

S. P. Q. R.  
DIPARTIMENTO VI - U.O. 6  
Ufficio per la Città Storica  
Roma, Il ... *9/7/04* .....  
Prot. N. .... *3404* .....  
*E PROT. 217 DEL 10/8/04*

Proposta: VIA DEI PAPARESCI  
Soc. Proponente: CUMA 6 S.r.l.  
COLLE BELLAVISTA S.r.l.  
MONSAMPOLO S.r.l.  
Progettista: Arch. Riccardo Armezzani



## ELENCO ELABORATI

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. Aerofotogrammetria stato di fatto con aree di intervento (1:5000);
- TAV. Aree di intervento su planimetria catastale (1:2000);
- TAV. Destinazione urbanistica PRG 1962 (1:5000 e 1: 2000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 1974 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 2000 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Rilievo fotografico delle aree di intervento e del loro intorno;
- TAV. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100 e 1:200);
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planivolumetrico su catastale (1:1000);
- TAV. Planivolumetrico su aerofotogrammetria (1:2000);



## ELENCO ELABORATI

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. Aerofotogrammetria stato di fatto con aree di intervento (1:5000);
- TAV. Aree di intervento su planimetria catastale (1:2000);
- TAV. Destinazione urbanistica PRG 1962 (1:5000 e 1: 2000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 1974 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 2000 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Rilievo fotografico delle aree di intervento e del loro intorno;
- TAV. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100 e 1:200);
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planivolumetrico su catastale (1:1000);
- TAV. Planivolumetrico su aerofotogrammetria (1:2000);



### Inquadramento della proposta

L'iniziativa si colloca all'interno dell'ambito Ostiense-Marconi, interessato 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 due aree degradate collocate nel quartiere Marconi, lungo via dei Papareschi, comprese tra viale Marconi e il lungotevere dei Papareschi, in modo da riqualificare l'ambito e dotare il quartiere di ulteriori spazi pubblici, attrezzati e in prossimità dei servizi esistenti.

E' opportuno ricordare poi che alle spalle di via dei Papareschi, nell'area frontistante il lungotevere Papareschi, il Progetto Urbano Ostiense-Marconi ha avviato una consistente opera di riqualificazione che, oltre al teatro India nell'ex fabbrica Mira Lanza già in attività, prevede l'insediamento universitario dell'ADISU per una casa dello studente, un parco pubblico attrezzato ed alcune strutture ricettive.

La stessa via dei Papareschi inoltre è stata interessata negli anni passati da un intervento di pavimentazione e arredo urbano, accompagnato da una riduzione del traffico locale rivolto esclusivamente a consentire l'accesso alle attività presenti nella zona.

### Descrizione dei luoghi

Le due aree, che risultano collegate da uno spazio pubblico, sono delimitate a nord da via dei Papareschi, ad est e sud da un complesso di scuole pubbliche di quartiere (Istituto Colomba Antonietti - media superiore e Giovanni Pascoli - scuola materna ed elementare) e ad ovest dal retro di un edificio di dieci piani che fa parte del sistema intensivo residenziale lungo viale Marconi.

Le principali strade di collegamento con la città sono rappresentate da viale Marconi, via Pacinotti e il lungotevere Papareschi; inoltre poco distante, in prossimità della Stazione Trastevere, si sviluppa il collegamento su ferro individuato dalla ferrovia metropolitana FM1 e dalla tramvia della linea 8.

Sulle due aree, che si estendono per complessivi 1.805 mq., si trovano allo stato attuale alcuni edifici degradati: il primo di due piani con destinazione residenziale, sul lotto A, risulta abbandonato ed in precarie condizioni statiche (l'iniziale cedimento delle fondazioni ha scoraggiato l'intervento di ristrutturazione programmato dalla proprietà); gli altri due anche questi di due piani e con destinazione residenziale, sul lotto B, sono attualmente abitati e presentano precarie condizioni igieniche e di sicurezza per gli inquilini.

Il lotto A presenta un interessante sistema di alberature, che si intende mantenere, costituito da palme e alberi di alto fusto sul fronte lungo via dei Papareschi; al suo interno sorge un edificio che si sovrappone visivamente per un tratto al complesso scolastico retrostante. Inoltre negli anni passati i capannoni di fronte al lotto, lungo via dei Papareschi, sono stati recuperati e riadattati a supermercato dalla catena PAM.

Il lotto B si colloca tra i due istituti scolastici di quartiere ricordati precedentemente; gli edifici presenti al suo interno costituiscono per la loro collocazione dei detrattori visivi e funzionali, oltre che elementi di degrado e di barriera tra le scuole e la via pedonale, ristrutturata recentemente.

Entrambe le aree con il P.R.G. del 1962 risultavano collocate all'interno di un'ampia zona C di Piano Regolatore. La zona C riguarda prevalentemente aree semicentrali già utilizzate per attività industriali e artigianali ed è destinata al ridimensionamento viario ed edilizio anche al fine di realizzare spazi liberi e servizi in relazione ai fabbisogni delle zone limitrofe.

Negli anni "70" il lotto B e parte di quello A sono stati erroneamente inseriti nella variante di PRG, realizzata per l'individuazione del servizio pubblico scolastico (scuola Giovanni Pascoli) alle spalle delle aree in questione, che le ha trasformate in M3.

Successivamente il Progetto Urbano Ostiense-Marconi ha trasformato nel 2000 la parte rimanente del lotto A in servizi privati - M2.

La riedizione del Progetto Urbano Ostiense-Marconi, in via di definizione, rappresenta quindi l'occasione per sanare tali incongruenze.



### Contenuti della proposta

Poiché le due aree sono collegate da uno spazio pubblico, in parte attrezzato ed in parte di pertinenza della scuola Giovanni Pascoli lungo via dei Papareschi, si è ritenuto utile inserire tale spazio, anche se soltanto come sistemazione superficiale e arredo urbano, dentro la proposta di intervento, in modo da individuare per i due lotti un unico Piano di assetto e prevedere una sistemazione unitaria degli spazi verdi attrezzati.

L'intervento consiste nella demolizione di tutti gli edifici presenti oggi sui due lotti, equivalenti a 4.770 mc., e nell'edificazione di una nuova volumetria concentrata in una parte del lotto A, in modo da liberare le restanti aree ad uso pubblico.

Questa soluzione è scaturita dall'indirizzo, assunto in fase di elaborazione della proposta, di dotare il quartiere ed i servizi che insistono lungo via dei Papareschi di spazi pubblici attrezzati i più ampi e funzionali possibili e liberare al tempo stesso la visuale e l'accessibilità dalle scuole limitrofe. In questo senso, piuttosto che riproporre l'edificazione su entrambi i lotti, si è preferito concentrare la nuova volumetria nell'area più decentrata delle due, rispetto al sistema degli edifici scolastici.

Tale scelta ha permesso di individuare spazi pubblici ampi e regolari, piuttosto che aree di risulta ed interstiziali, evitando al tempo stesso la sovrapposizione della nuova edificazione agli edifici esistenti. In questo modo si sono individuate aree da cedere e attrezzare per complessivi 825 mq. ai quali si aggiungono 324 mq. di proprietà già dell'Amministrazione Pubblica che si attrezzano secondo un progetto unitario condiviso con l'A.C.

La proposta prevede la realizzazione di un edificio di 5.415 mc. pari a 1.692 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.), non superiore quindi alla volumetria realizzabile in base all'applicazione sulle aree di proprietà dell'indice di 3 mc./mq. previsto per le zone C di PRG, collocato nella fascia del lotto A compresa tra la scuola Giovanni Pascoli e l'edificio di dieci piani esistente.

L'intervento consiste in una palazzina con funzioni residenziali, come sono le destinazioni attuali, di altezza pari a quella dell'edificio scolastico adiacente, strutturata in cinque piani su piano seminterrato per un'altezza complessiva di 17 m.

La proposta si pone come completamento del fronte costruito lungo via dei Papareschi, mentre la realizzazione degli spazi attrezzati previsti dal Piano di assetto completano la dotazione di aree a servizio del quartiere.

L'edificio risulta servito in termini di viabilità dalla strada prevista dal primo Progetto Urbano Ostiense-Marconi, a fruizione anche dell'insediamento universitario dell'ADISU, con accesso direttamente da via dei Papareschi e uscita su viale Marconi.

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 verde attrezzato;
- 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.

Gli standard previsti in zona C sono pari a 18 mq./abitante (4,5 mq. per scuole, 2 mq. per altri servizi, 9 mq. per verde, 2,5 mq. per parcheggio) cui vanno aggiunti ulteriori 4 mq. prevalentemente per servizi scolastici e 1,5 mq. per parcheggio nel caso di Roma.

Poiché nell'immediato intorno risultano abbondantemente soddisfatti gli standard relativi ai servizi generali ed a quelli scolastici in modo particolare, si è tenuto conto, così come indicato nelle N.T.A. del PRG, soltanto della domanda relativa al verde ed ai parcheggi pubblici.

In base alla volumetria proposta sono previsti 68 abitanti (5.415 mc./80 mc. X abitante) da cui se ne ricava una richiesta di standard per verde pubblico di 612 mq. (68 X 9 mq.) e di parcheggio pubblico pari a 272 mq. (68 X 4 mq.) per un totale di 884 mq.

E' intenzione della proprietà cedere due aree, equivalenti a 825 mq. liberati dagli edifici esistenti, ed attrezzarle a verde pubblico insieme allo spazio di proprietà pubblica che le collega, di superficie pari a 324 mq., per un totale di spazi attrezzati pari a 1149 mq. Inoltre la stessa proprietà è intenzionata a cedere ed attrezzare una parte del primo livello interrato, realizzato al di sotto della superficie fondiaria, per parcheggi pubblici di superficie pari a 272 mq.

