere positivo espresso dalle Commissioni edilizia ed urbanistica del Comune di Roma, ha evidenziato ulteriori impedimenti in fase di attuazione.

### Descrizione dei luoghi

Il Piano di assetto illustrato interessa un'area di proprietà della società proponente ed un tratto del sedime pubblico dell'attuale via Benzoni, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, che è una strada cieca che termina con un muro in corrispondenza della Circonvallazione Ostiense, nei confronti della quale si colloca ad una quota inferiore di circa 4,20 m.

Inoltre, per ragioni di integrazione tra la proposta e l'esistente, è stato inserito nel perimetro dell'area d'intervento il tratto di marciapiede lungo la Circ.ne Ostiense, compreso tra via G. Benzoni e via G. Casati, frontistante il nuovo intervento.

L'area privata è collocata alla fine di via Benzoni, con affaccio quasi diretto sulla Circonvallazione, e presenta attualmente uno stato di forte degrado, in quanto occupata da alcuni edifici fatiscenti spesso ricovero di barboni ed extracomunitari.

Sul lotto infatti insistono una palazzina di tre piani fuori terra, a partire dalla quota di via Benzoni, con un piano interrato ed un a serie di locali depositi, ad uso commerciale, che si sviluppano per tutta la parte rimanente dell'area e colmano il dislivello tra la quota della Circonvallazione e quella di via Benzoni.

Il sedime di via Benzoni è invece utilizzato come parcheggio non regolamentato per autovetture e furgoni; lungo la strada si sviluppano alcune attività commerciali, officine meccaniche e autorimesse private.

Tutt'intorno si estendono gli edifici intensivi della Circonvallazione e di via Benzoni, alti nove piani, le cui numerose testate cieche contribuiscono a determinare quel senso di degrado e di disagio per i residenti e per gli abitanti del quartiere, da cui si è partiti in fase di analisi del contesto per predisporre l'attuale proposta di recupero.

L'insieme dei luoghi si presenta, dalla Circonvallazione Ostiense, come un grande vuoto urbano non risolto, che interrompe senza un principio regolatore la continuità del fronte commerciale alla quota della strada e di quello residenziale ai piani superiori; anche al livello di via Benzoni la situazione appare caotica con evidenti segni di degrado urbano, amplificati dalla conclusione della strada con il muro cieco e dalla mancanza di un collegamento pedonale con la quota della Circonvallazione Ostiense, che impedisce qualsiasi rapporto tra le due strade.

L'intervento si colloca all'interno del tessuto consolidato dei quartieri Ostiense-Garbatella, caratterizzato prevalentemente da funzioni commerciali alla quota stradale e residenziali ai piani superiori; inoltre nelle immediate vicinanze sono presenti servizi sia di livello locale (sanitari, sociali, scolastici ...) che cittadino (uffici pubblici a via Ostiense e via Capitan Bavastro, Ospedale C.T.O., Università Roma tre, Air Terminal, Fiera di Roma ...).

Le principali infrastrutture di collegamento con la città sono rappresentate dalla Circonvallazione Ostiense e poco distante dalla via Cristoforo Colombo e dalla via Ostiense; inoltre ad una distanza di circa 100 metri si trova la stazione della metropolitana di Garbatella - Linea B - e poco più distante la stazione Ostiense con la linea FM1 per Fiumicino ad ovest e Monterotondo a nord-est.

Il Piano di assetto, con l'area di proprietà, originariamente si collocava all'interno di un'ampia zona D - Completamento - di Piano Regolatore.

La Delibera di Consiglio Comunale n. 92/97, Piano delle Certezze, non ancora approvata dalla Regione Lazio, ha abrogato la zona D ed ha trasformato nel caso specifico tale area in zona B, Sottozona B2.

La zona B comprende aree prevalentemente già edificate che presentano, nella maggioranza, carenze di infrastrutture di connessione interquartiere e spazi urbani attrezzati; inoltre sono frequenti situazioni non pianificate di discontinuità del tessuto urbano che determinano perdita di identità e coesione sociale.



### Contenuti della proposta

L'intervento consiste nella demolizione di tutti gli edifici presenti oggi sull'area di proprietà privata, equivalenti a circa 5.643 mc., e nella realizzazione di una piazza pubblica attrezzata, alla quota della Circonvallazione Ostiense e collegata a via Benzoni attraverso una scalinata e un ascensore, sulla quale si sviluppano due livelli di attività commerciali e due edifici residenziali per un'altezza pari a quella dei palazzi confinanti. Completa il progetto urbanistico la previsione di un edificio con funzioni terziarie, collocato tra le testate cieche di due edifici che affacciano su via Benzoni, che individua la quinta scenica della piazza e l'elemento terminale dell'intervento di recupero a cui si accompagna la ristrutturazione viaria di via Benzoni e un nuovo sistema della sosta per autoveicoli lungo la strada.

Prendendo atto della delicatezza del contesto in cui si viene ad operare, sia per ragioni urbanistiche che sociali, le scelte alla base della proposta illustrata trovano origine dalla priorità assegnata alla progettazione degli spazi pubblici e dei "vuoti urbani" che caratterizzano lo spirito con il quale si è proceduto nella definizione dell'intervento.

Infatti la nuova piazza attrezzata, collocata lungo la Circonvallazione Ostiense, trasforma un'area degradata ed inaccessibile agli abitanti del quartiere in un luogo urbano, dotato di una propria identità, che "marca" un segno di discontinuità pianificata lungo la Circonvallazione.

Gli edifici che si sviluppano sulla piazza (con funzioni commerciali, residenziali e non residenziali) sono modellati nelle loro sagome volumetriche in modo da favorire il più possibile le visuali sul nuovo spazio pubblico e sulla strade adiacenti e consentire l'irraggiamento solare sulle facciate dei palazzi confinanti.

Inoltre un preciso indirizzo assunto in fase di elaborazione progettuale è consistito nel riprendere gli allineamenti dei fronti costruiti lungo la Circonvallazione Ostiense e via Benzoni e nell'indirizzare l'azione di recupero verso l'eliminazione delle testate cieche presenti in maniera consistente nell'ambito in esame.

A tale riguardo, le attività commerciali, che si elevano per due piani sulla piazza, riprendono gli allineamenti lungo la Circonvallazione Ostiense e via Benzoni, favorendo attraverso un invito l'accesso alla piazza, e ricostruiscono per un breve tratto il fronte lungo la Circonvallazione.

Gli edifici residenziali, che si sviluppano sopra le attività commerciali, sono collocati in adiacenza alle testate cieche dei palazzi confinanti di cui riprendono l'altezza, in modo da sanare il contesto di degrado da queste indotto; la conformazione dei volumi introdotti poi, oltre a riprendere gli allineamenti principali, consente, attraverso delle inclinate di 45°, di garantire le visuali sulla piazza dalle finestre degli edifici che vi affacciano ed il soleggiamento delle facciate esistenti.

Il complesso non residenziale infine si sviluppa in corrispondenza delle due testate cieche che si fronteggiano lungo via Benzoni, per un'altezza pari a quella dei due edifici esistenti, ed è realizzato per un tratto a ponte su via Benzoni per consentire la viabilità e l'accessibilità alle autorimesse ed alle attività presenti.

Questo edificio individua la chiusura dell'intervento e svolge la funzione di quinta scenica della piazza; in questo modo si realizza un equilibrato mix funzionale all'interno della proposta complessiva.

Completano l'intervento tre piani di parcheggio, localizzati sotto il livello della piazza con accesso da via Benzoni, con i quali viene abbondantemente soddisfatta la domanda di standard sia pubblici che privati.

E' previsto il collegamento tra la quota della Circonvallazione Ostiense e via Benzoni attraverso una scalinata, che consente anche l'accessibilità dalla piazza alle attività esistenti lungo via Benzoni, che non subiscono alterazioni dall'intervento illustrato; tale collegamento è anche risolto con un ascensore collocato alla quota della Circonvallazione che, oltre che servire i piani di parcheggio, favorisce il superamento delle barriere architettoniche, costituendo al tempo stesso un elemento di arredo urbano della piazza attrezzata.

Infine agli interventi edilizi si accompagna un ridisegno della viabilità e del sistema della sosta lungo via Benzoni.

Complessivamente la proposta risulta finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la definizione dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento urbano;
- b) l'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio;
- c) l'incremento della dotazione dei servizi e di spazi pubblici attrezzati;
- d) il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità e della mobilità;
- e) la caratterizzazione e l'integrazione degli spazi pubblici;
- f) la qualificazione dell'edilizia.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, poiché nell'immediato intorno risultano abbondantemente soddisfatti quelli relativi ai servizi generali e scolastici, l'intervento individua prevalentemente nuovi spazi pubblici attrezzati e parcheggi, rappresentati dal sistema "nuova piazza-collegamento con via Benzoni-nuova pavimentazione su via Benzoni"/ Circ.ne Ostiense e dai tre livelli di parcheggi seminterrati.

La proprietà infine si propone di realizzare la sistemazione degli spazi pubblici individuati nel Piano di assetto e/o di quelli nelle immediate vicinanze, secondo le esigenze indicate dall'Amministrazione, a scomputo degli oneri ordinari e di quelli straordinari, che verranno conteggiati secondo le modalità individuate per interventi rientranti in questa categoria tipologica.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATI URBANISTICI

Superficie area di intervento	mq. 3.314
Volumetria proposta	mc. 16.522
Superficie utile lorda (S.U.L.)	mq. 5.004
Standard urbanistici di PRG	
Verde pubblico richiesto	mq. 1.099
Parcheggi pubblici richiesti	mq. 2.409

TABELLA RIASSUNTIVA

DATI DI PIANO CON DESTINAZIONI

Destinazione	Volume	Sup. utile lorda
attrezzature commerciali	4.330 mc.	1.237 mq.
funzioni residenziali	7.632 mc.	2.385 mq.
funzioni non residenziali	4.560 mc.	1.382 mq.
TOTALE	16.522 mc.	5.004 mq.

TITOLO PRIMO: GENERALITA' E CONTENUTI DELLA PROPOSTA.

Art. 1 Generalità

Le presenti norme regolano l'attuazione della proposta di recupero delle aree site in via Benzoni, in prossimità della Circ.ne Ostiense, inserita all'interno del Progetto Urbano Ostiense-Marconi.  
Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle N.T.A. di P.R.G.

Art. 2 Contenuti della Proposta

La proposta comprende le aree individuate dal perimetro dell'area di intervento indicato nella planimetria catastale e si compone dei seguenti elaborati di piano:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. Aerofotogrammetria stato di fatto con area di intervento (1:5000);
- TAV. Area di intervento su planimetria catastale (1:1000);
- TAV. Destinazione urbanistica PRG vigente (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante delle certezze (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Rilievo fotografico dell'area di intervento e del suo intorno;
- TAV. Analisi degli affacci e visuali degli edifici adiacenti l'area di intervento;
- TAV. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100);
- TAV. Consistenze volumetriche sull'area di proprietà privata;
- TAV. Proposta nuove consistenze volumetriche all'interno dell'area di intervento;
- TAV. Aree di proprietà pubblica acquisite dal proponente dell'iniziativa (1:500)
- TAV. Tabelle riassuntive dell'intervento - volumetrie, superfici, standard;
- TAV. Zonizzazione livello piazza e livelli soprastanti con funzioni insediate (1:500);
- TAV. Zonizzazione livello via Benzoni con funzioni insediate (1:500);
- TAV. Prescrizioni e indicazioni planovolumetriche livello piazza e I° piano (1:500);
- TAV. Prescrizioni e indicazioni planovolumetriche livelli soprastanti (1:500);
- TAV. Prescrizioni e indicazioni planovolumetriche livello via Benzoni (1:500);
- TAV. Interventi relativi agli spazi pubblici realizzati e riqualificati (1:500);
- TAV. Domanda e offerta dei parcheggi pubblici e pertinenziali (1:500);
- TAV. Planovolumetrico.

Art.3 Valore normativo del Piano

HANNO VALORE NORMATIVO per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione del piano i seguenti elementi:

- 1 - Il perimetro dei comparti fondiari così come riportato nelle tavole;
- 2 - le aree destinate a parcheggi pubblici e pertinenziali così come individuate nelle tavole;
- 3 - Le destinazioni d'uso previste all'interno di ciascun comparto così come descritte nelle relative tavole;
- 4 - Le cubature edificabili all'interno dei singoli comparti riportate nelle tabelle inserite nelle tavole e negli allegati;



5- Le sagome di massimo ingombro specificate nelle tavole relative, all'interno delle quali deve essere contenuta la volumetria da edificare con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, cornicioni, pensiline, balconi) per una sporgenza massima consentita di ml. 2,5;

6- Le altezze massime degli edifici, equivalenti a quelle degli immobili limitrofi e pari a m. 30,10 sulla Circ.ne Ostiense e 23,50 su via Benzoni;

7- Il numero massimo dei piani realizzabile per i singoli edifici che è fissato, con riferimento alla TAV. Proposta consistenze volumetriche all'interno dell'area di intervento, in:

COMPARTO Z1, a destinazione commerciale e residenziale

- n. 2 piani per il commerciale a partire dalla quota della Circ.ne Ostiense;

- n. 5 piani per il residenziale B1 e n. 7 piani per il residenziale B2, a partire dalla quota di copertura del commerciale;

COMPARTO Z2, a destinazione non residenziale

- n. 8 piani a partire dalla quota di via Benzoni.

(i primi due livelli su via Benzoni saranno realizzati con tipologia a ponte).

8- I distacchi minimi dal filo stradale di P.R.G. di m. 5,00 e tra edifici di m. 10,00;

HANNO VALORE INDICATIVO i seguenti elementi:

1- Le quote stradali che possono essere modificate per quanto necessario in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto dalle tavole relative;

2- Le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati, che dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale;

3- Le sistemazioni degli spazi pubblici attrezzati, relativi alla piazza e ai percorsi pedonali, e della viabilità pubblica con i relativi parcheggi scoperti su via Benzoni;

4- La sistemazione a giardino pensile della copertura dell'edificio commerciale.

TITOLO SECONDO: NORMATIVA SPECIFICA.

Art. 4 Classificazione dei comparti

- Comparto Z1 per l'edilizia commerciale e residenziale;

- Comparto Z2 per l'edilizia non residenziale;

Art. 5 Comparti per l'edilizia residenziale, non residenziale e commerciale;

1) COMPARTI EDIFICABILI

- Nei comparti edificabili è consentita l'edificazione nel rispetto delle sagome di massimo ingombro previste.

All'interno del comparto Z1 è fatto obbligo di destinare ad uso pubblico la parte interrata indicata nella tavola relativa come parcheggio pubblico.

2) COMPUTO DEI VOLUMI

- Nei comparti edificabili non vanno conteggiate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature relative ai collegamenti pedonali non tamponati, i servizi tecnici

di custodia e manutenzione, cantine, autorimesse e/o locali condominiali, cavedi tecnici e di ventilazione.

Negli stessi comparti, in considerazione delle esigenze funzionali delle attività insediate, che richiedono altezze diversificate dei locali in relazione alle destinazioni e funzioni scelte, la volumetria realmente sviluppata in sede di progetto edilizio è equiparata a quella convenzionale a condizione che la prima non superi di oltre il 30% la seconda.

3) DISTACCHI

- All'interno dei Comparti edificabili Z1 e Z2 l'edificazione delle nuove volumetrie sarà realizzata anche sul confine stesso dei medesimi comparti, senza nessun distacco dalle aree pubbliche, in modo da riprendere gli allineamenti urbani principali, pur nel rispetto delle sagome di massimo ingombro e della distanza minima di 10 m. di cui al punto 8 del precedente Art. 3.

4) PARCHEGGI PRIVATI

- Al fine del rispetto degli standards dei parcheggi privati a servizio delle cubature, è consentito localizzare tale domanda al di sotto della volumetria realizzata e dello spazio pubblico attrezzato - piazza, nei livelli interrati indicati nelle tavole relative.

5) QUOTA DI IMPOSTA

- Le quote di imposta degli edifici dovranno seguire quelle delle livellette stradali, ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio agibile.

Art. 6 Classificazione degli spazi pubblici

Dette aree comprendono:

- spazio pubblico attrezzato - piazza e percorsi pedonali;

- viabilità e parcheggi pubblici fuori terra;

- parcheggi pubblici di standard.

Le aree per lo spazio pubblico attrezzato, per la viabilità e parcheggi pubblici fuori terra e per parcheggi pubblici di standard interrati sono quelle indicate nelle tavole di zonizzazione.

- Le aree relative alla piazza e ai percorsi pedonali dovranno essere sistemate in modo da realizzare un luogo urbano di qualità, valorizzando le peculiarità e le vocazioni dei luoghi.