Infine la proprietà si rende disponibile a realizzare opere e/o sistemazioni di spazi pubblici, secondo le esigenze indicate dall'Amministrazione, a scomputo degli oneri ordinari stabiliti per interventi rientranti in questa categoria tipologica.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	$St = \text{mq. } 1.805$	
$i =$ indice di densità territoriale	$i = 3 \text{ mc./mq.}$	
Volumetria realizzabile	$V = St \times i =$	mc. 5415
Superficie utile	$Su = V/3,2 \text{ mq.} =$	mq. 1692

### TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DESTINAZIONI

Destinazione	Volume	Sup. utile lorda (S.U.L.)
residenziale	5415 mc.	1692 mq.
	-----	-----
TOTALE	5415 mc.	1692 mq.

#### Standard residenziale:

In base alla volumetria proposta sono previsti 68 abitanti (5.415 mc./80 mc. X abitante) da cui se ne ricava una richiesta di:

Verde pubblico	$Vp = (68 \times 9 \text{ mq.}) = \text{mq. } 612$
Parcheggi pubblici	$Pp = (68 \times 4 \text{ mq.}) = \text{mq. } 272$

Tale domanda risulta soddisfatta dalle aree che si cedono equivalenti a 825 mq. alle quali si aggiunge la cessione di una superficie interrata di 272 mq. per parcheggi pubblici.



## TITOLO PRIMO: GENERALITÀ E CONTENUTI DELLA PROPOSTA.

### Art. 1 Generalità

Le presenti norme regolano l'attuazione della proposta di recupero delle aree site in via Papareschi, relativa al 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 indicato nella planimetria catastale e si compone dei seguenti elaborati di piano:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. Aerofotogrammetria stato di fatto con aree di intervento (1:5000);
- TAV. Aree di intervento su planimetria catastale (1:2000);
- TAV. Destinazione urbanistica PRG 1962 (1:5000 e 1: 2000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 1974 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 2000 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Rilievo fotografico delle aree di intervento e del loro intorno;
- TAV. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100 e 1:200);
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planivolumetrico su catastale (1:1000);
- TAV. Planivolumetrico su aerofotogrammetria (1:2000);

### 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 del piano, le aree per servizi e le aree fondiarie riportate nelle tavole;
- 2 - Il tracciato viario e le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici così come individuate nelle tavole allegate;
- 3 - Le destinazioni d'uso delle aree dei servizi e del lotto fondiario così come descritte nelle tavole di piano;
- 4 - La cubatura edificabile sul lotto fondiario riportata nella tabella inserita nelle tavole e negli allegati di piano;
- 5 - La sagoma di massimo ingombro specificata nella tavola di zonizzazione, all'interno della quale 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 di m. 17,00 dalla quota di via Papareschi;
- 7 - Il numero massimo dei piani realizzabile che è fissato in n° 5 su seminterrato;
- 8 - I distacchi minimi dal filo stradale di P.R.G. di m. 5,00 e tra edifici di m. 10,00;

## TITOLO SECONDO: NORMATIVA SPECIFICA.

### Art. 4 Aree per l'edilizia residenziale

#### 1) AREE FONDIARIE

- Sulle aree fondiarie è consentita l'edificazione nel rispetto delle sagome di massimo ingombro previste.
- Nei comparti è fatto obbligo di destinare ad uso pubblico la parte interrata indicata nella tavola relativa come parcheggio pubblico e le aree in superficie indicate nelle rispettive tavole come verde pubblico attrezzato.

#### 2) COMPUTO DEI VOLUMI

- Nel comparto edificabile non vanno valutate, 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, cavei tecnici e di ventilazione.
- Nel comparto edificabile, 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) 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, al livello interrato.

#### 4) QUOTA DI IMPOSTA

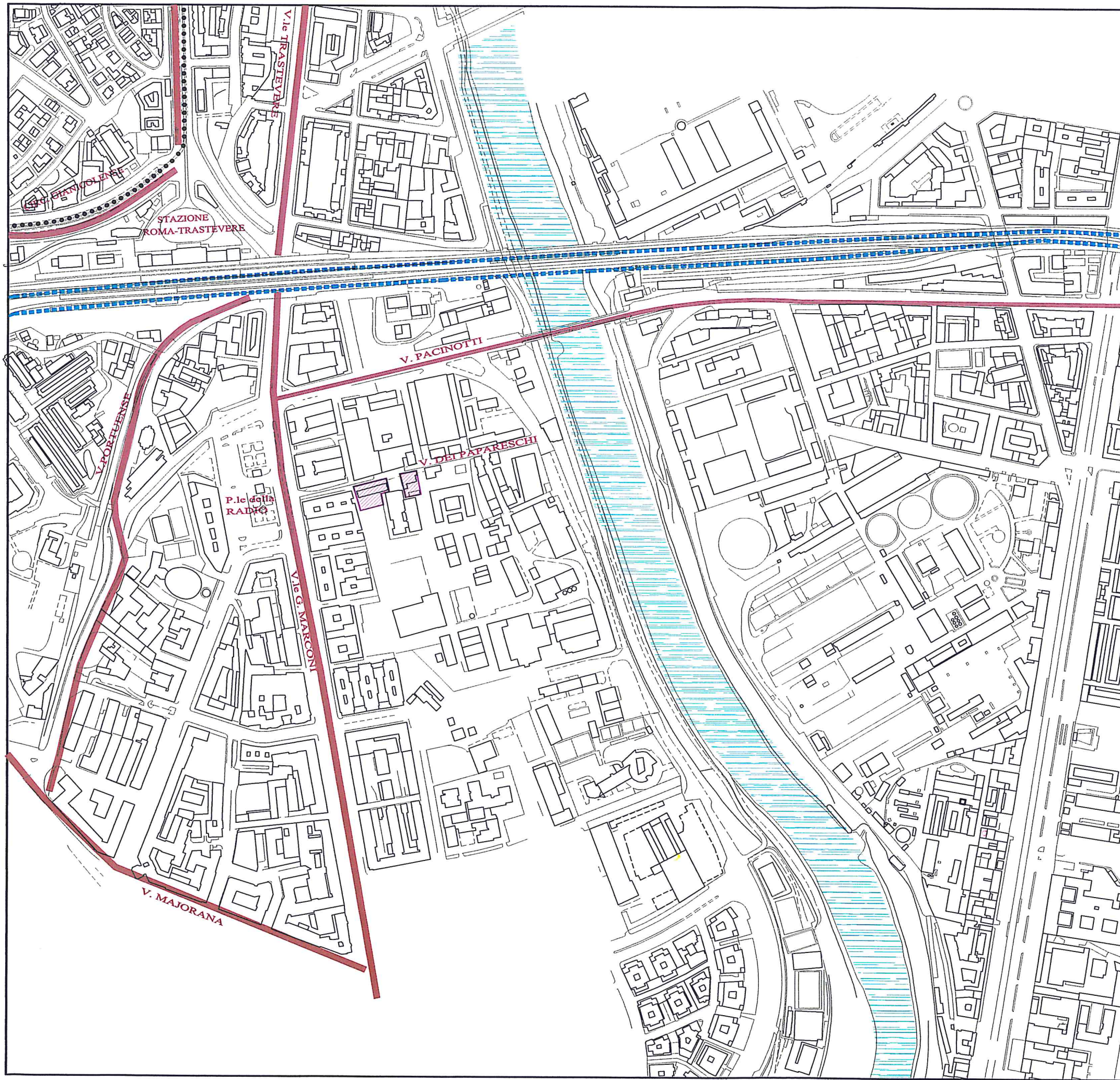
- Le quote di imposta degli edifici dovranno seguire quelle delle livellette stradali, ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio agibile.

### Art. 5 Aree destinate a servizi pubblici

Dette aree comprendono:

- aree per i parcheggi pubblici;
  - aree per verde pubblico attrezzato;
- L'area per parcheggio pubblico è quella indicata nella tavola di zonizzazione.
- La progettazione del parcheggio pubblico necessita di un coordinamento con quella relativa ai parcheggi privati, localizzati in adiacenza ai primi, entrambi al primo livello interrato.
- Le aree per il verde pubblico e per i parcheggi pubblici sono quelle indicate nelle tavole di zonizzazione.
- Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate nel rispetto degli attuali caratteri morfologici ed ambientali, 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, dei punti giuoco per i bambini e della sistemazione di arredo
- Le aree a verde pubblico di arredo 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, nonché le condizioni di accesso e di uscita in ragione anche degli attraversamenti stradali.