Per queste aree si rimanda alla progettazione esecutiva per quanto attiene la definizione dei percorsi pedonali, dei punti di sosta attrezzati e della sistemazione di arredo

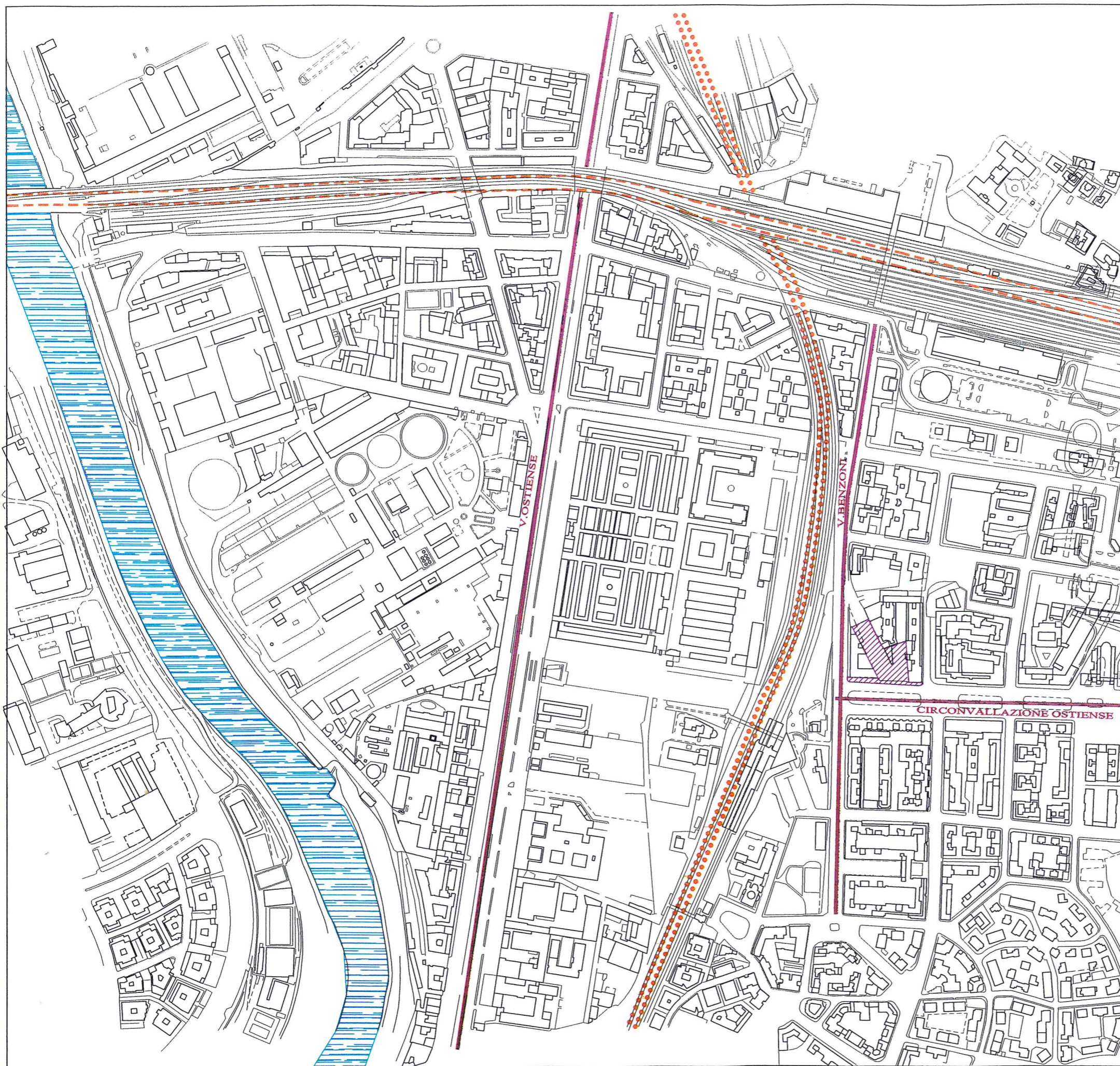
Le aree e gli spazi pubblici necessitano di uno specifico coordinamento che in sede di progettazione esecutiva ne determini le attrezzature minime, le tipologie e il sistema di rapporto con le aree limitrofe destinate a parcheggi e percorsi pedonali, nonché le condizioni di accesso e di uscita in ragione anche del sistema della mobilità pedonale e veicolare dell'ambito.

La sistemazione della grande piazza pedonale pubblica dovrà essere oggetto di una specifica e unitaria progettazione di dettaglio che specifichi gli elementi di pavimentazione, arredo, ecc, e si ponga in relazione con gli spazi urbani adiacenti e i prospetti degli edifici prospicienti la stessa piazza.

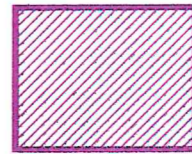
- La viabilità e i parcheggi pubblici su via Benzoni saranno interessati da una risistemazione complessiva che terrà conto degli attuali accessi e attività sulla via e delle nuove esigenze determinate dalla trasformazione urbana in oggetto.

- La progettazione del parcheggio pubblico necessita di un coordinamento con quella relativa ai parcheggi privati, localizzati in adiacenza ai primi, entrambi nei livelli interrati previsti al di sotto della piazza.





**LEGENDA**



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO



VIABILITA' PRINCIPALE



FIUME TEVERE



FERROVIA FR1



METROPOLITANA-LINEA B

TAVOLA AEROFOTOGRAMMETRIA  
Scala 1:5000

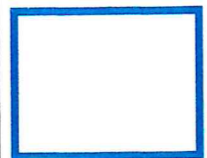




**LEGENDA**



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO 3314 MQ.



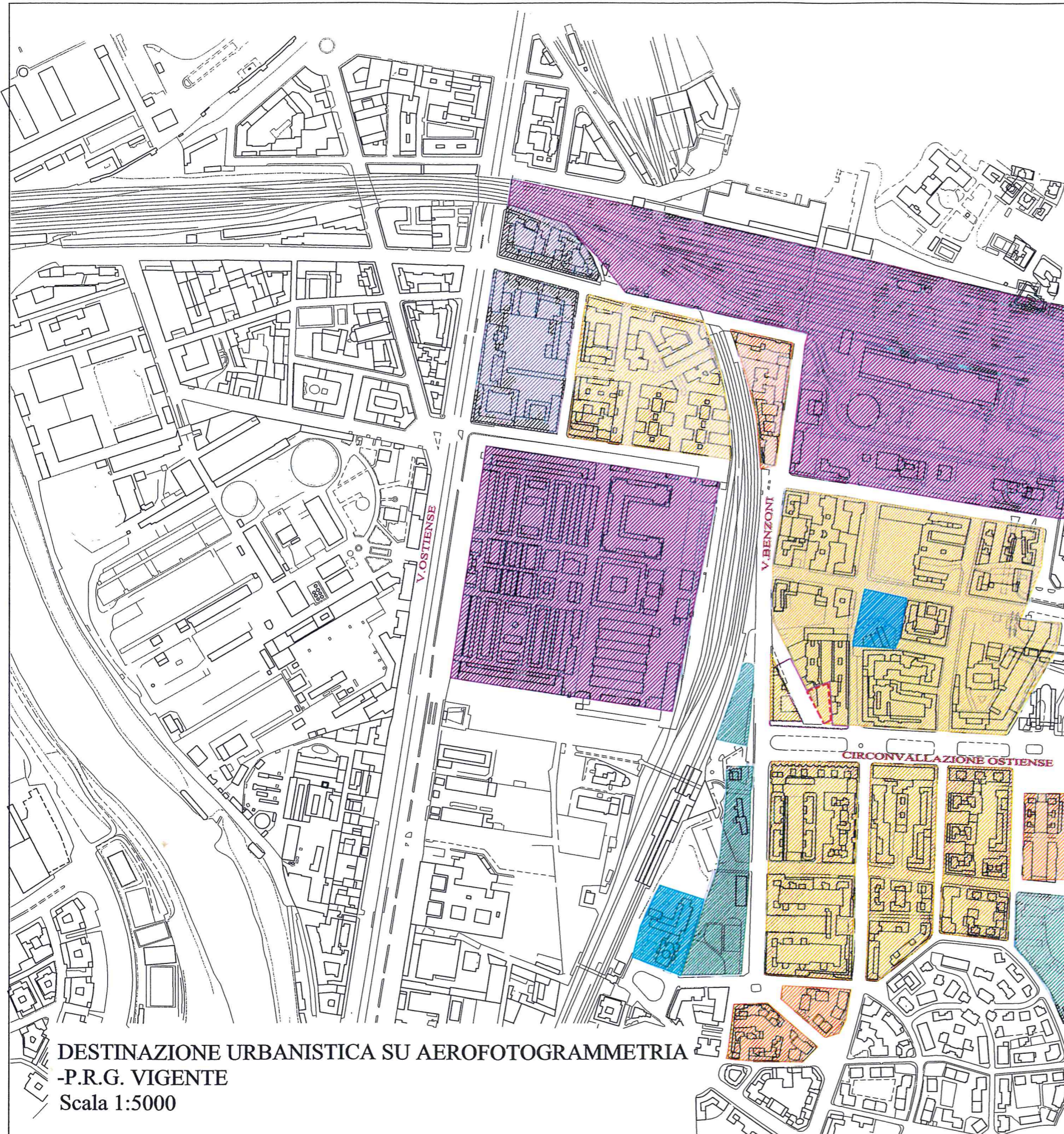
PERIMETRO AREA DI PROPRIETA' 898 MQ.  
FOGLIO 821 PARTICELLA 45/46/47



PERIMETRO AREA DI PROPRIETA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE 2416 MQ.

TAVOLA CATASTALE- Foglio 821  
Scala 1:1000

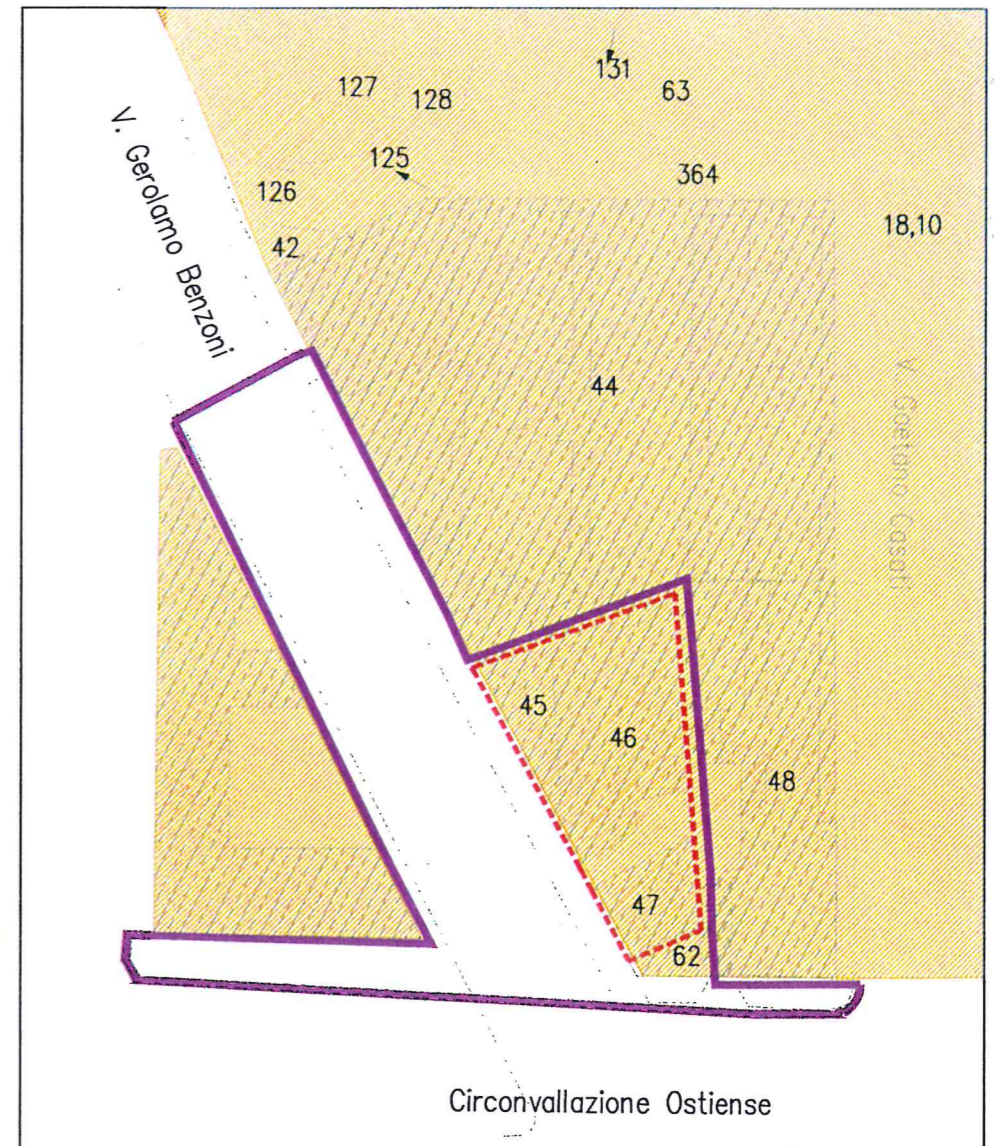




DESTINAZIONE URBANISTICA SU AEROFOTOGRAMMETRIA  
 -P.R.G. VIGENTE  
 Scala 1:5000

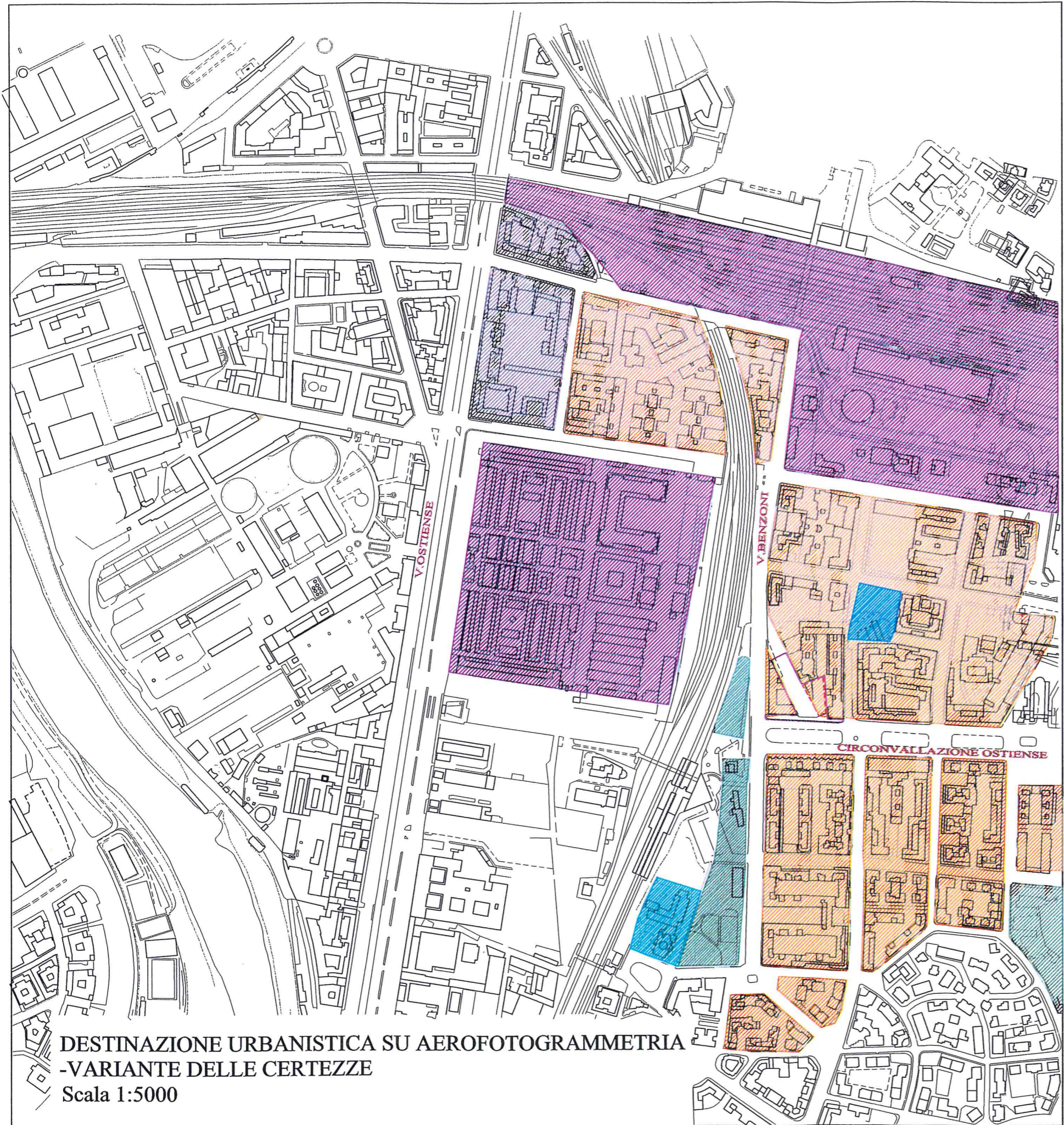
LEGENDA

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | PERIMETRO AREA DI PROPRIETA'                                 |  | D<br>COMPLETAMENTO SECONDO I<br>PANI PARTICOLAREGGIATI DEL<br>P.R. '31 |
|  | PERIMETRO AREA DI INTERVENTO                                 |  | M1<br>ATTREZZATURE DI SERVIZI<br>PUBBLICI GENERALI                     |
|  | B2<br>CONSERVAZIONE DEI VOLUMI,<br>DELLE SUPERFICI ESISTENTI |  | N<br>PARCHI PUBBLICI E IMPIANTI<br>SPORTIVI                            |
|  | C<br>RIDIMENSIONAMENTO VIARIO<br>ED EDILIZIO                 |  | M3<br>ATTREZZATURE DI SERVIZI<br>PUBBLICI DI QUARTIERE                 |



DESTINAZIONE URBANISTICA SU BASE CATASTALE  
 -P.R.G. VIGENTE  
 Scala 1:1000

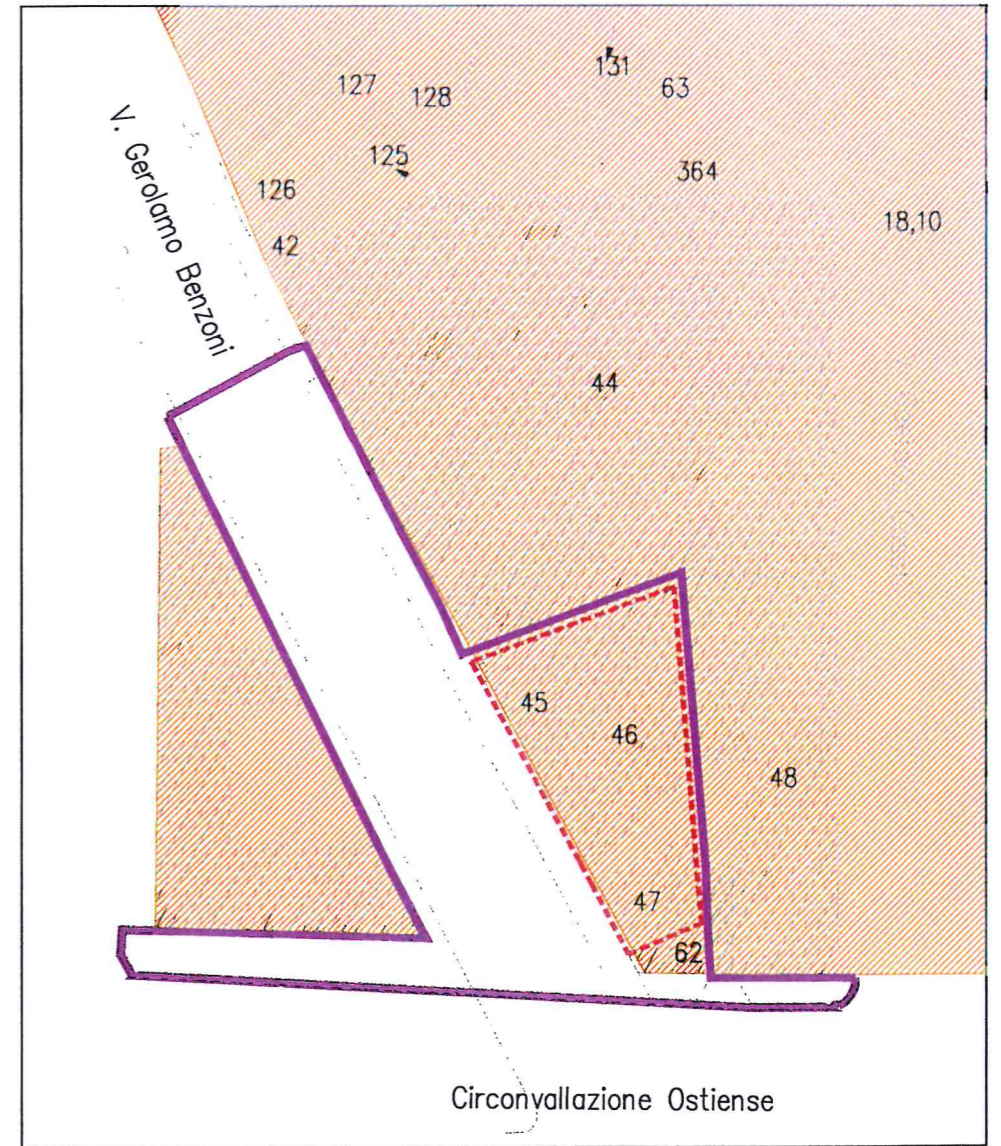




DESTINAZIONE URBANISTICA SU AEROFOTOGRAMMETRIA  
 -VARIANTE DELLE CERTEZZE  
 Scala 1:5000

**LEGENDA**

- PERIMETRO AREA DI PROPRIETA'
- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- B2 CONSERVAZIONE DEI VOLUMI, DELLE SUPERFICI ESISTENTI
- C RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO
- M1 ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI
- N PARCHI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI
- M3 ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE



DESTINAZIONE URBANISTICA SU BASE CATASTALE  
 -VARIANTE DELLE CERTEZZE  
 Scala 1:1000

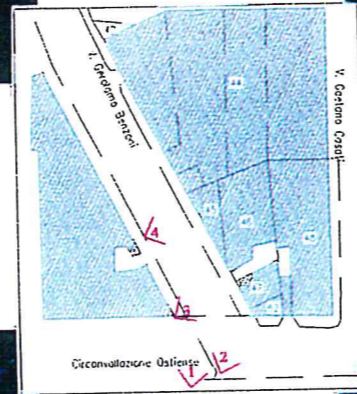




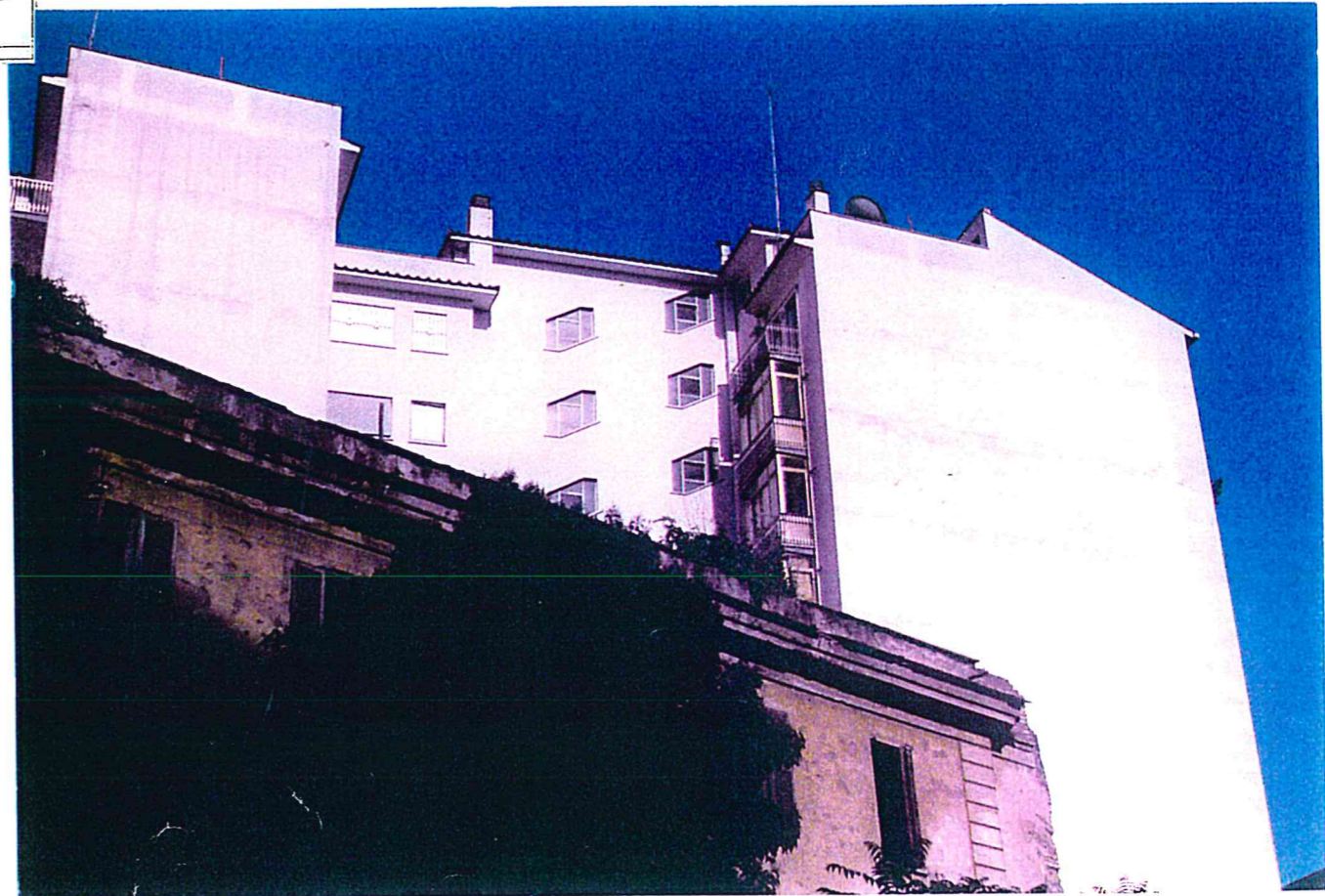
PUNTO DI VISTA 1



PUNTO DI VISTA 2



PUNTO DI VISTA 3



PUNTO DI VISTA 4

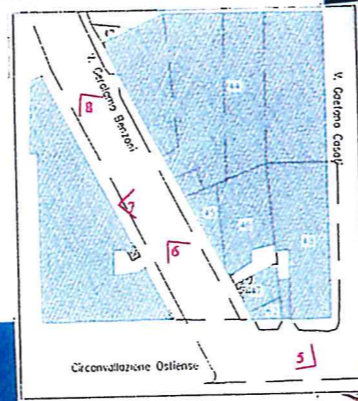




PUNTO DI VISTA 5



PUNTO DI VISTA 6



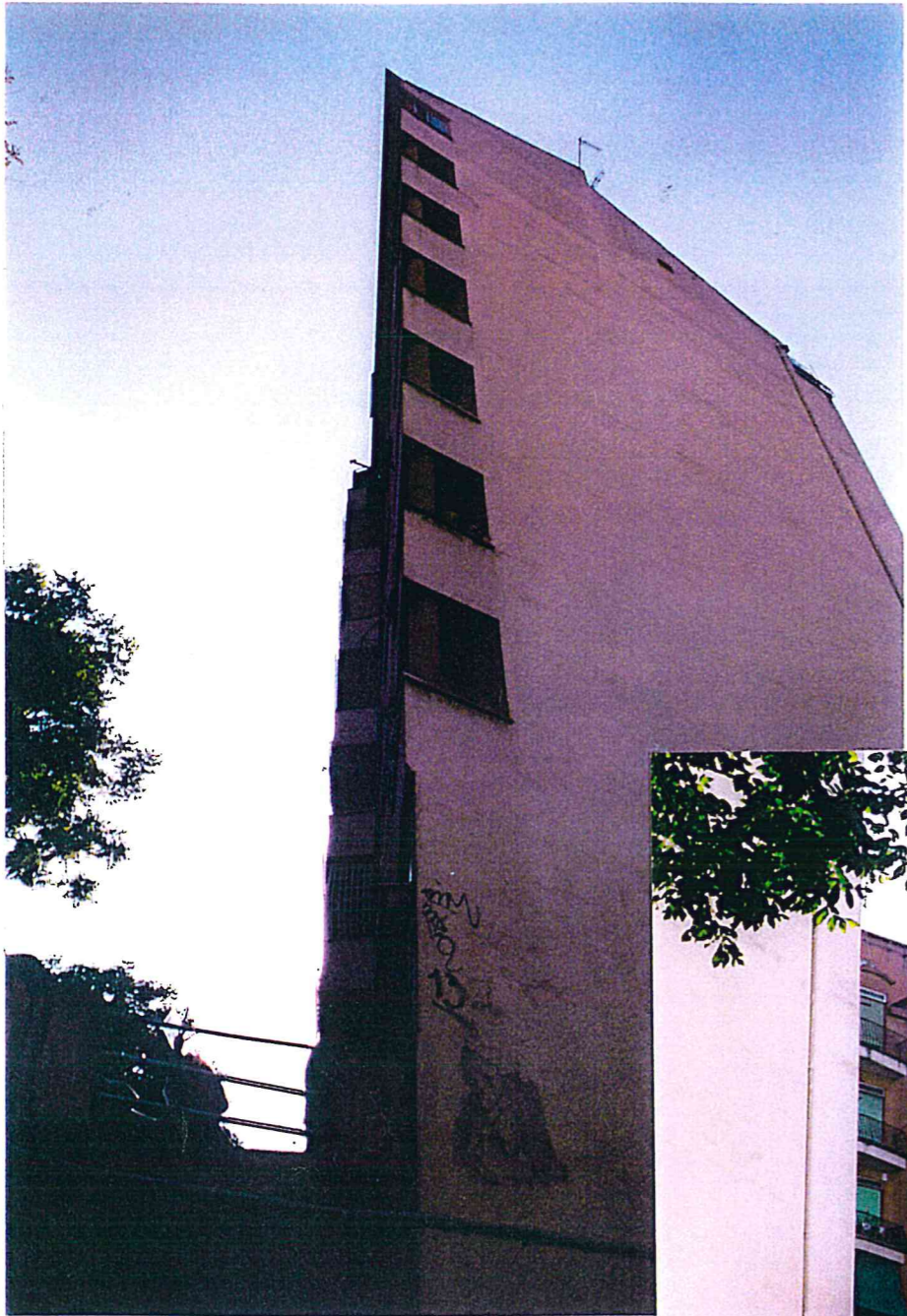
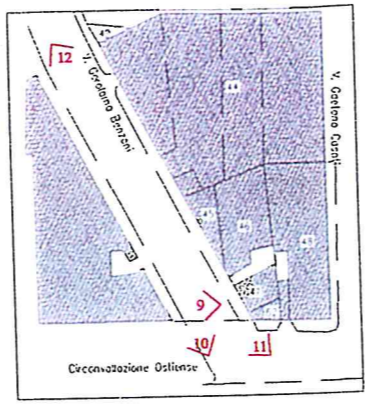
PUNTO DI VISTA 7