LEGENDA






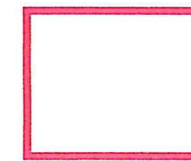
-  PERIMETRO AREE DI PROPRIETA'
-  VIABILITA' PRINCIPALE
-  FIUME TEVERE
-  FERROVIA FM1
-  LINEA 8

TAVOLA AEROFOTOGRAMMETRIA  
Scala 1:5000



LEGENDA

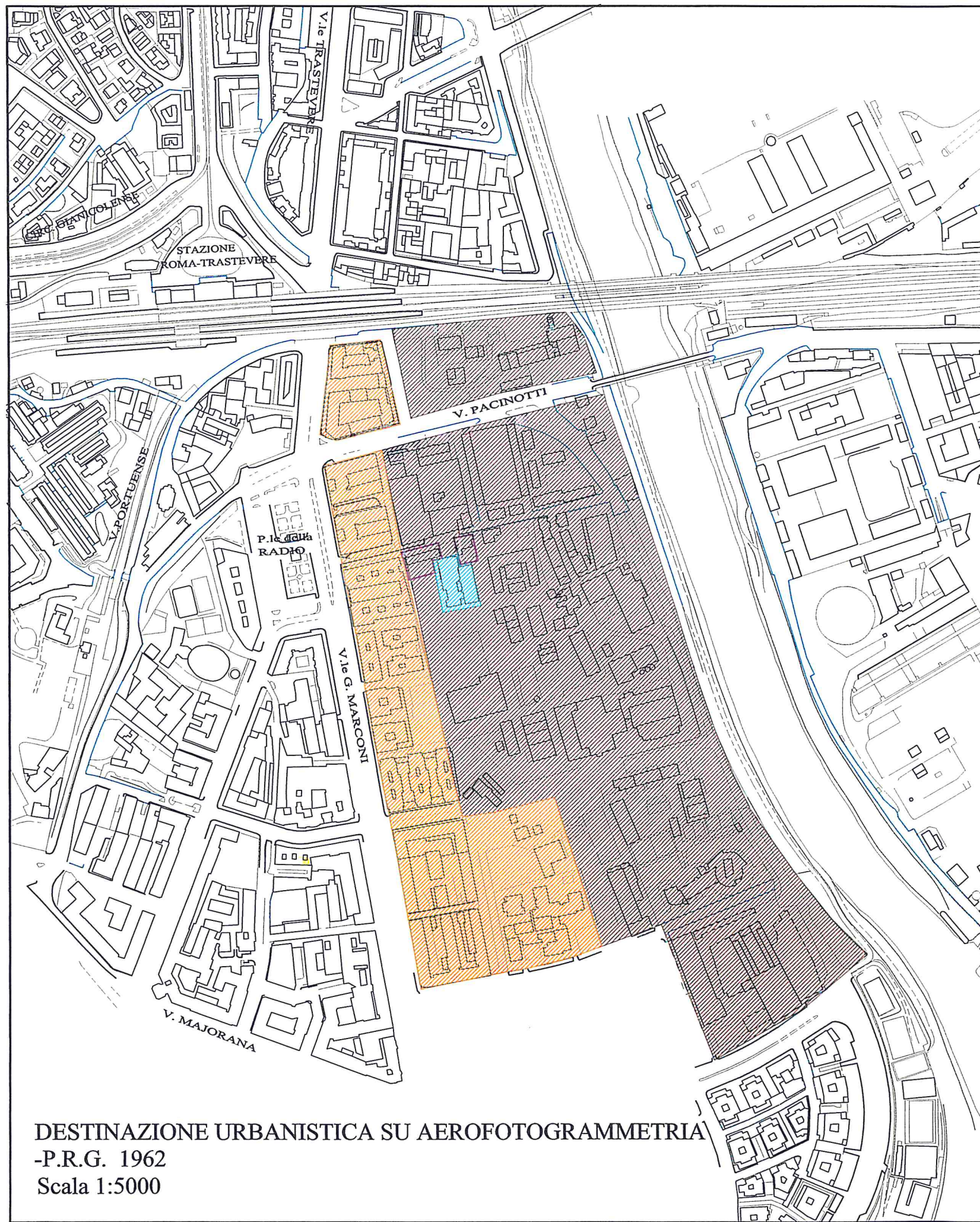


PERIMETRO AREE DI PROPRIETA'  
FOGLIO 792 MAPPALE 146  
Pert. 99/29/70/101/149





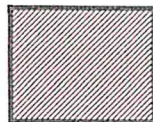

TAVOLA CATASTALE- Foglio 792  
scala 1:2000

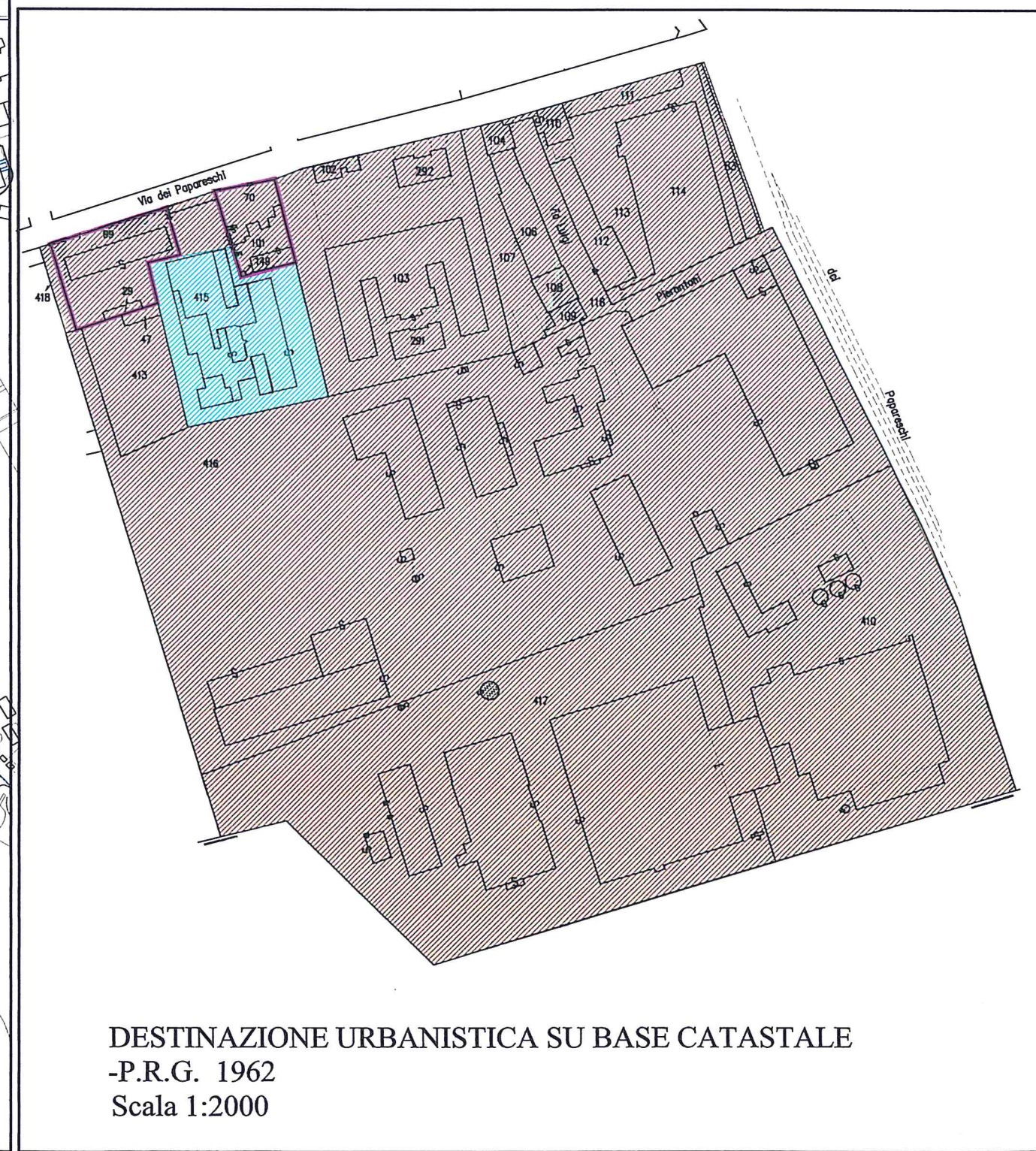




DESTINAZIONE URBANISTICA SU AEROFOTOGRAMMETRIA  
-P.R.G. 1962  
Scala 1:5000

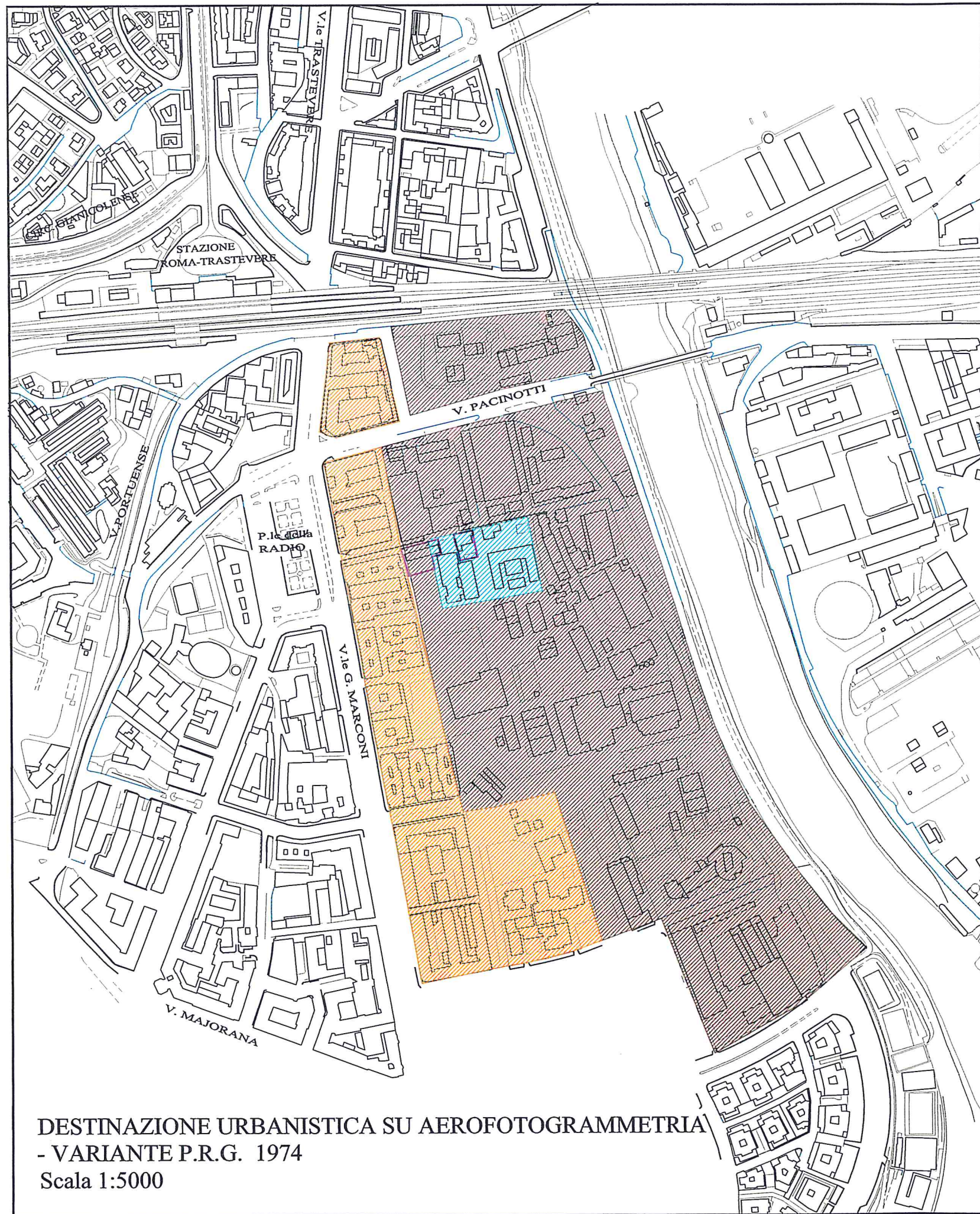
### LEGENDA

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | AREE DI PROPRIETA'                                |  | ZONA B2<br>CONSERVAZIONE DEI VOLUMI,<br>DELLE SUPERFICI ESISTENTI |