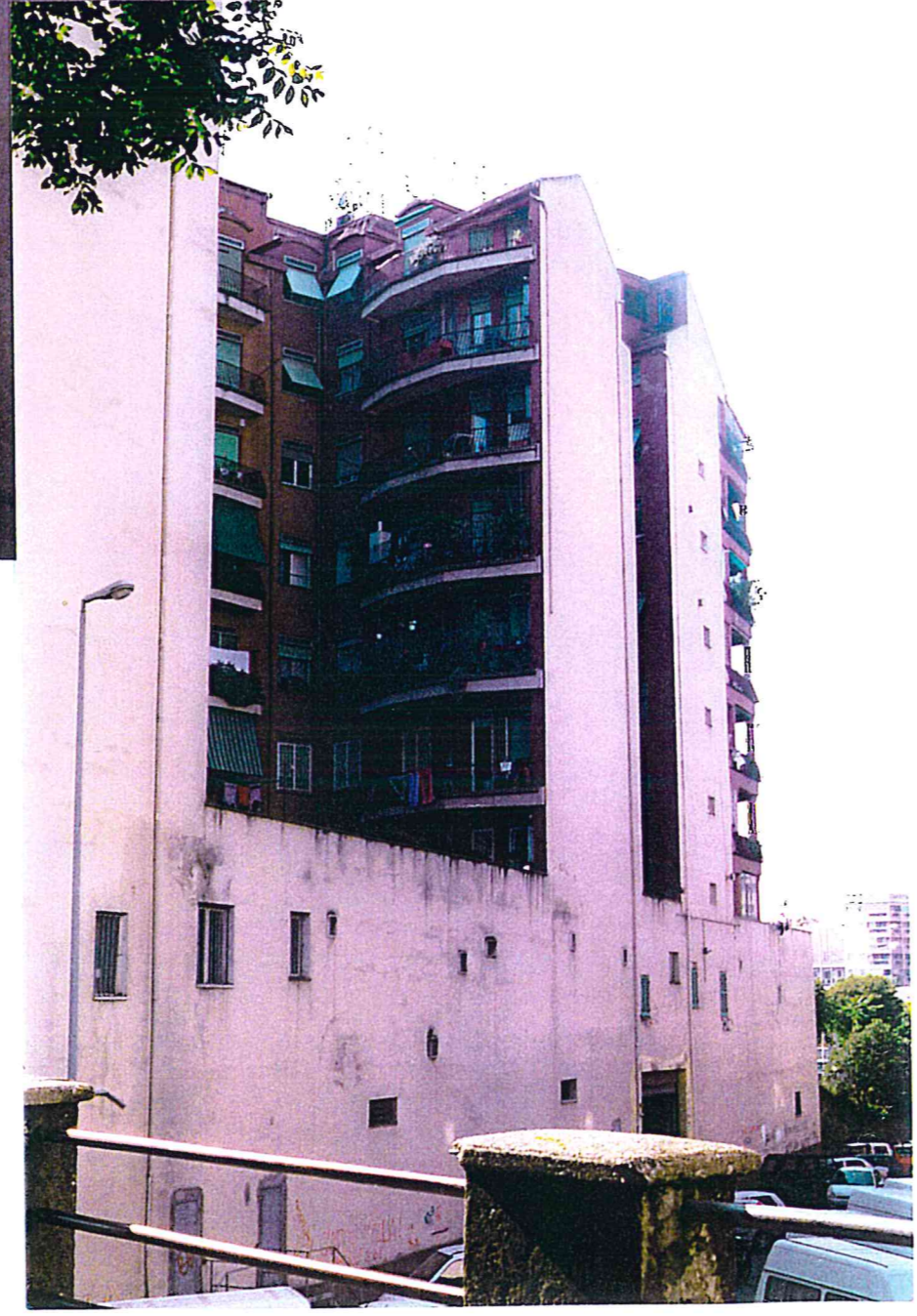
PUNTO DI VISTA 8



PUNTO DI VISTA 11



PUNTO DI VISTA 9



PUNTO DI VISTA 10

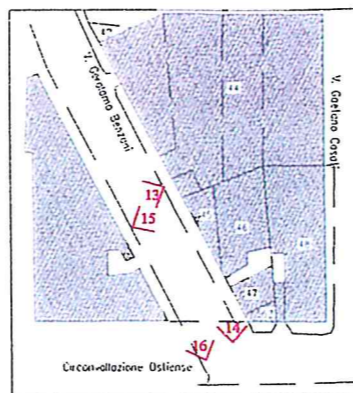


PUNTO DI VISTA 12





PUNTO DI VISTA 13



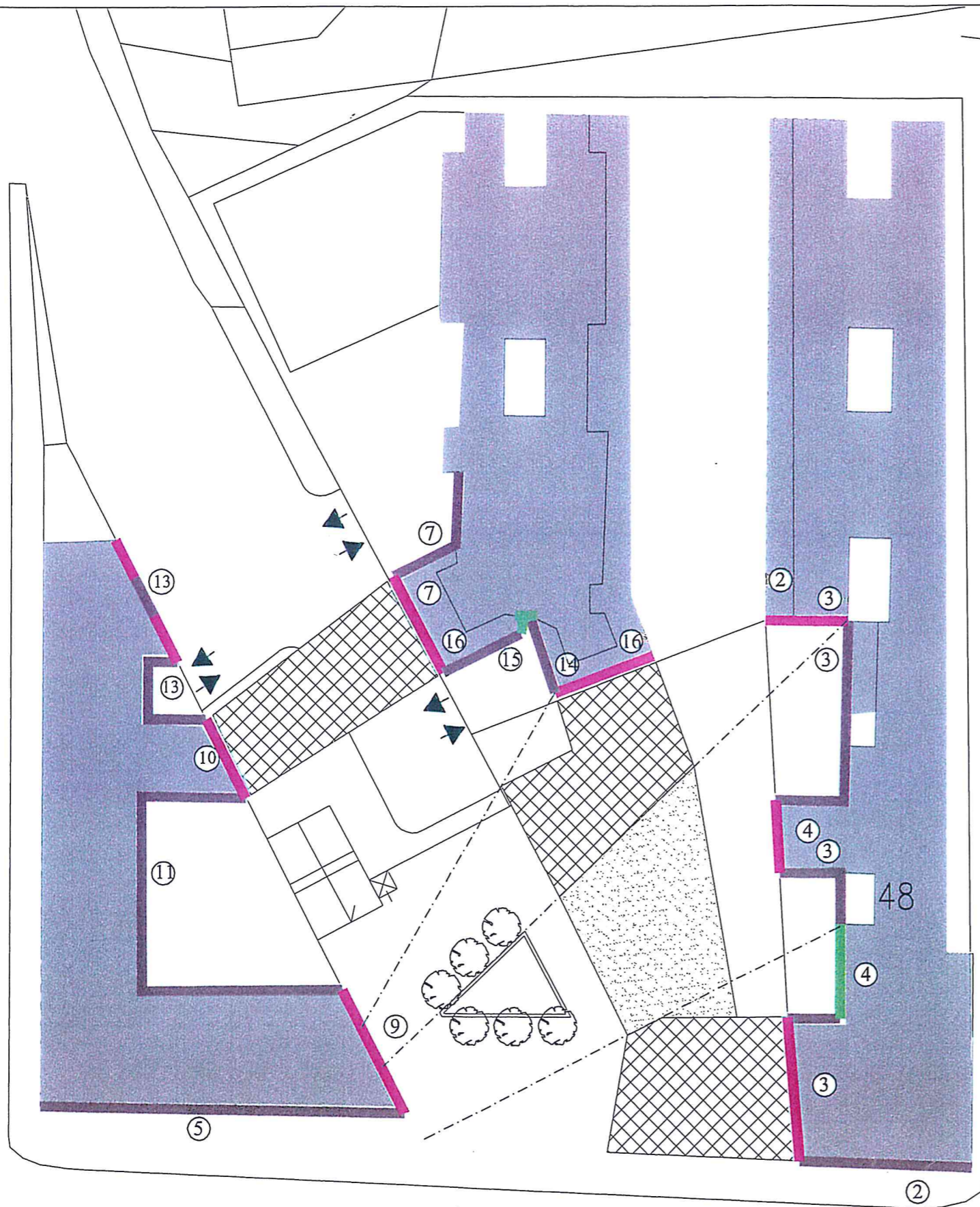
PUNTO DI VISTA 15



PUNTO DI VISTA 16






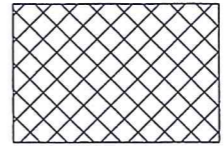




V. Gerolamo Benzoni



18,10

V. Gaetano Casati

### LEGENDA

-  FRONTE FINESTRATO DEGLI ALLOGGI
-  FRONTE CIECO
-  FRONTE FINESTRATO DEL CORPO SCALA
-  VOLUMI EMERGENTI PREVISTI DAL NUOVO INTERVENTO
-  VOLUME DI DUE PIANI SULLA PIAZZA CON COPERTURA A TETTO GIARDINO
-  DIRETTRICI DEI CAMPI VISIVI
-  PUNTO DI VISTA FOTOGRAFICO (TAVOLE FOTOGRAFICHE)
-  ENTRATA/USCITA ALLE ATTIVITA' E PARCHEGGI INTERRATI ESISTENTI su V. BENZONI

Circonvallazione Ostiense

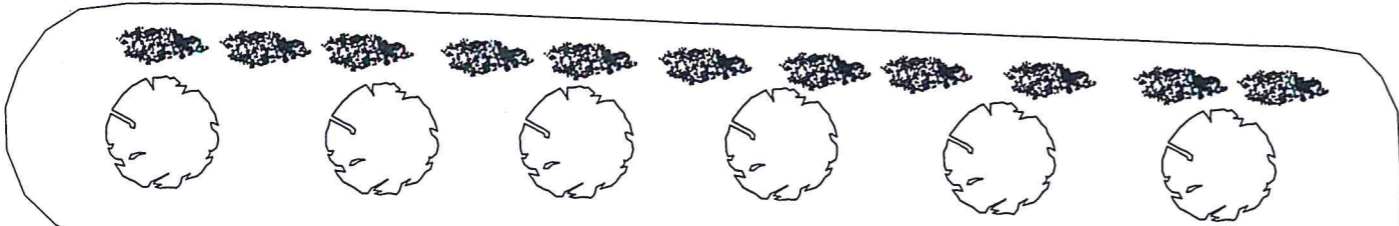


TAVOLA DI ANALISI DEGLI AFFACCI E VISUALI DEGLI EDIFICI  
Scala 1:500





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVI n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1582111

Comune **ROMA**

Ditta **CONDOMINIO**

Via **GEROLAMO BENZONI 45-47**

Via **VENTURA** Via **Benetton**

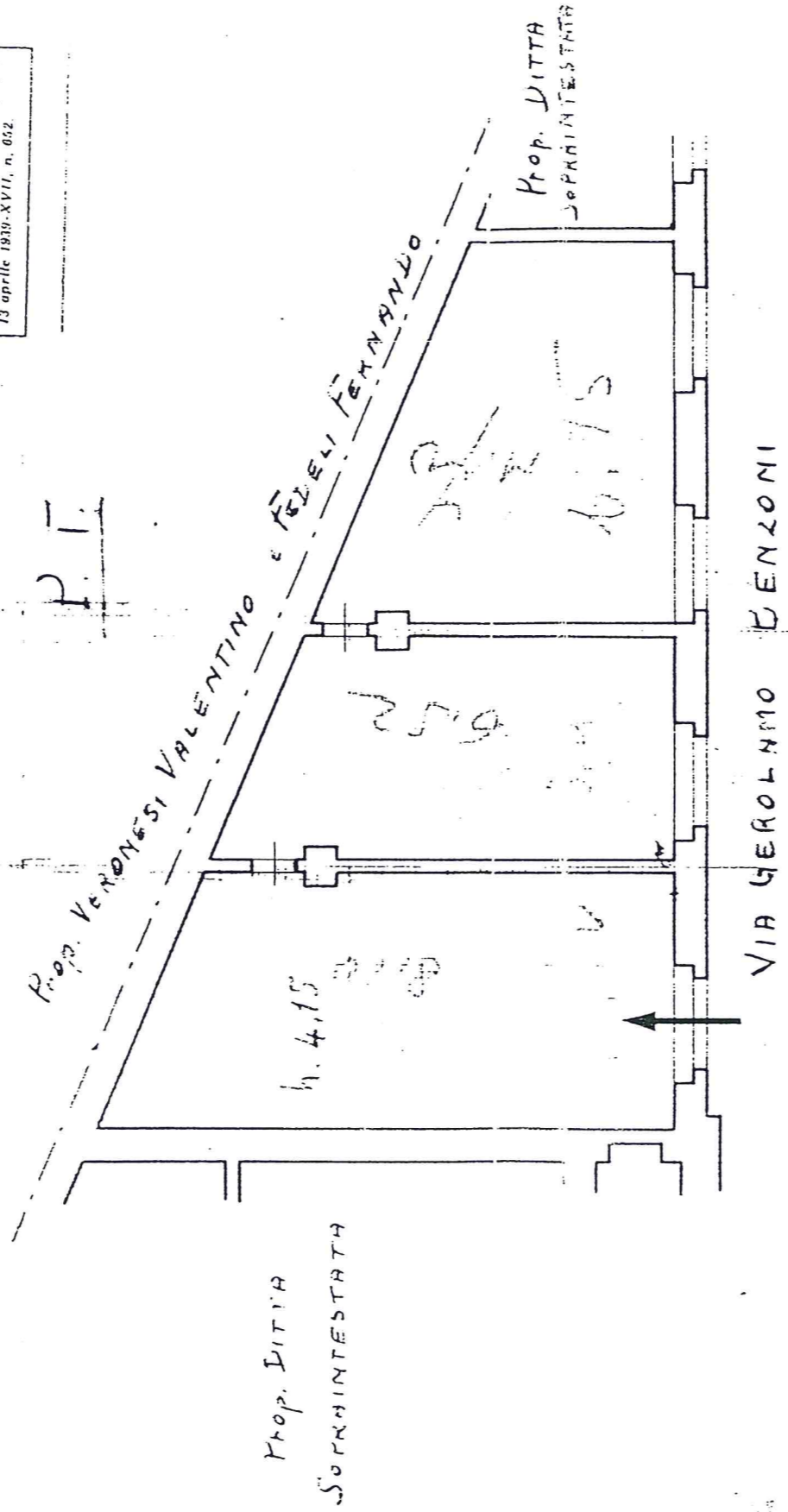
Seguere cognome, nome, paternità (e solo primi intestatari)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

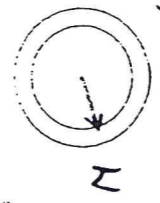
COMUNE di **ROMA**

Talloncino di riscontro DELLA **SCHEDA NUMERO** **1582111**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la scala planimetrica denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

P. Condominio Ventura, Compilata dalla Sc. Proprietaria  
Anonima. g.f. *Luigi Venturi* (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data Roma, 16/11/1940 Firma *Luigi Venturi* (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
XVIII



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1582112

Comune Florenza

Ditta V. F. Benvenuti

Via Prof. G. Biondi 3

Segnare cognome, nome, paternità e il solo primo intestatario

Prop. Sisco Pietro

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939, XVII, n. 652)

COMUNE

di Florenza

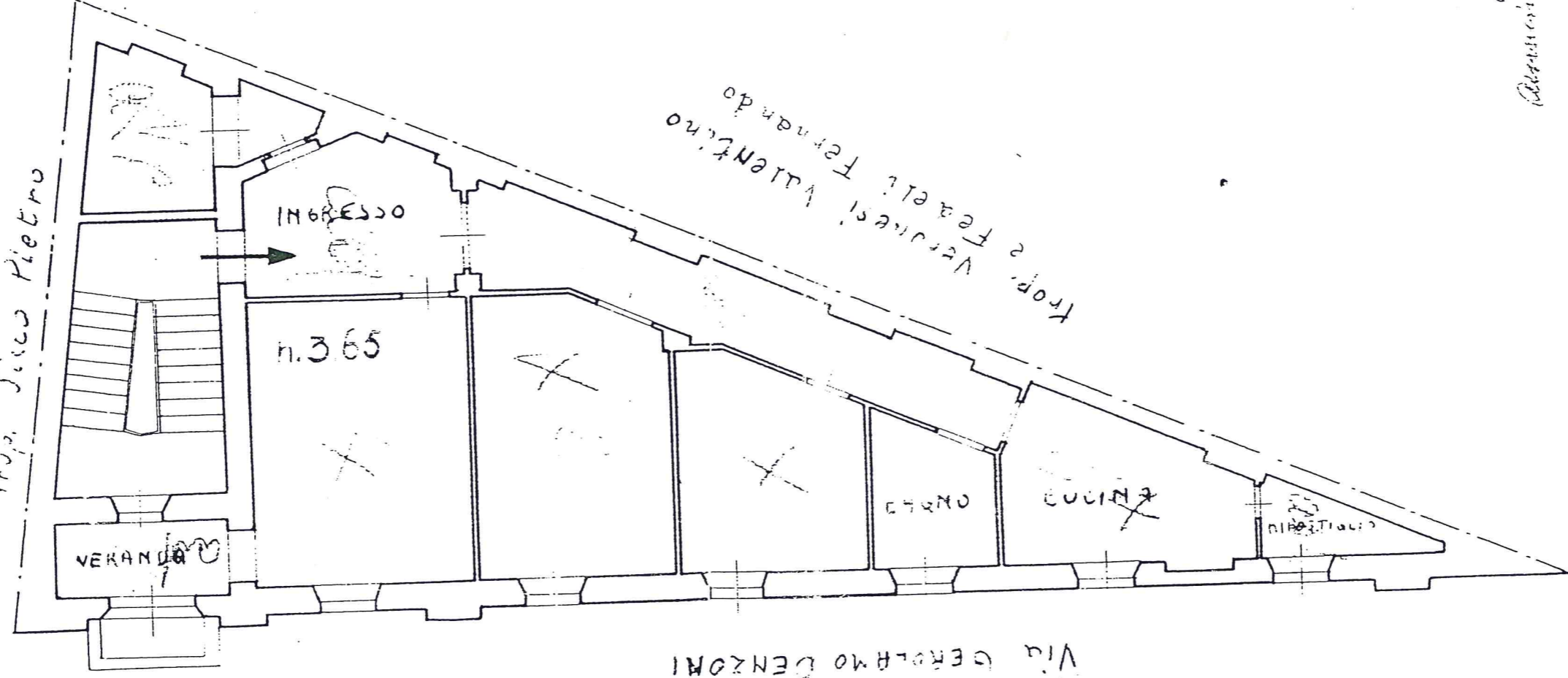
Tallonino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

**1582112**

AVVERTENZA: Il presente tallonino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta sulla unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939, XVII, n. 652.

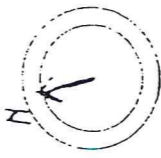


P.T.

Via GEROLAMO BENZONI

Prop. Valentini  
Tropea Faelli Fernando

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Prodotto e compilato dalla Proprietaria  
Benvenuti V. F.

iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Data verso 16/10/1939





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. D. L. N. 13 APRILE 1939 - XVI, N. 652)

1582113

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° **CONDOMINIO**

Comune **ROVERETO**

Ditta **VENTURA**

Via **GEROLAMO BENZONI 9**

*V. Benetton*  
Sognare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

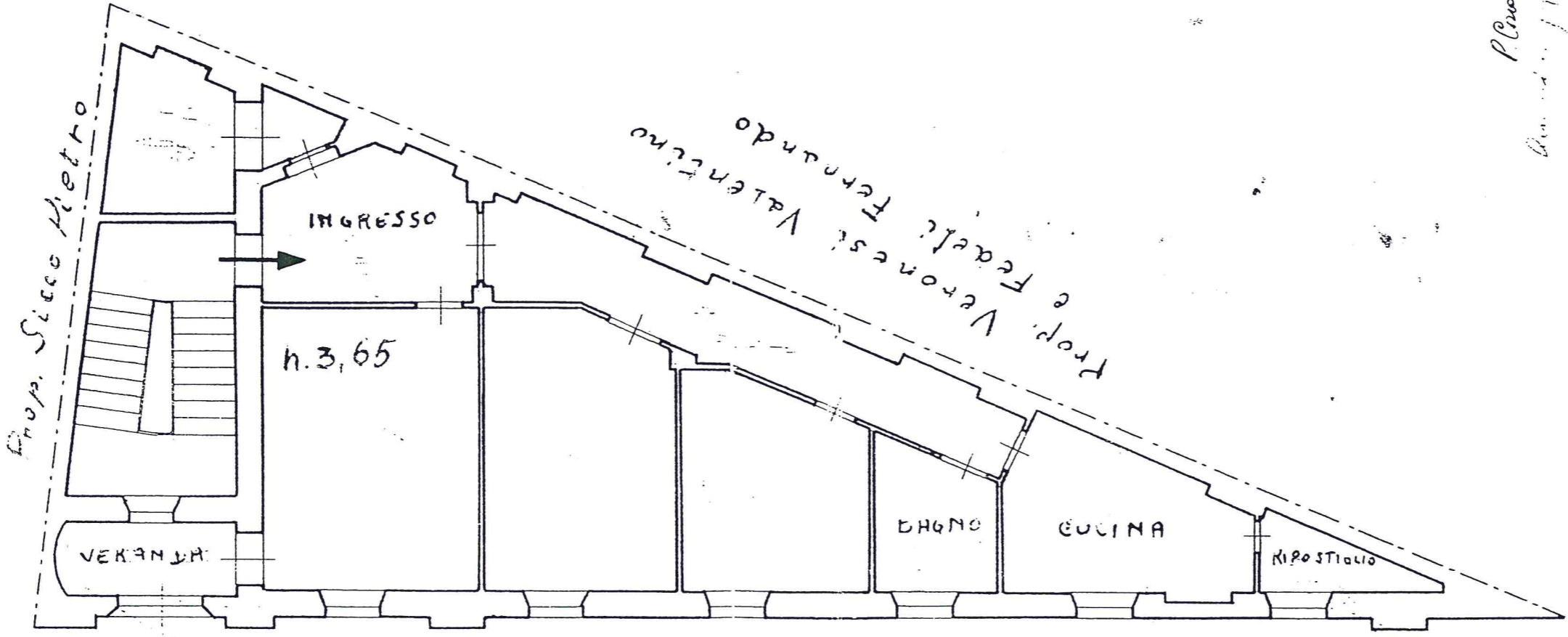
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

di **ROVERETO**

COMUNE

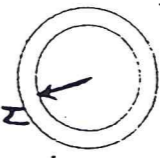
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **1582113**

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 (del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652).



*P. II*

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

*P. Prodonigius Venturi* Compilata dalla Proprietaria  
*Anna Maria Venturi*  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Isritto all'Albo de

della Provincia di

Data Roma 16 ~~Febr~~ ~~1942~~ Firma *Anna Maria Venturi* *Anna Maria Venturi*  
XVIII



o.k.

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
IN VIRTU' DEL DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 (VII 9652)

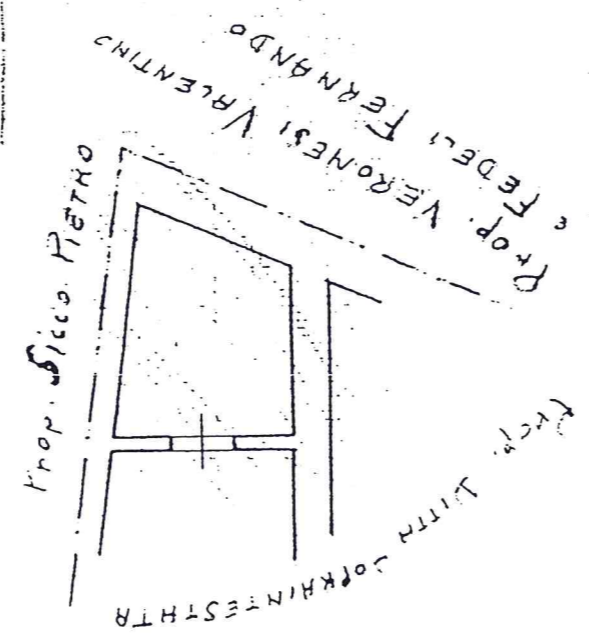
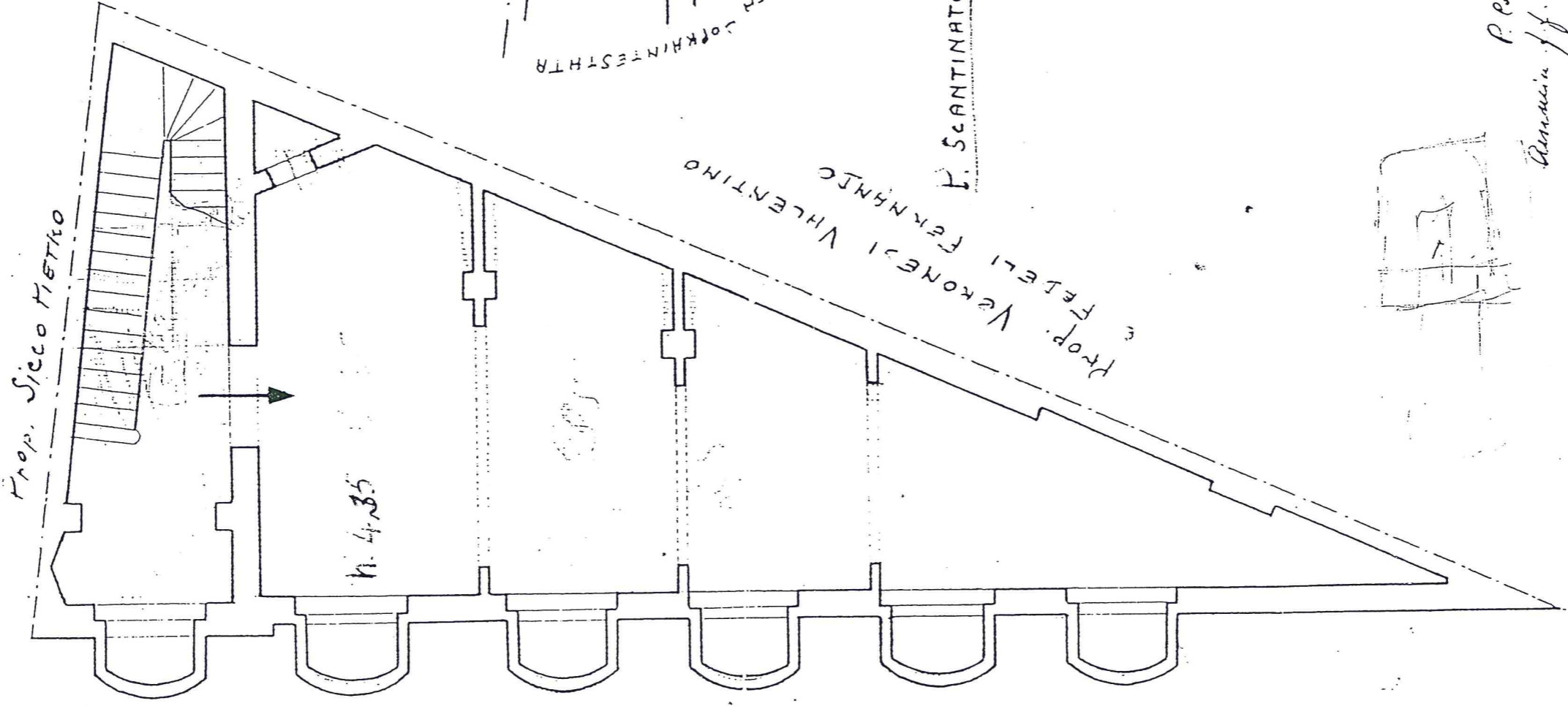
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1582114  
 Condominio  
 Comune NOVARA Ditta S. ORRILA Via 8 BEURON  
 Via GEROLAMO FERLONI 59 VENTURA VEN. S. BEURON  
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 952)

di NOVARA COMUNE

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 1582114

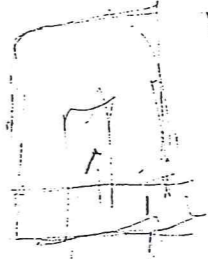
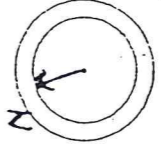
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 952.



VIA GEROLAMO FERLONI

P. SCANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

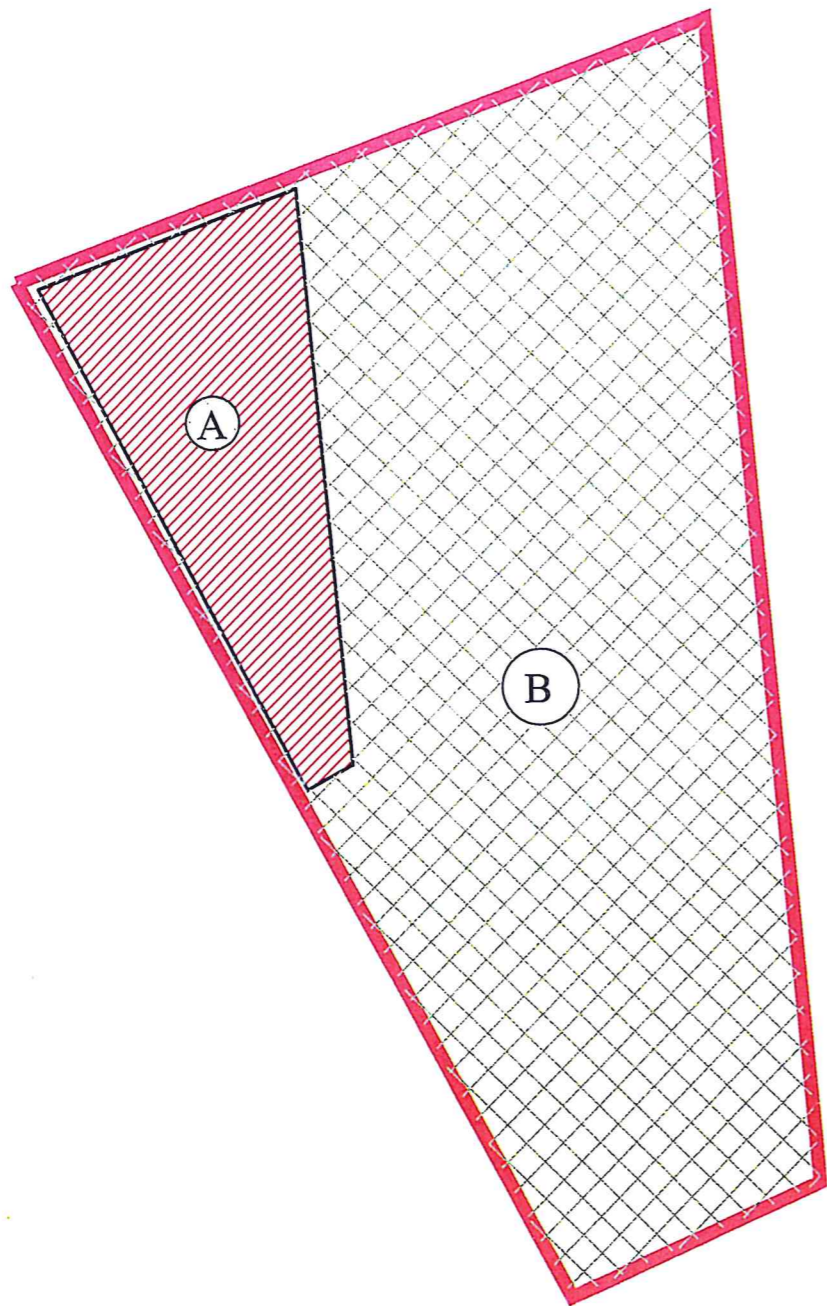
P. Pondonino *Autografo* compilata dalla *Proprietaria*  
*Anna Maria ff. Scantinato*  
(titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de  
 della Provincia di


Data 10/11/40 Firma [Signature]  
XVIII




ESISTENTE



A - PALAZZINA

	SUPERFICIE COPERTA	157 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA FUORI TERRA	480 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA ENTRO TERRA	171 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE	651 MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	1824 MC.
	VOLUMETRIA ENTRO TERRA	744 MC.
	VOLUMETRIA TOTALE	2568 MC.
	H. MASSIMA FUORI TERRA	11,45 M.
	(su V. Benzoni)	
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	3
	NUMERO PIANI ENTRO TERRA	1

B - LOCALI DEPOSITO

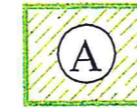
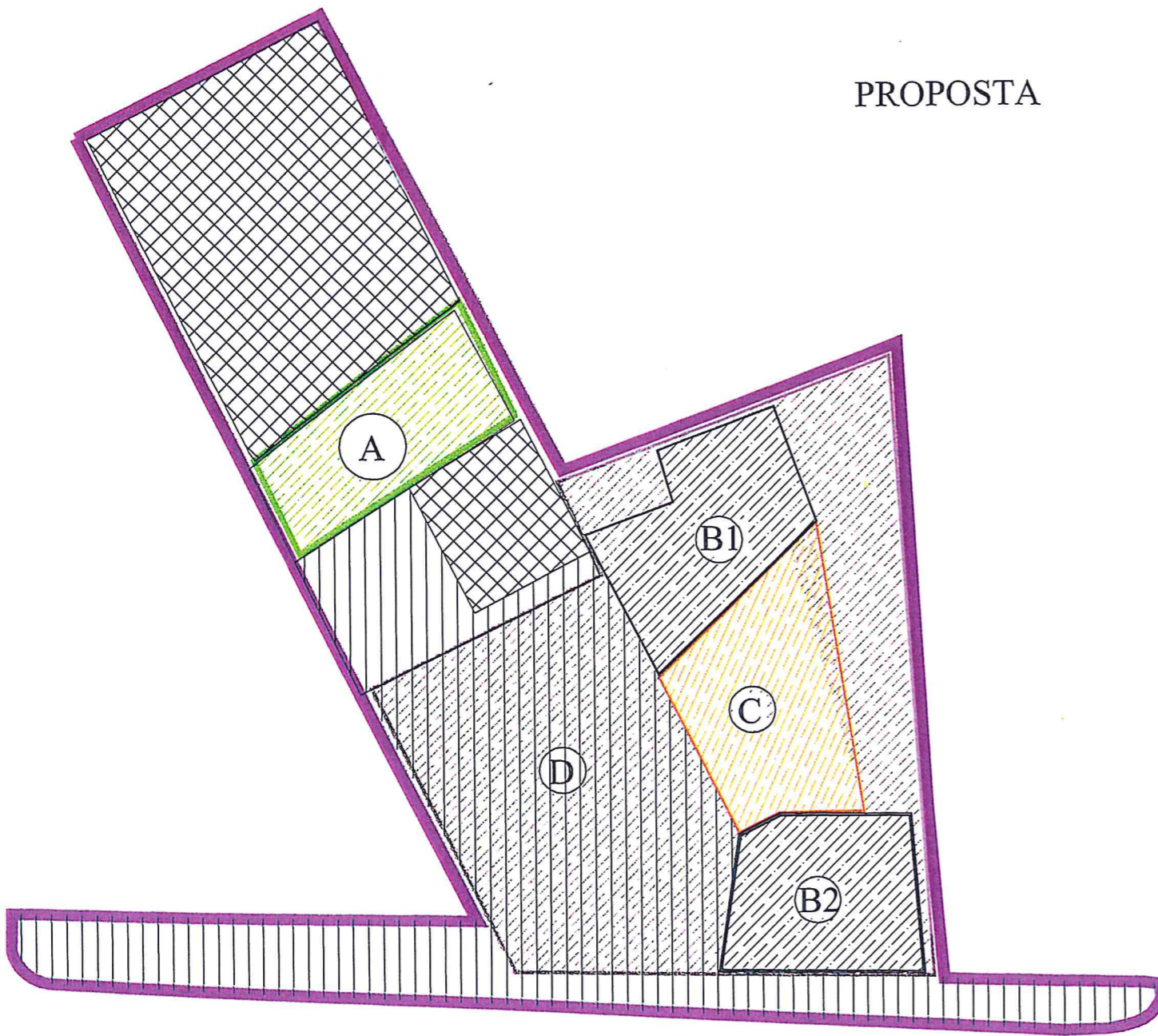
	SUPERFICIE COPERTA= SUP.UTILE LORDA	741 MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	3075 MC.
	H. MASSIMA FUORI TERRA	4,15 M.
	(su V. Benzoni)	
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	1

TOTALE

	SUPERFICIE TERRITORIALE	898 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	1392 MQ.
	VOLUMETRIA TOTALE ESISTENTE	5643 MC.



# PROPOSTA



SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO CON FUNZIONI NON RESIDENZIALI  
 SUPERFICIE UTILE LORDA 1.382 MQ.  
 VOLUME FUORI TERRA 4.560 MC.  
 (ai fini del calcolo della volumetria si è impiegata un'altezza di 3,3 ml.)  
 N° PIANI 8 ( su V. Benzoni)



<sup>c</sup> SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO CON FUNZIONI RESIDENZIALI  
 SUPERFICIE UTILE LORDA (B1+B2) 2.385 MQ.  
 VOLUME FUORI TERRA (B1+B2) 7.632 MC.



N° PIANI  
 B1 5 ( sopra i 2 livelli del commerciale)  
 B2 7 ( sopra i 2 livelli del commerciale)



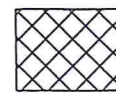
SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO CON FUNZIONI COMMERCIALI  
 SUPERFICIE UTILE LORDA 1.237 MQ.  
 VOLUME FUORI TERRA 4.330 MC.  
 (ai fini del calcolo della volumetria si è impiegata un'altezza di 3,5 ml.)  
 N° PIANI 2 ( sulla Circ. Ostiense)



SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO CON FUNZIONI DI PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO  
 SUPERFICIE SEMINTERRATA 5.079 MQ.  
 VOLUME SEMINTERRATO 15.237 MC.  
 N° PIANI 3 ( a scendere dalla Circ. Ostiense)



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO 3314 MQ.



VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

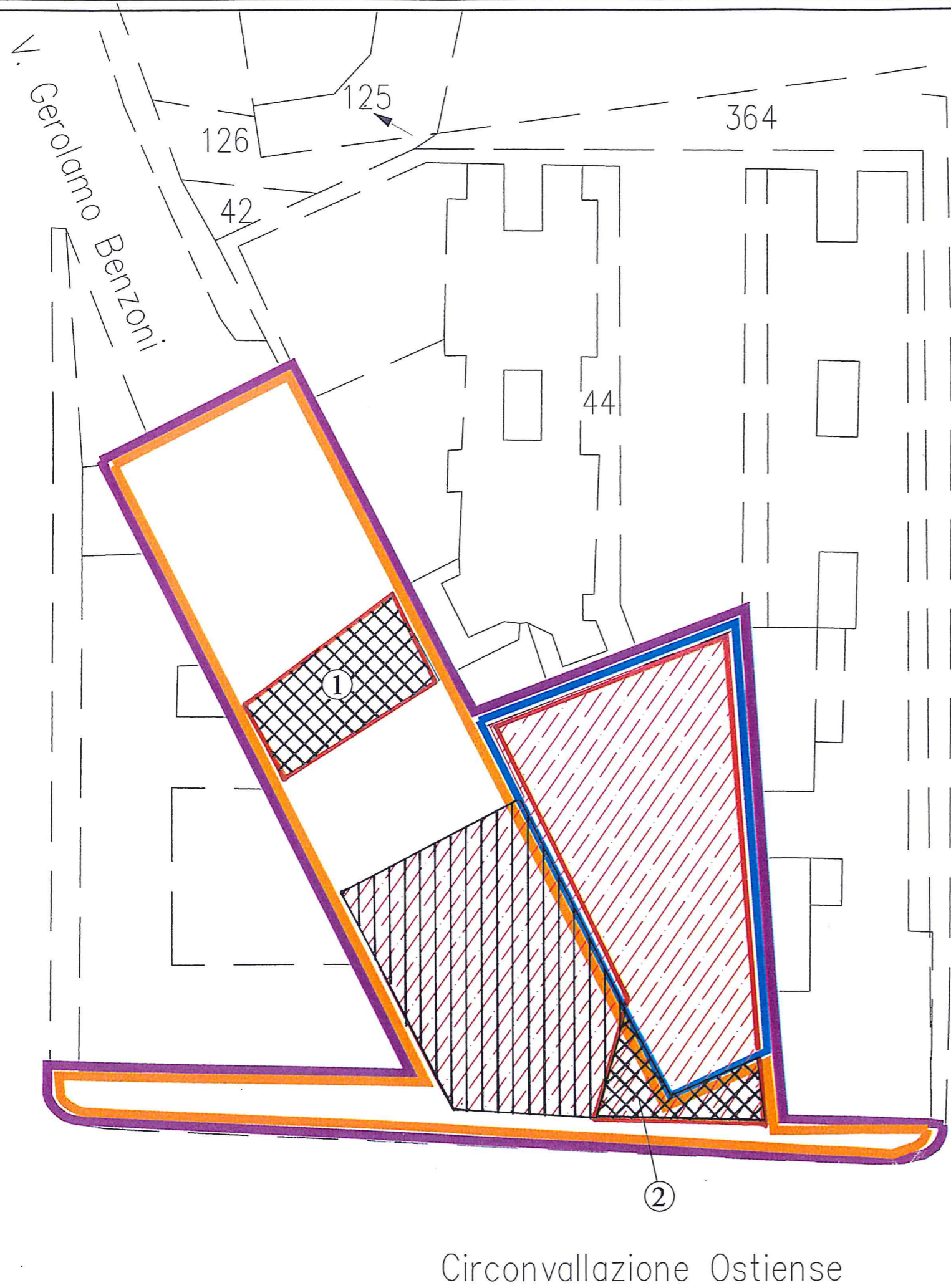


SPAZIO PUBBLICO ATTREZZATO (PIAZZA E PERCORSI PEDONALI)








H. MASSIMA  
 VOLUME AREA DI INTERVENTO  
 INDICE TERRITORIALE

H. degli Edifici confinanti (circa 30,10 ml sulla Circ. Ostiense)  
 16.522 MC.  
 4,98 mc/mq.





**LEGENDA**

-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO 3314 MQ.
-  PERIMETRO AREA DI PROPRIETA' PRIVATA 898 MQ.
-  PERIMETRO AREA DI PROPRIETA' PUBBLICA 2416 MQ.
-  PERIMETRO COMPARTO EDIFICABILE DI INIZIATIVA PRIVATA
-  PERIMETRO AREA PER PARCHEGGI DI STANDARD E PERTINENZIALI
-  AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA CEDUTE AL PROPONENTE DELL'INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI CON FUNZIONI COMMERCIALI, RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI
  - ① = 218 MQ.
  - ② = 118 MQ.
  - TOTALE = 336 MQ.
-  AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AL PROPONENTE DELL'INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI PRIVATI INTERRATI 677 MQ.

**AREE DI PROPRIETA' PUBBLICA ACQUISITE DAL PROPONENTE DELL'INIZIATIVA PRIVATA (su catastale)**  
 Scala 1:500



**TABELLA DATI DI INTERVENTO**  
V. G. Benzoni - Roma

AREA DI INTERVENTO	3.314 MQ.
SPAZIO PUBBLICO ATTREZZATO	1.383 MQ.
SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE (S.U.L.)	5.004 MQ.
VOLUMETRIA FUORI TERRA TOTALE	16.522 MC.
PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI	2.409 MQ.
PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	2.670 MQ.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DATI DI INTERVENTO**  
V. G. Benzoni - Roma

DESTINAZIONE	S.U.L. -MQ.	H.	VOLUME MC.
COMMERCIALE	1.237	3,5	4.330
RESIDENZIALE	2.385	3,2	7.632
NON RESIDENZIALE	1.382	3,3	4.560
<b>TOTALE</b>			<b>16.522 MC.</b>

**TABELLA DI CONFRONTO TRA STANDARD  
RICHIESTI E DATI DI PROGETTO**  
V. G. Benzoni - Roma

STANDARD	RICHIESTI	DI PROGETTO
PARCHEGGI PUBBLICI	2.409 MQ.	2.409 MQ.
PARCHEGGI PERTINENZIALI	1.866 MQ.	2.670 MQ.
SPAZI PUBBLICI	1.099MQ.	1.383 MQ.

**TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD PARCHEGGI (pubblici e privati)  
E SPAZI PUBBLICI**  
V. G. Benzoni - Roma

**CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI**

DESTINAZIONE	S.U.L.	MC.	% MC.	80mc/ab.	4mq/ab	0,6mq/S.U.L.	0,4mq/mqS.U.L.
COMMERCIALE	1.237						495
NON RESIDENZIALE	1.382		$\frac{15\% \cdot 207}{85\% \cdot 1.175}$			705	83
RESIDENZIALE	2.385	7.632		96	384		
<b>TOTALE</b>							<b>1.667 MQ.</b>

**EXTRA FABBISOGNO PARCHEGGI AREE COMMERCIALI > 400 MQ.**

DESTINAZIONE	S.U.L.	S. VENDITA	0,4mq/mq S.vendita	0,2mq/mq S. vendita
COMMERCIALE > 400	1.237	1.237	495	247
<b>TOTALE</b>				<b>742 MQ.</b>

**TOTALE GENERALE FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI 1.667+742 = 2.409 MQ.**

**CALCOLO FABBISOGNO PARCHEGGI PERTINENZIALI**

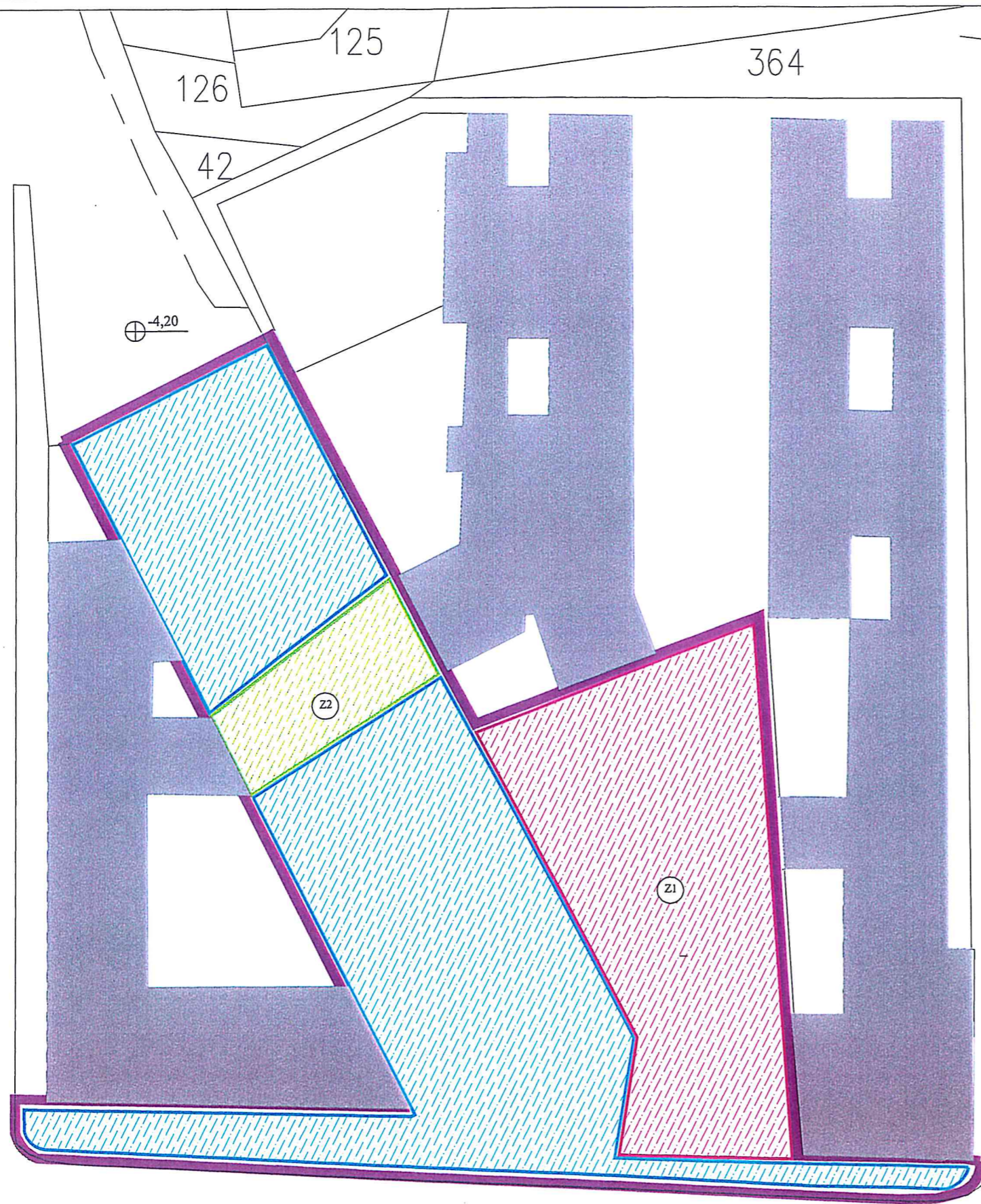
DESTINAZIONE	MC.	Sup. vendita MQ.	1mq/10mc	1mq/7,5mc	0,4 mq/mq s.vendita
COMMERCIALE	4.330	1.237	433		495
NON RESIDENZIALE	4.560			608	
RESIDENZIALE	7.632		763		
<b>TOTALE</b>					<b>1.866 MQ.</b>

**CALCOLO FABBISOGNO SPAZI PUBBLICI**

DESTINAZIONE	S.U.L.	MC.	% MC.	ab.	0,2mq/mq S.U.L.	9mq/ab.
COMMERCIALE	1.237					
NON RESIDENZIALE	1.382		$\frac{15\% \cdot 207}{85\% \cdot 1.175}$		235	
RESIDENZIALE	2.385	7.632		96		864
<b>TOTALE</b>						<b>1.099 MQ.</b>

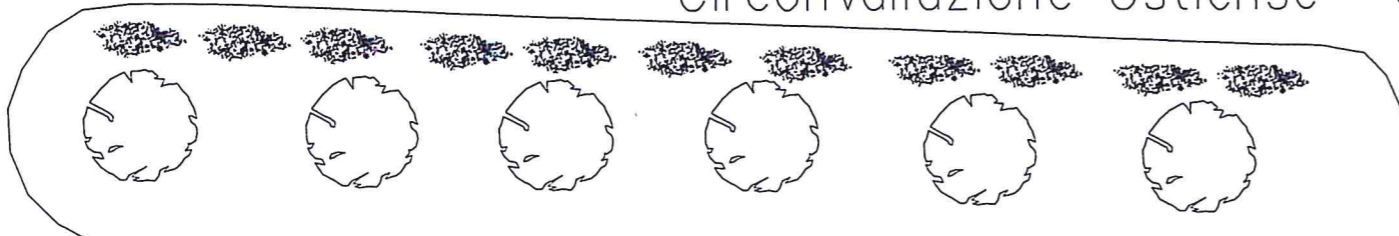


V. Gerolamo Benzoni



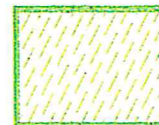



V. Gaetano Casati

Circonvallazione Ostiense  $\oplus 0,00$



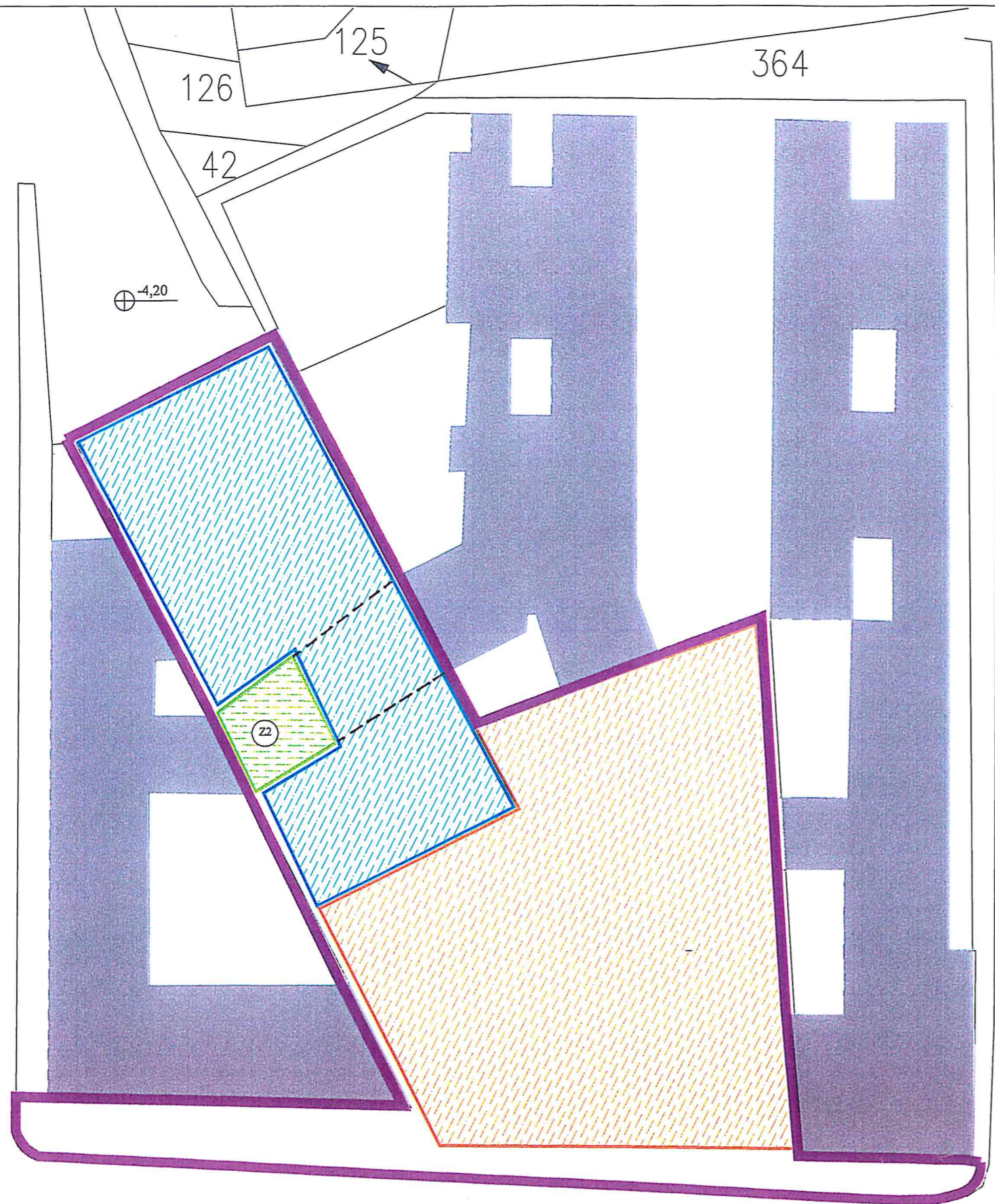
### LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO 3314 MQ.
-  COMPARTO Z1 1016 MQ.  
(commerciale e residenziale)
-  COMPARTO Z2 218 MQ.  
(non residenziale)
-  AREA DI PROPRIETA' PUBBLICA DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA ATTREZZATA, PERCORSI E COLLEGAMENTI PEDONALI, IL RIASETTO DELLA VIABILITA' E LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA SOSTA SU V. BENZONI 2080 MQ.

TA VOLA ZONIZZAZIONE LIVELLO PIAZZA  
(quota 0,00) E LIVELLI SOPRASTANTI  
(su catastale)  
Scala 1:500



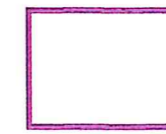
V. Gerolamo Benzoni



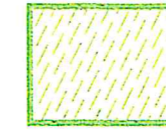
Circonvallazione Ostiense

V. Gaetano Casati

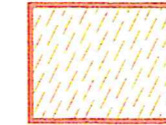
### LEGENDA



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO 3314 MQ.



COMPARTO Z2 88 MQ.  
(non residenziale)



PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI  
(ALLE QUOTE -3,00/- 6,00/-9,00) 1693 MQ.