|  | ZONA C<br>RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED<br>EDILIZIO |  | M3<br>ATTREZZATURE DI SERVIZI<br>PUBBLICI DI QUARTIERE            |



DESTINAZIONE URBANISTICA SU BASE CATASTALE  
-P.R.G. 1962  
Scala 1:2000





DESTINAZIONE URBANISTICA SU AEROFOTOGRAMMETRIA  
 - VARIANTE P.R.G. 1974  
 Scala 1:5000

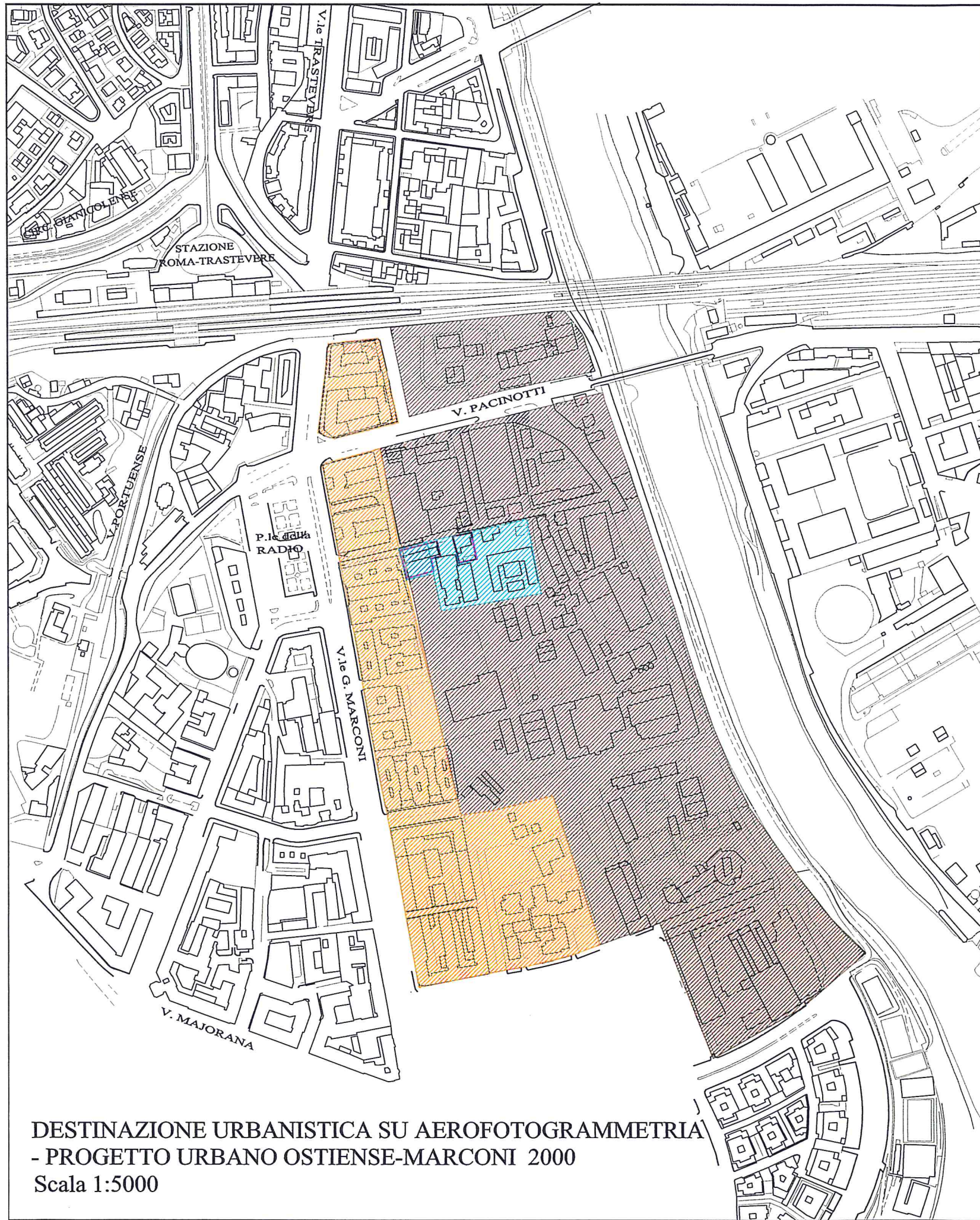
### LEGENDA

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | AREE DI PROPRIETA'                                |  | ZONA B2<br>CONSERVAZIONE DEI VOLUMI,<br>DELLE SUPERFICI ESISTENTI |
|  | ZONA C<br>RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED<br>EDILIZIO |  | M3<br>ATTREZZATURE DI SERVIZI<br>PUBBLICI DI QUARTIERE            |







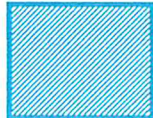
DESTINAZIONE URBANISTICA SU BASE CATASTALE  
 - VARIANTE P.R.G. 1974  
 Scala 1:2000