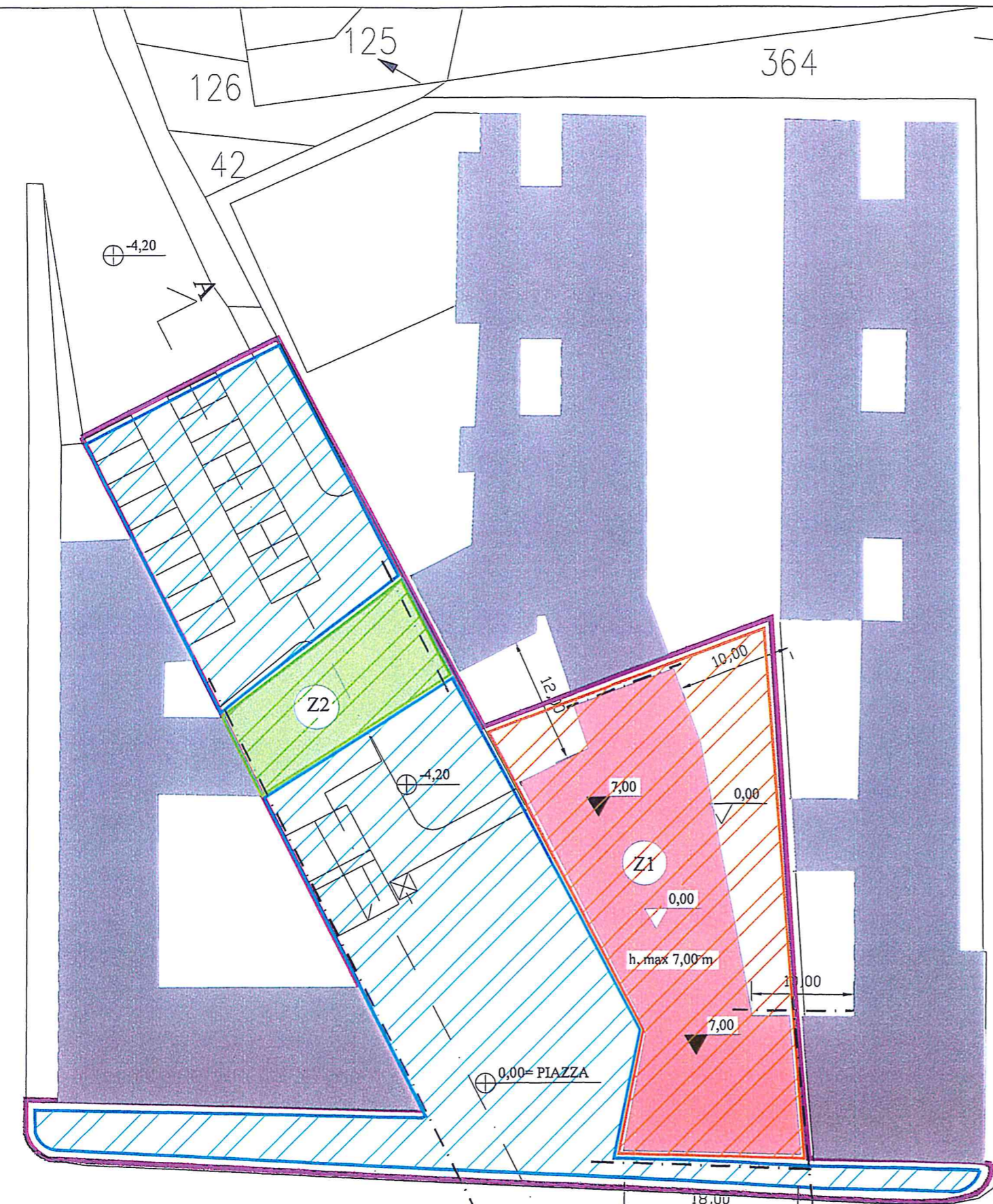


AREA DI PROPRIETA' PUBBLICA DA  
RIQUALIFICARE ATTRAVERSO LA  
REALIZZAZIONE DI PERCORSI E  
COLLEGAMENTI PEDONALI, IL RIASETTO  
DELLA VIABILITA' E LA RAZIONALIZZAZIONE  
DELLA SOSTA SU V. BENZONI 1080 MQ.

TAVOLA ZONIZZAZIONE LIVELLO  
V. BENZONI quota -4,20 (su catastale)  
Scala 1:500




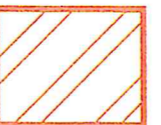
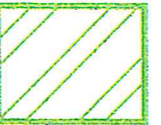
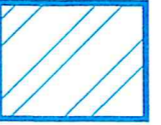

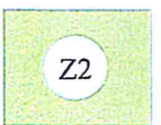


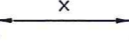
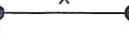

V. Gerolamo Benzoni



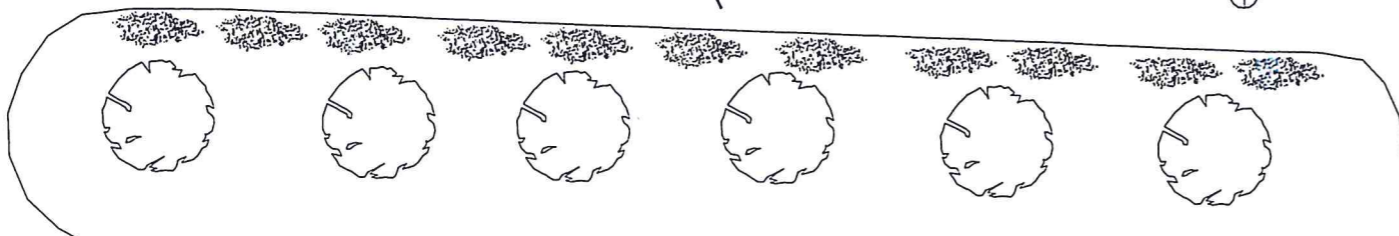
Circonvallazione Ostiense

V. Gaetano Casati

LEGENDA

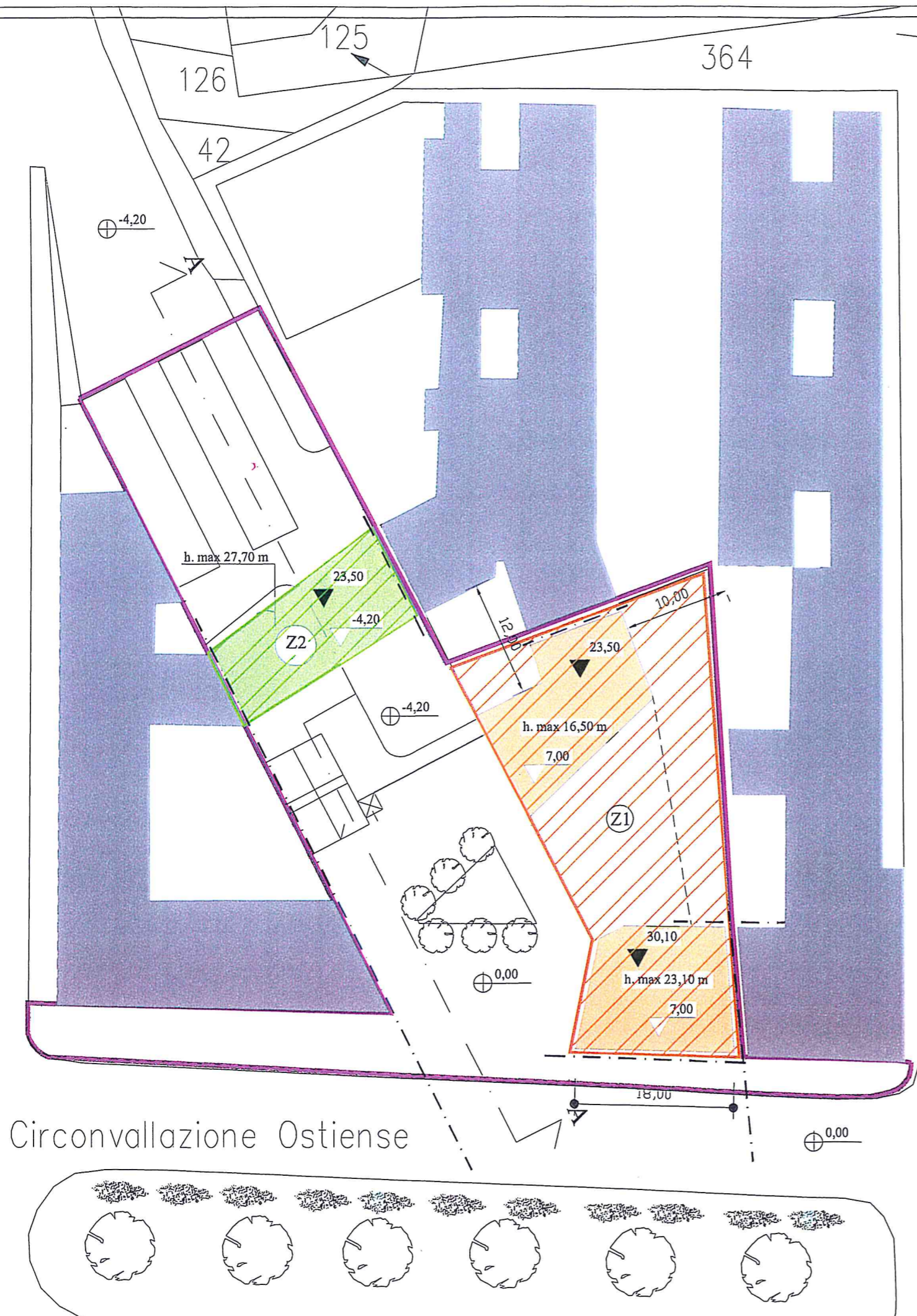
-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
-  SEDIME FONDIARIO COMPARTO Z1 ( COMMERCIALE E RESIDENZIALE)
-  SEDIME FONDIARIO COMPARTO Z2 (NON RESIDENZIALE) TIPOLOGIA A PONTE
-  AREA DI PROPRIETA' PUBBLICA DA RIQUALIFICARE ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA ATTREZZATA , PERCORSI E COLLEGAMENTI PEDONALI , IL RIASSETTO DELLA VIABILITA' E LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA SOSTA SU V. BENZONI
-  Z1 SAGOMA MASSIMO INGOMBRO COMPARTO Z1 (COMMERCIALE)
-  Z2 SAGOMA MASSIMO INGOMBRO COMPARTO Z2
-  QUOTA DI IMPOSTA EDIFICI
-  QUOTA DI COPERTURA EDIFICI
-  DISTACCHI
-  DIMENSINE DEGLI EDIFICI
-  FILII FISSI

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI  
 PLANOVOLUMETRICHE LIVELLO PIAZZA( quota 0,00)  
 E I° PIANO (quota +3,50)  
 Scala 1:500





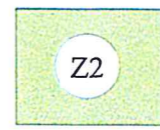
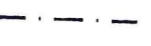
V. Gerolamo Benzoni



V. Gaetano Casati

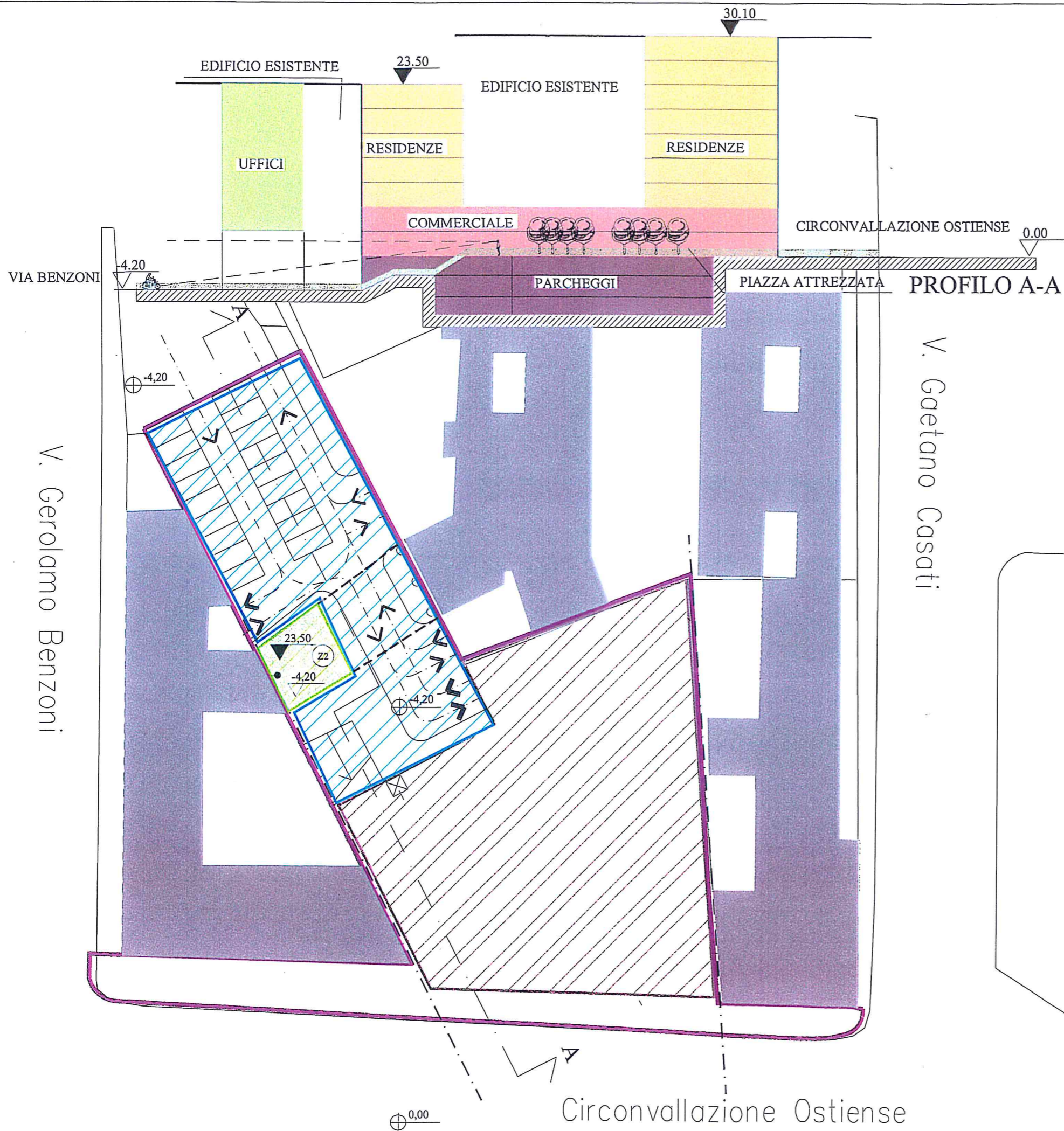
18,10

### LEGENDA

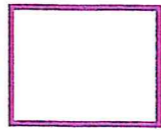




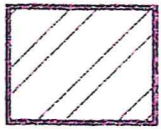
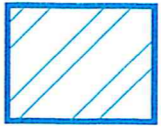
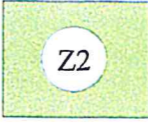


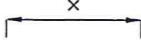

-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
-  SEDIME FONDIARIO COMPARTO Z1 ( COMMERCIALE E RESIDENZIALE)
-  SEDIME FONDIARIO COMPARTO Z2 (NON RESIDENZIALE)
-  SAGOMA MASSIMO INGOMBRO COPARTO Z1 (RESIDENZIALE)
-  SAGOMA MASSIMO INGOMBRO COPARTO Z2
-  QUOTA DI IMPOSTA EDIFICI
-  QUOTA DI COPERTURA EDIFICI
-  DISTACCHI
-  DIMENSINE DEGLI EDIFICI
-  FILI FISSI

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI  
 PLANOVOLUMETRICHE LIVELLI SOPRASTANTI  
 LA PIAZZA (da quota +7,00 a +26,90)  
 Scala 1:500





### LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
-  FUNZIONI COMMERCIALI
-  FUNZIONI RESIDENZIALI
-  FUNZIONI NON RESIDENZIALI
-  PARCHEGGI
-  PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI  
(QUOTE -3,00/-6,00/-9,00)
-  AREA DI PROPRIETA' PUBBLICA DA  
RIQUALIFICARE ATTRAVERSO LA  
REALIZZAZIONE DI PERCORSI E  
COLLEGAMENTI PEDONALI, IL RIASETTO  
DELLA VIABILITA' E LA RAZIONALIZZAZIONE  
DELLA SOSTA SU V. BENZONI
-  SAGOMA MASSIMO INGOMBRO COPMPARTO Z2
-  QUOTA DI IMPOSTA EDIFICI
-  QUOTA DI COPERTURA EDIFICI
-  DISTACCHI
-  FILI FISSI