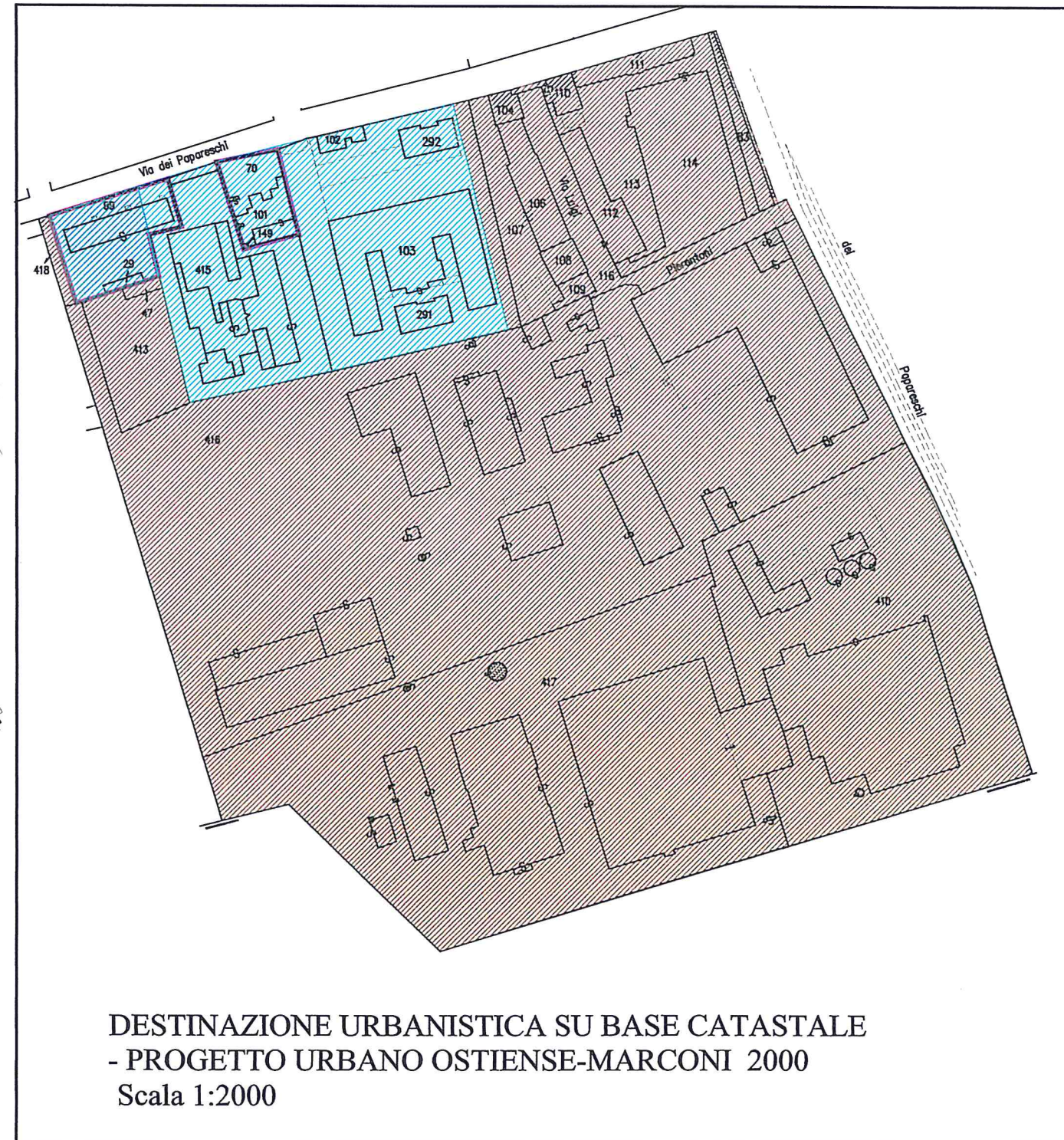




DESTINAZIONE URBANISTICA SU AEROFOTOGRAMMETRIA  
 - PROGETTO URBANO OSTIENSE-MARCONI 2000  
 Scala 1:5000

### LEGENDA

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | AREE DI PROPRIETA'                                |  | ZONA B2<br>CONSERVAZIONE DEI VOLUMI,<br>DELLE SUPERFICI ESISTENTI |
|  | ZONA C<br>RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED<br>EDILIZIO |  | M3<br>ATTREZZATURE DI SERVIZI<br>PUBBLICI DI QUARTIERE            |
|   |   |  | M2<br>SERVIZI PRIVATI   |



DESTINAZIONE URBANISTICA SU BASE CATASTALE  
 - PROGETTO URBANO OSTIENSE-MARCONI 2000  
 Scala 1:2000

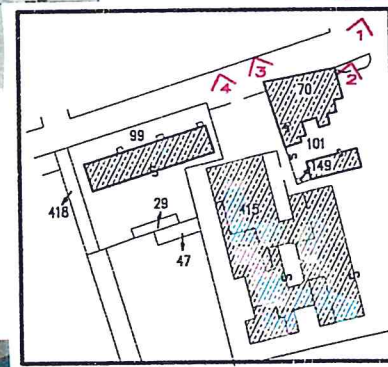




PUNTO DI VISTA 1



PUNTO DI VISTA 2



PUNTO DI VISTA 3

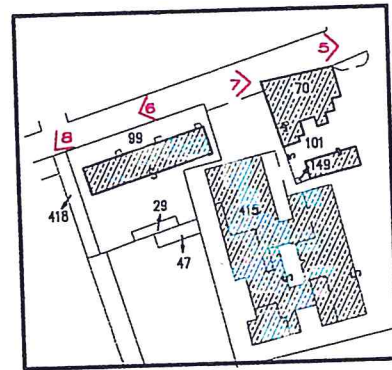


PUNTO DI VISTA 4





PUNTO DI VISTA 5



PUNTO DI VISTA 6



PUNTO DI VISTA 7



PUNTO DI VISTA 8

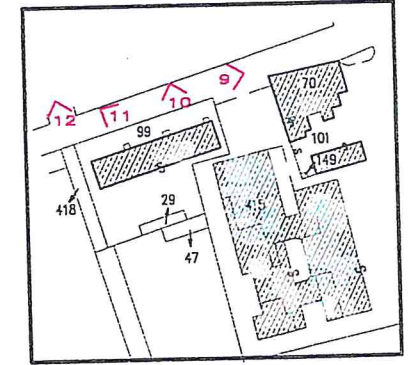




PUNTO DI VISTA 9



PUNTO DI VISTA 10



PUNTO DI VISTA 11



PUNTO DI VISTA 12





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13052907

Comune

ROMA

Via Papareschi, 24 Interno 2

Ditta "

MIRA LANZA S.A.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

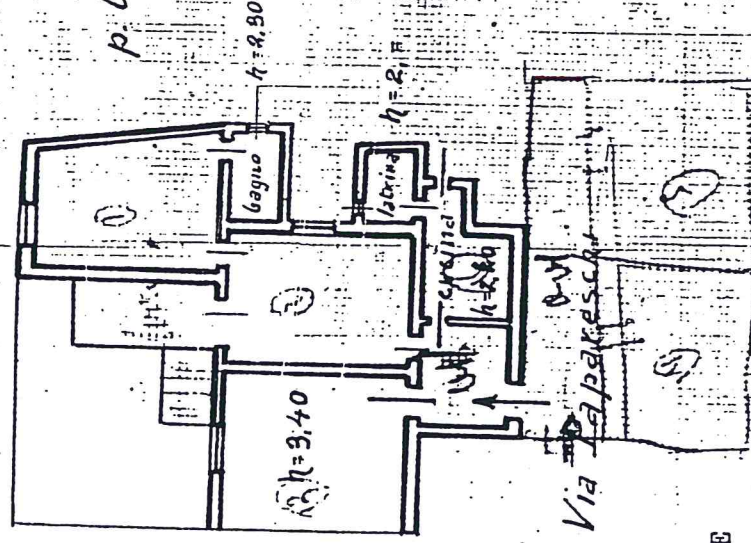
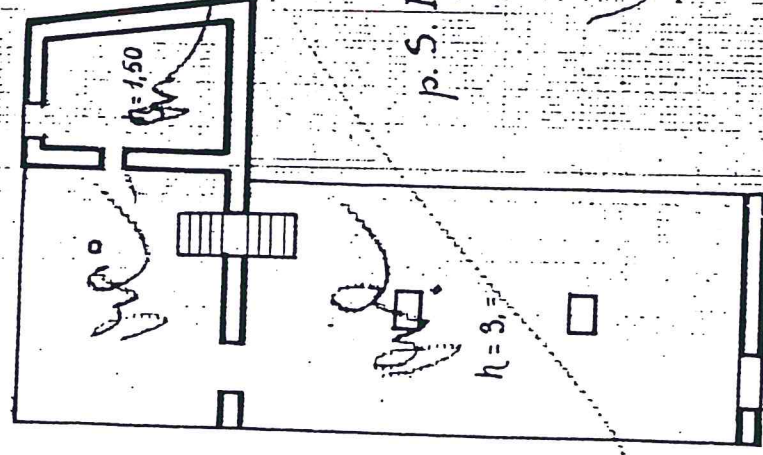
COMUNE

di Roma

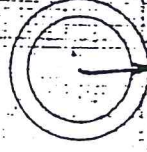
Taloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

3052907



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de  
della Provincia di

Firma

Data 13/3/940.XVIII°

IL DENUNCIANTE

MIRA-LANZA

*Mira Lanza*  
Proprietario Immo. in Comune

7909





MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

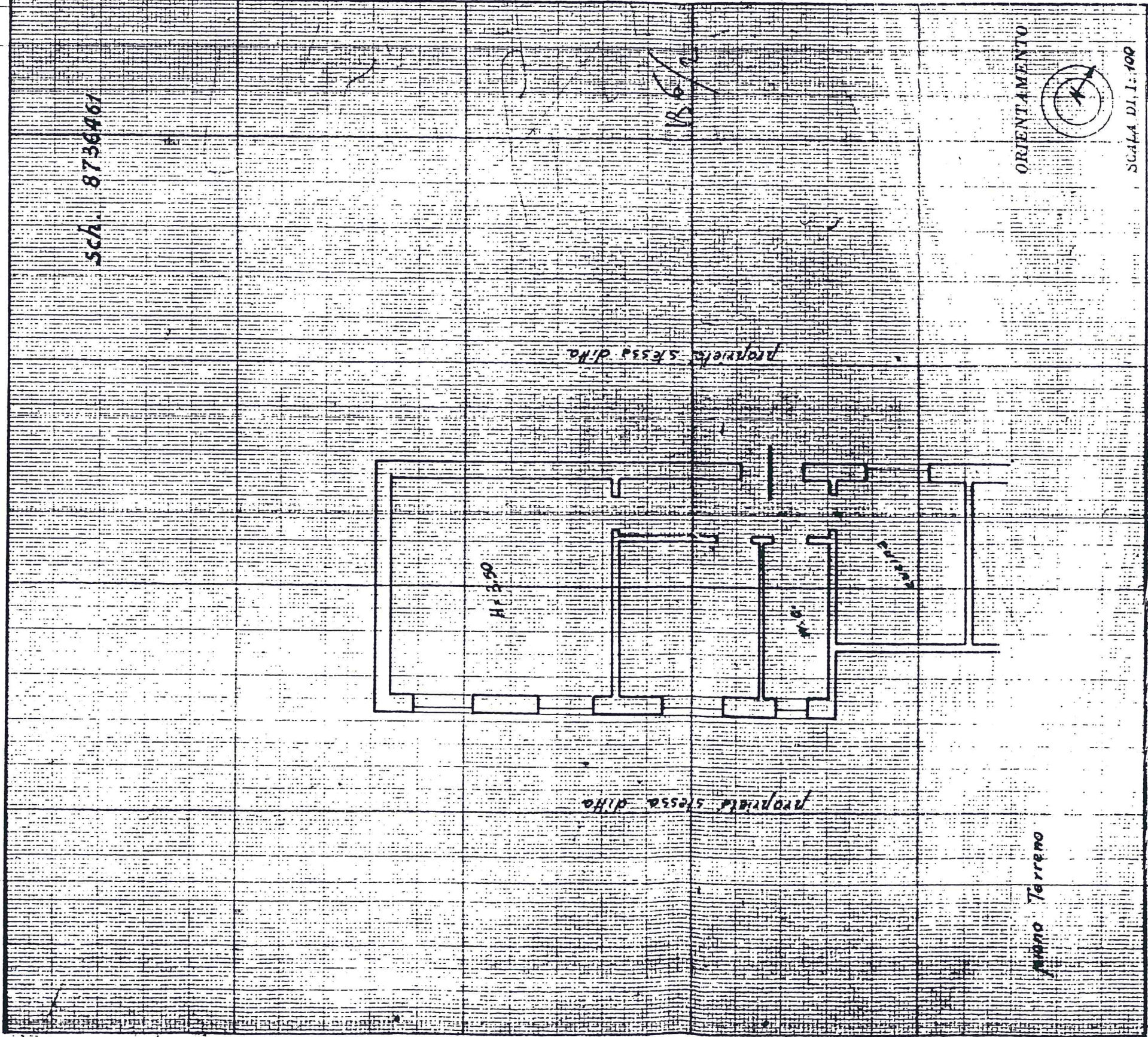
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Francesco Belloni 6

Ditta Mira Lanza S.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (\*) Tecnice Ingeg. K di Roma  
 (\*) Ufficio Erariali e del Comune

SCH. 8736467



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata da: Geom. Mani Alberto  
 (nome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Roma

DATA 25/1/1958

Firma: Mani Alberto





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959-XVII N°652)

7409

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8910715

Comune ROMA Ditta MIRA LANZA S.A.

Via Papareschi, 24 Interno 4

Segnare cognome, nome, paternità, del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

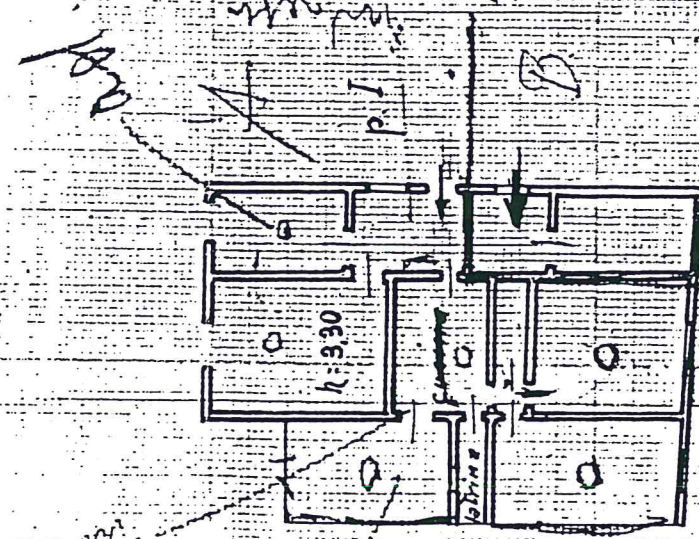
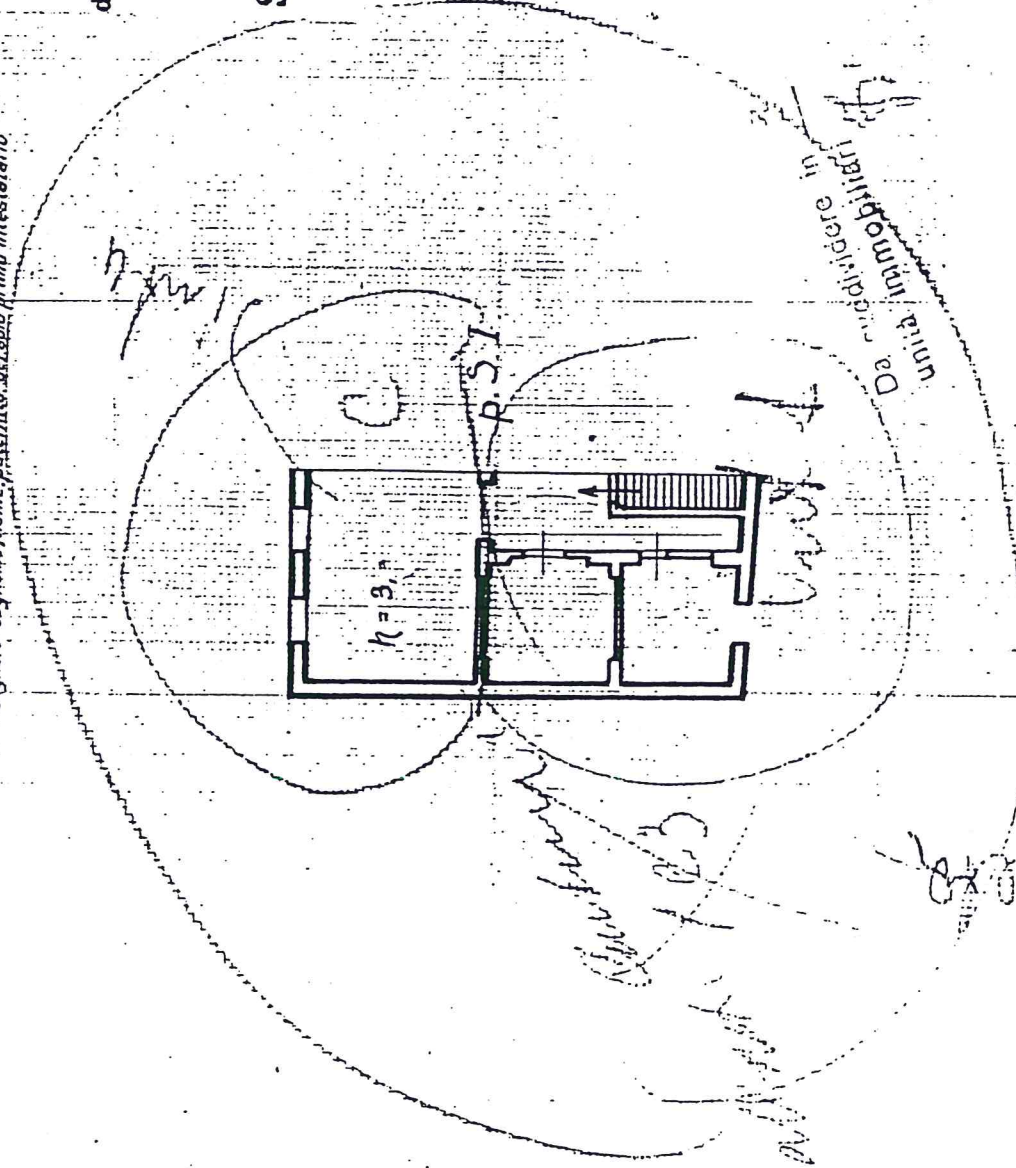
(R.D.L. 13 aprile 1930-XVII, n. 652)

COMUNE di Roma

Talascio di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

8910715



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

IL DENUNCIANTE

MIRA-LANZA

*Mira Lanza*  
Ingegnere Chimico e Geometa  
Via Papareschi 24

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de

della Provincia di

Firma

Data 13/3/940.XVII





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930-XVII N°652)

7409

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10795450

Comune ROMA

Ditta

MIRA LANZA S.A.

10795450

Via Papareschi 34

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 18 aprile 1930-XVII, n. 662)

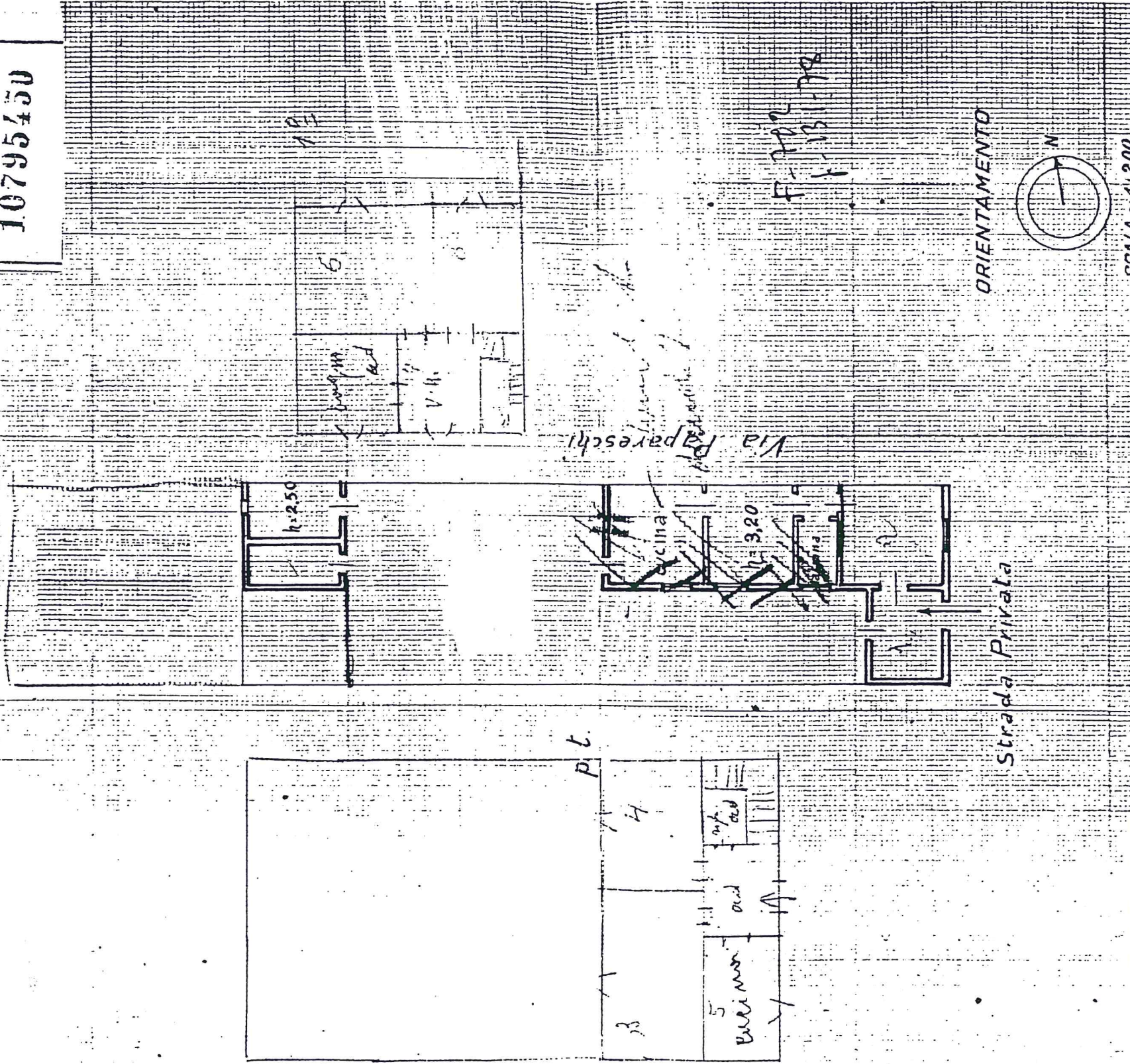
COMUNE

di ROMA

Taloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

10795450



IL DENUNCIANTE

MIRA-LANZA

*Mira Lanza*  
*Enrico Lanza*  
*Enrico Lanza*

SCALA di 1:200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del feccito)