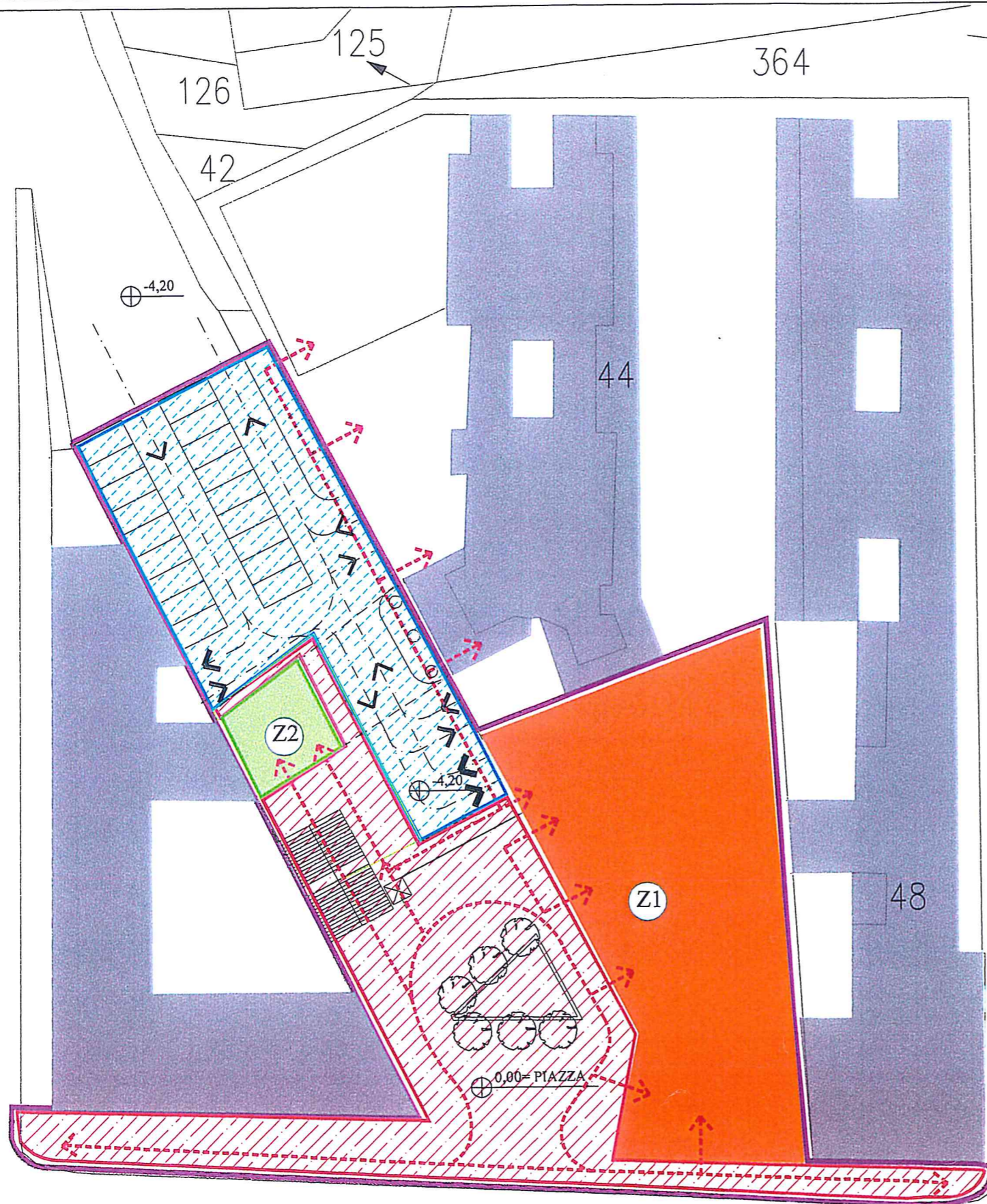
PRESCRIZIONI E INDICAZIONI  
PLANO-VOLUMETRICHE  
LIVELLO V. BENZONI (quota -4,20)

Scala 1:500



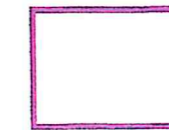
V. Gerolamo Benzoni

V. Gaetano Casati

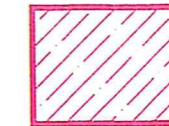


Circonvallazione Ostiense

### LEGENDA



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO



1.383 MQ.  
- REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA  
ATTREZZATA ALLA STESSA QUOTA DELLA  
CIRC. OSTIENSE

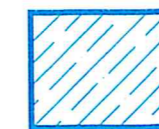
- RISTRUTTURAZIONE DEI MARCIAPIEDI  
ADIACENTI LA PIAZZA ,COLLOCATI SUL  
FRONTE DELLA CIRC. OSTIENSE,  
INTEGRATA ALLA SISTEMAZIONE DELLA  
PIAZZA CON MATERIALI E ARREDI

- COLLEGAMENTI PEDONALI TRA LA PIAZZA  
E V. G. BENZONI ATTRAVERSO UNA  
SCALINATA ED UN ASCENSORE, PER IL  
SUPERAMENTO DELLA BARRIERE  
ARCHITETTONICHE

- REALIZZAZIONE DI PERCORSI PEDONALI  
ATTREZZATI SU V. G. BENZONI



PERCORSI PEDONALI



827 MQ.

- RIASSETTO DELLA VIABILITA' LOCALE  
CON ACCESSI ALLE ATTIVITA' PRESENTI SU  
V. G. BENZONI E AI PARCHEGGI INTERRATI  
PREVISTI DALLA PROPOSTA

- RAZIONALIZZAZIONE DELLA SOSTA  
SU V. G. BENZONI

- MANTENIMENTO DELLA ATTUALI ENTRATE  
E USCITE DELLE ATTIVITA' ESISTENTI  
SU V. G. BENZONI

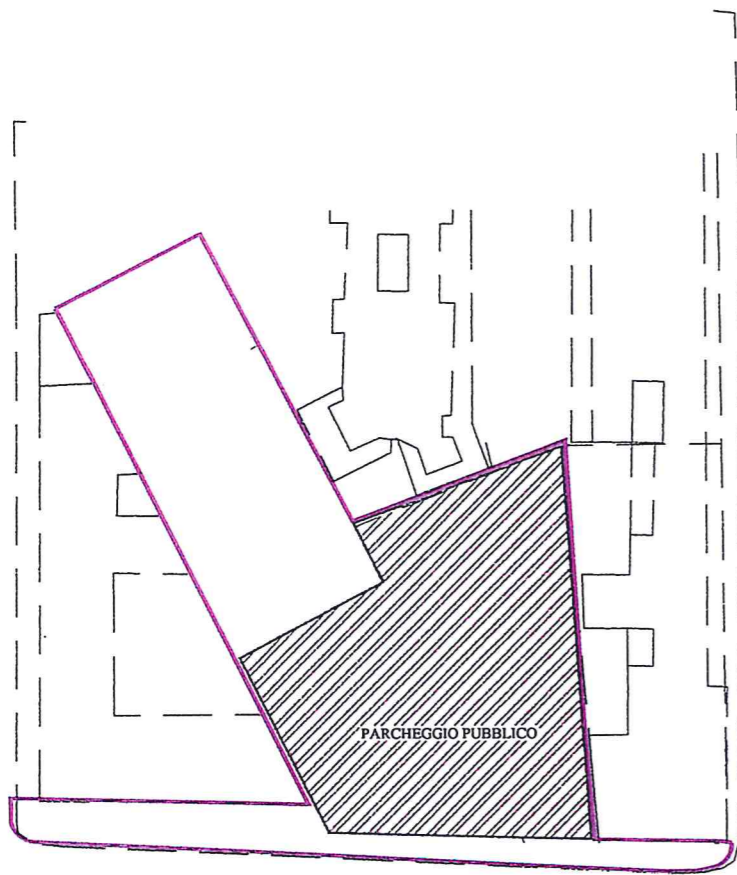


PERCORSI VEICOLARI

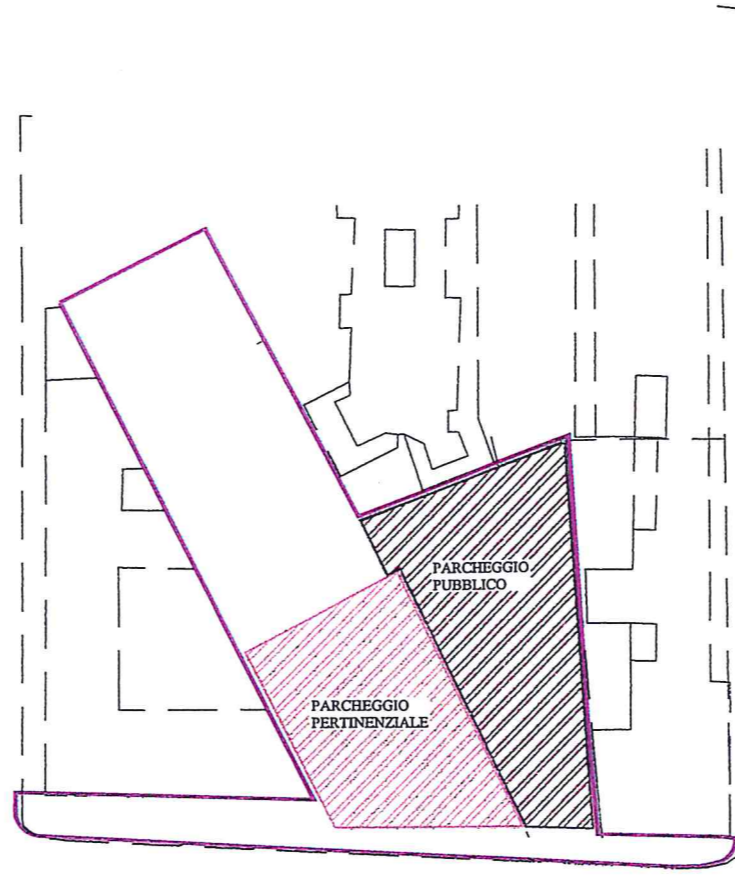
TAVOLA DEGLI INTERVENTI RELATIVI AGLI  
SPAZI PUBBLICI REALIZZATI E RIQUALIFICATI

Scala 1:500

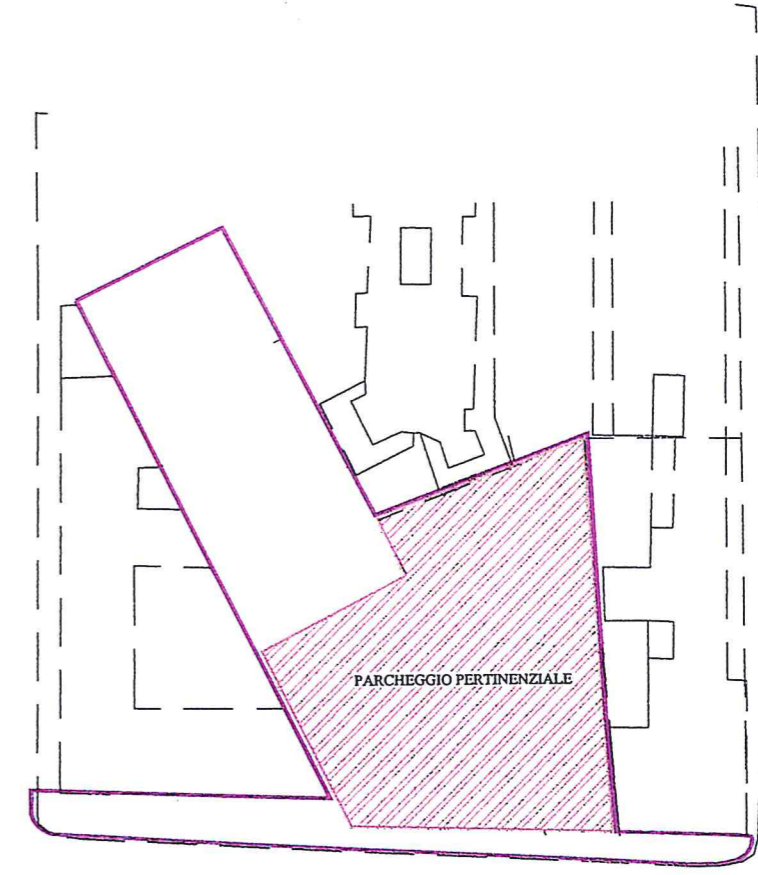




PERIMETRO PRIMO LIVELLO INTERRATO



PERIMETRO SECONDO LIVELLO INTERRATO



PERIMETRO TERZO LIVELLO INTERRATO

**RAFFRONTO STANDARD DI PARCHEGGI RICHIESTI E DI PROGETTO**

	RICHIESTI	DI PROGETTO
PARCHEGGI PUBBLICI	2409 MQ.	2409 MQ.
PARCHEGGI PERTINENZIALI	1.866 MQ.	2670 MQ.
TOTALE PARCHEGGI		5079 MQ.

**PARCHEGGI INTERRATI**

1° INTERRATO	1693 MQ. PARCHEGGI PUBBLICI
2° INTERRATO	716 MQ. PARCHEGGI PUBBLICI 977 MQ. PARCHEGGI PERTINENZIALI
3° INTERRATO	1693 MQ. PARCHEGGI PARTINENZIALE

**LEGENDA**


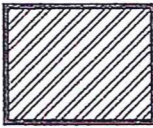
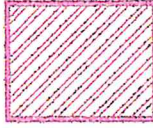
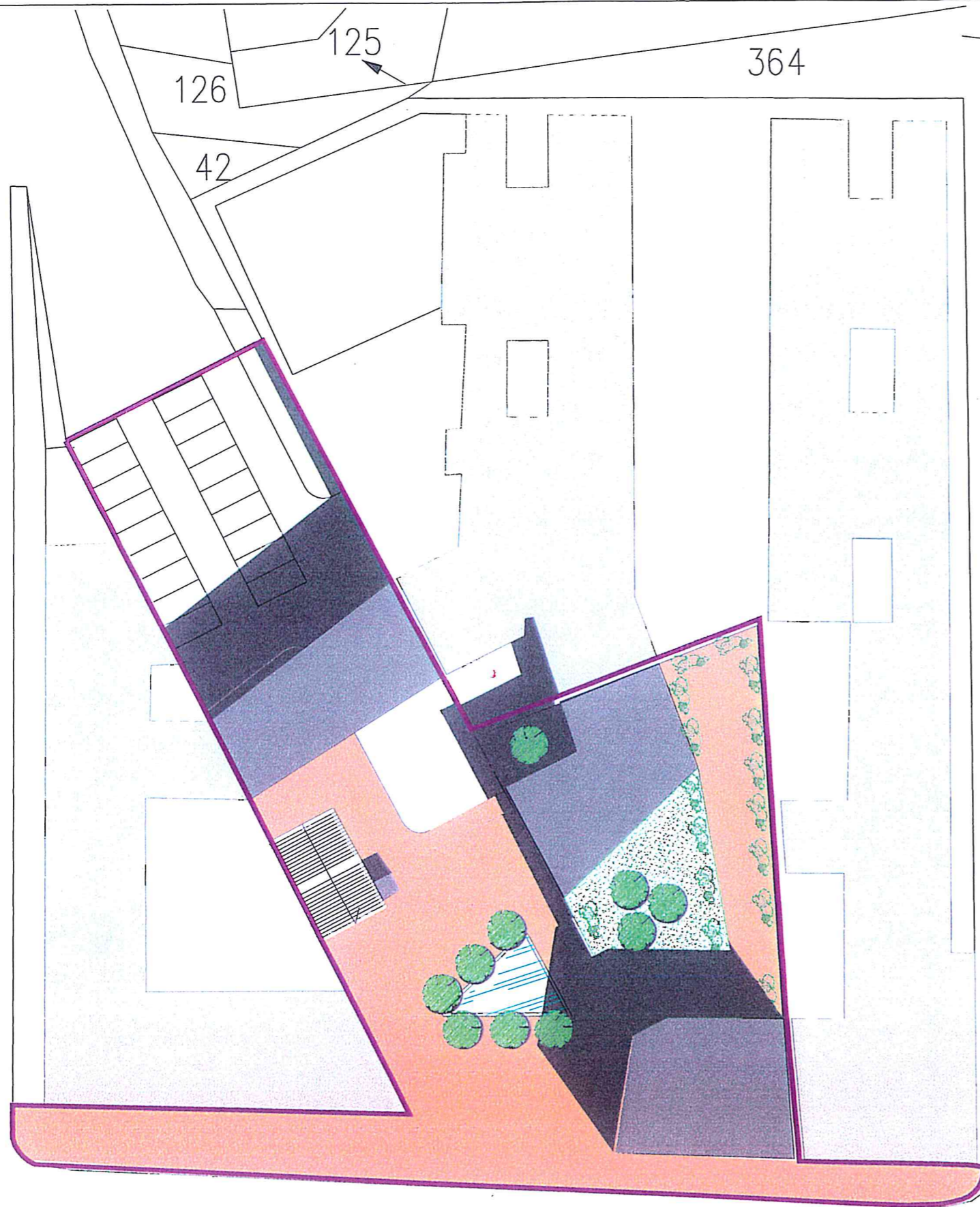
-  PERIMETRO PIANO DI INTERVENTO
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  PARCHEGGI PERTINENZIALI

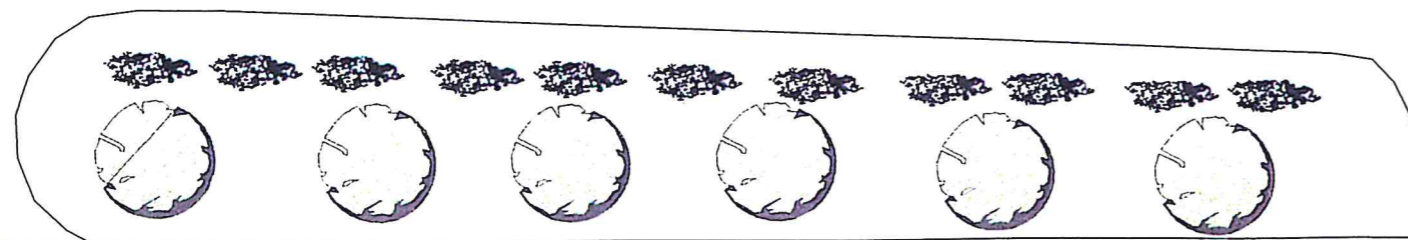
TAVOLA DELLA DOMANDA E OFFERTA  
DEI PARCHEGGI PUBBLICI E  
PERTINENZIALI  
Scala 1:1000



V. Gerolamo Benzoni



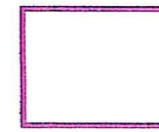
Circonvallazione Ostiense



18,10

V. Gaetano Casati

### LEGENDA



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

TAVOLA PLANO VOLUMETRICO SU BASE CATASTALE

Scala 1:500