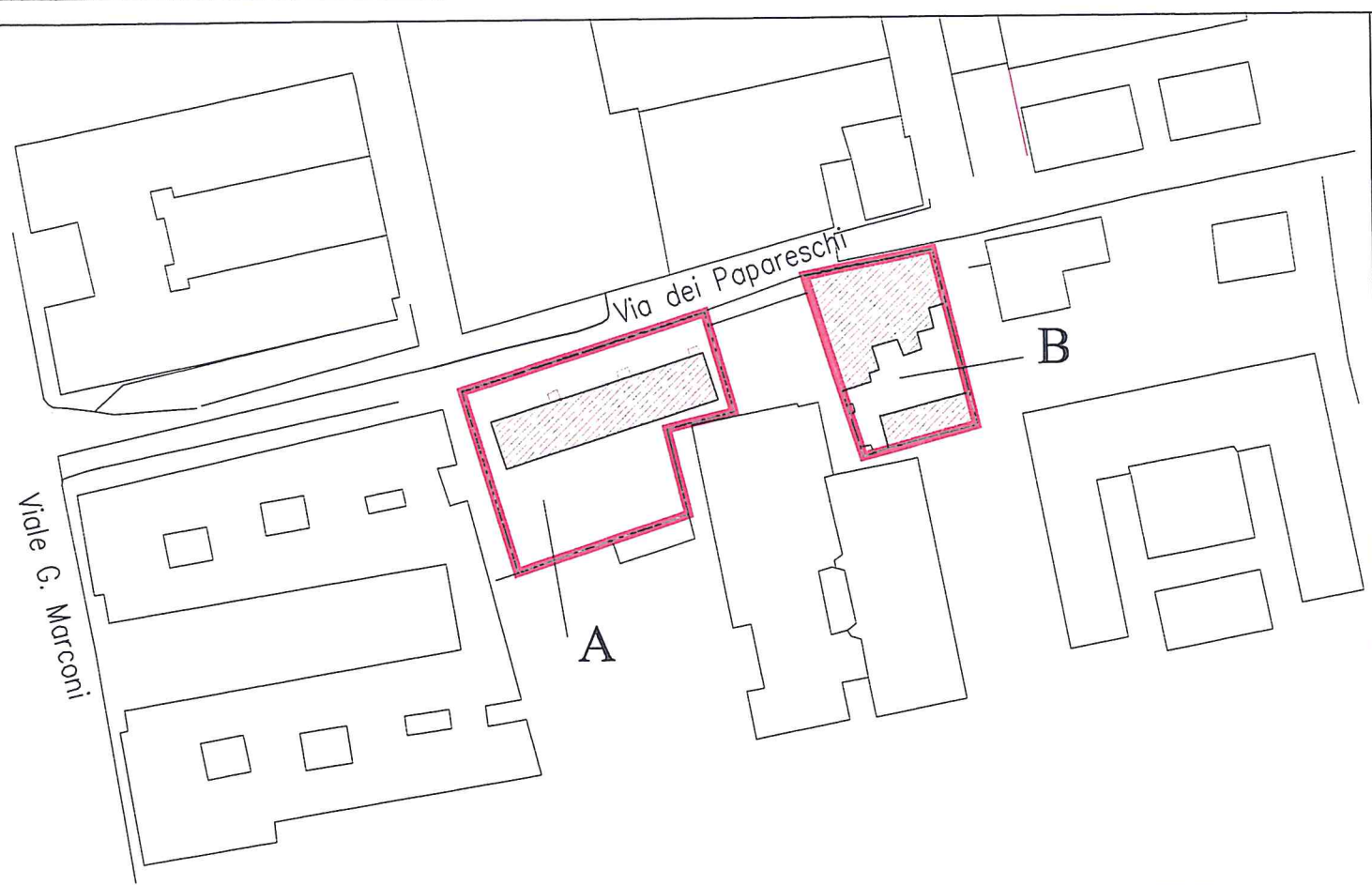
iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 13/3/940-XVII. Firma



MIRANDA - CANAL







**ESISTENTE F.T.**

**LOTTO A**

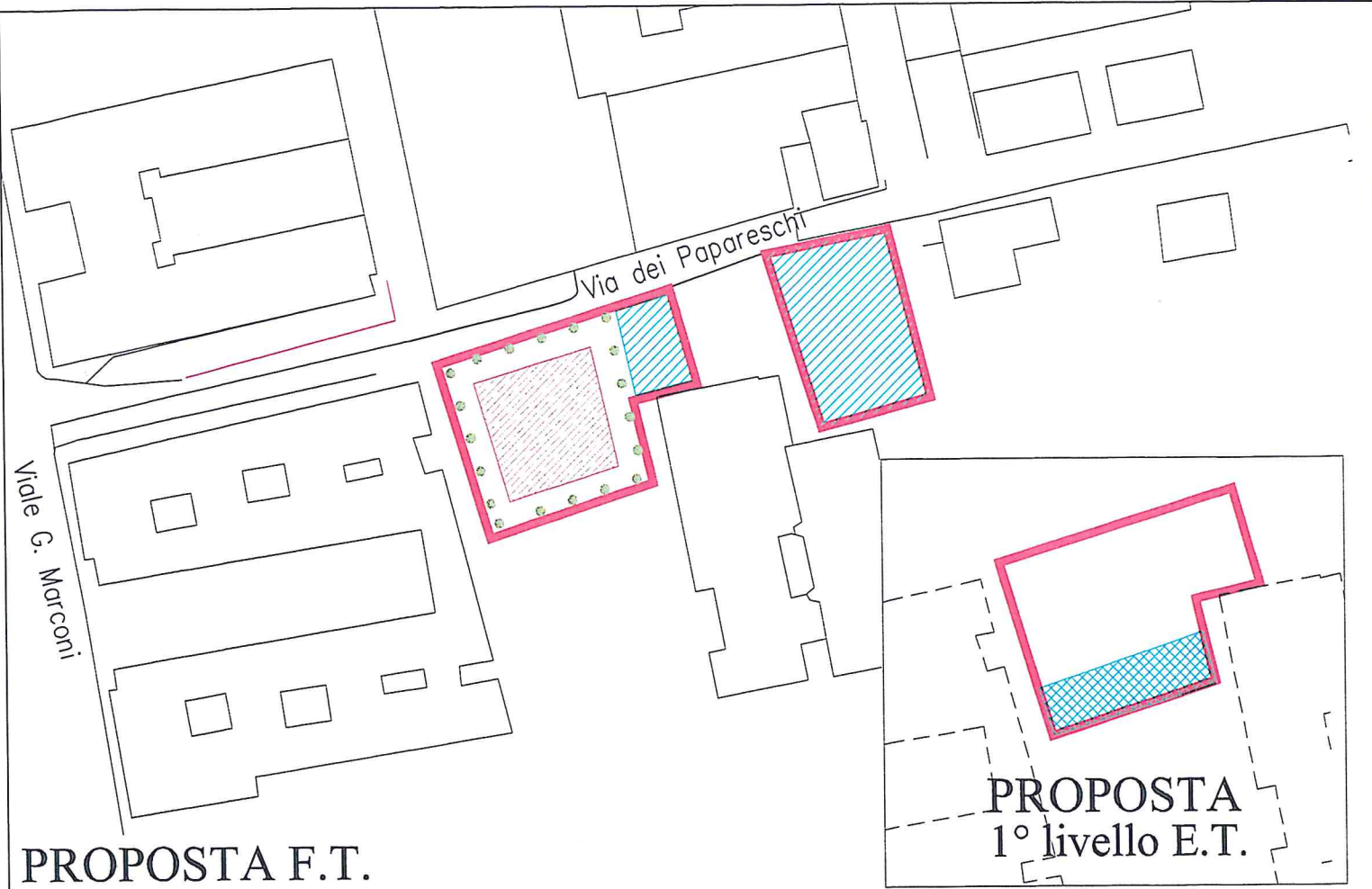
	SUPERFICIE TERRITORIALE	1170 MQ.
	SUPERFICIE COPERTA	307 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	614MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	2770MC.
	H. MASSIMA FUORI TERRA	11,20 M.
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	2

**LOTTO B**




	SUPERFICIE TERRITORIALE	638 MQ.
	SUPERFICIE COPERTA	407 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	500MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	2000MC.
	H. MASSIMA	7 M.
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	2

**TOTALE**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1805 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	1114MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	4770MC.





**PROPOSTA F.T.**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1805 MQ.
	SUPERFICIE FONDIARIA	980MQ.
	SEDIME EDIFICABILE CON FUNZIONI RESIDENZIALI	453MQ.

VOLUME FUORI TERRA  
 Sup. territoriale x 3mc/mq.= 5415MC.

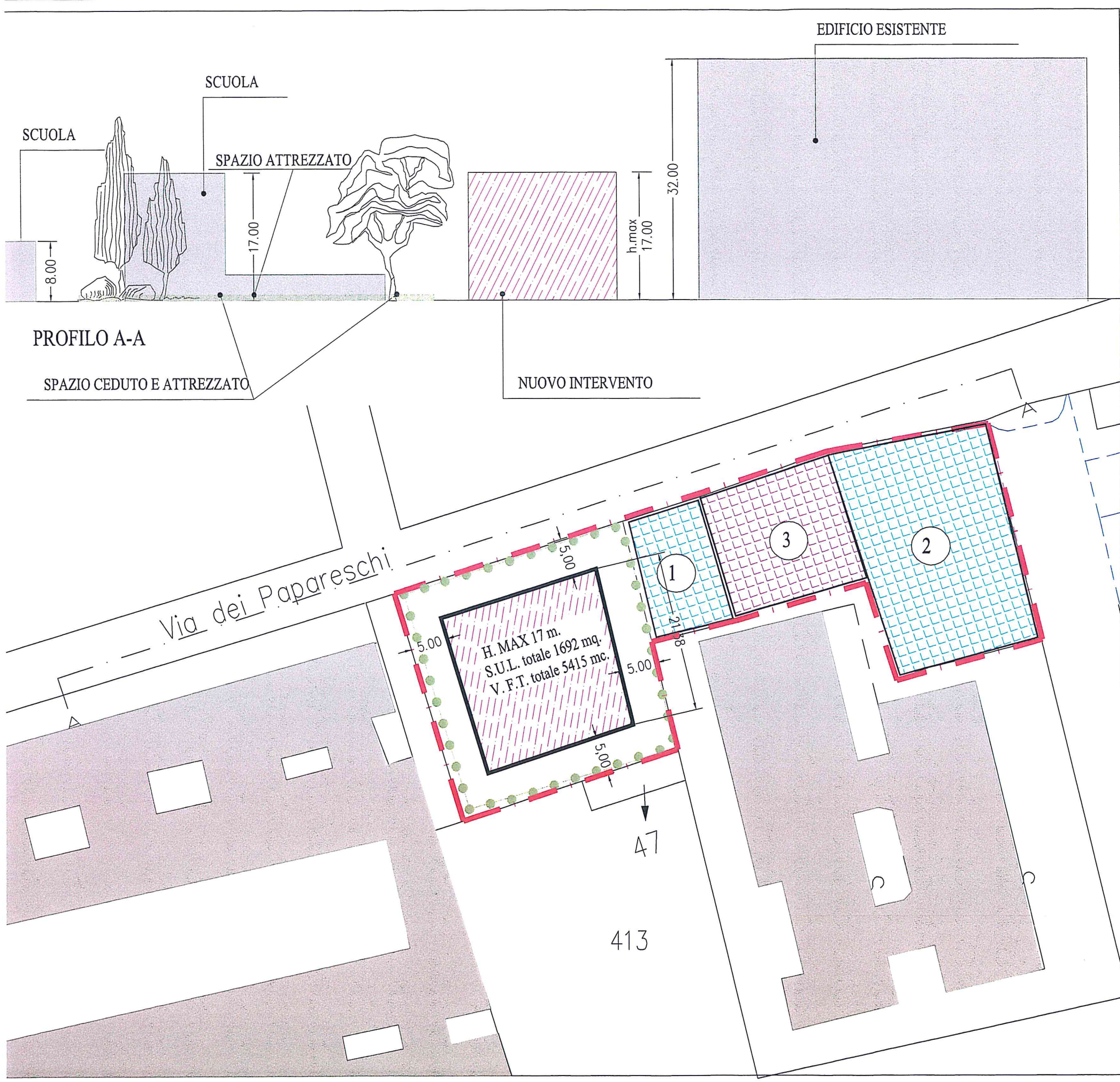
SUPERFICIE UTILE LORDA  
 Volume fuori terra / 3,2 = 1692 MQ.

	SUP.CEDUTA ED ATTREZZATA -verde pubblico	825 MQ.
	-parcheggi pubblici di standard	272 MQ.

H. MAX. 17M.  
 N. PIANI 5+interrato  
 INDICE TERRITORIALE 3 MC/MQ.

**PROPOSTA**  
 1° livello E.T.



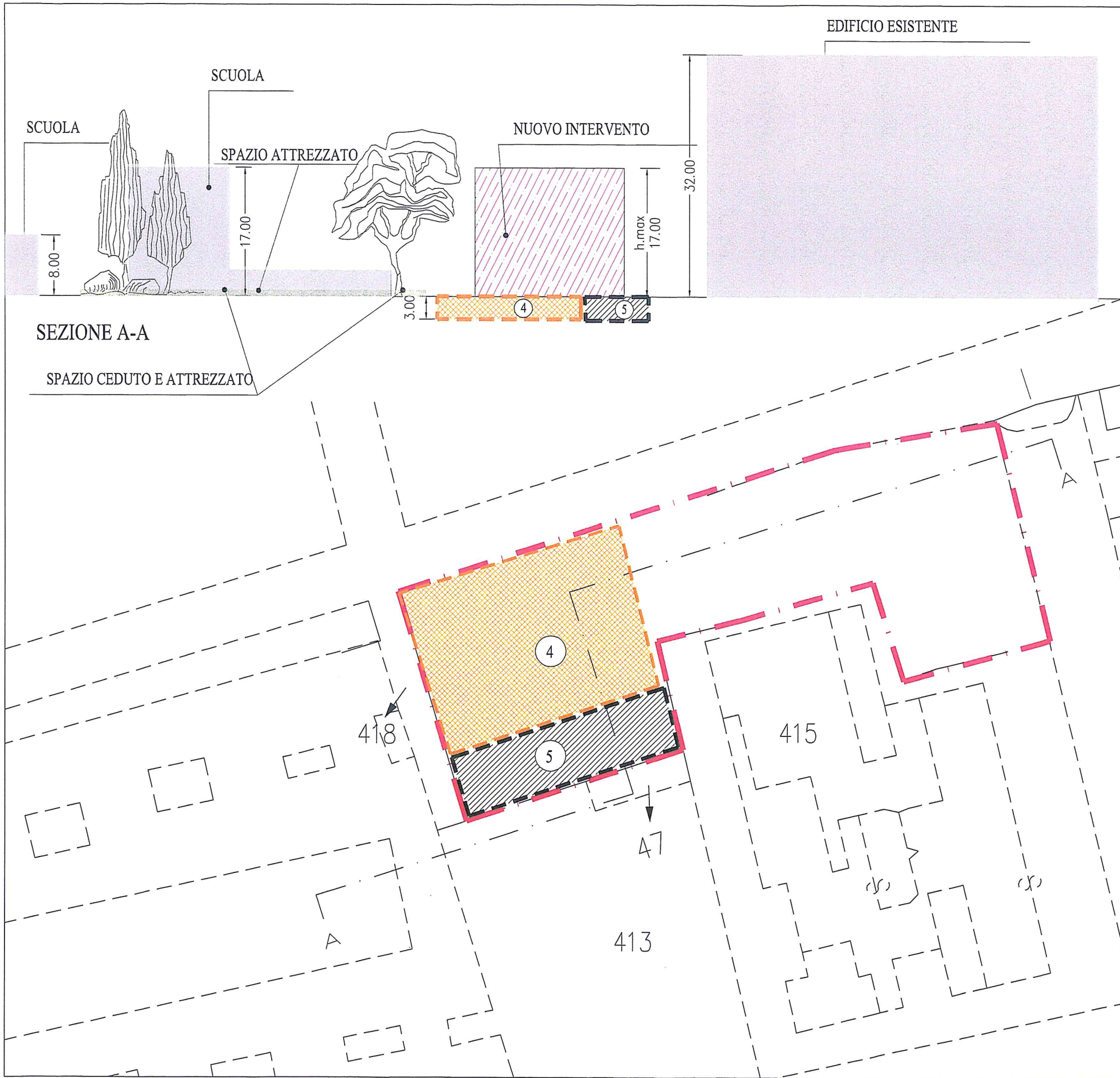


**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  SUPERFICIE FONDIARIA  
980 mq.
-  SAGOMA DI MAX INGOMBRO  
PER VOLUMETRIA CON FUNZIONI  
RESIDENZIALI 453 mq.
-  AREA CEDUTA ED ATTREZZATA  
187 mq.( verde pubblico attrezzato)
-  AREA CEDUTA ED ATTREZZATA  
638 MQ.( verde pubblico attrezzato)
-  AREA DI PROPRIETA'  
DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA  
ATTREZZATA A VERDE PUBBLICO  
324 mq.

TAVOLA ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONI  
PLANO VOLUMETRICHE LIVELLI F.T.  
(quota da 0,00 a + 13,80)  
scala 1:500





**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI  
708 mq.
-  PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI  
272 mq.

**STANDARD URBANISTICI**  
 V. TOTALE F.T. = 5415 mc. RESIDENZIALE  
 5415 mc./ 80 mc. ab. = 68 abitanti  
 DOMANDA STANDARD

Verde pubblico attrezzato ( 9 mq./ab. ) : 68 ab. x 9 mq./ab. = 612 mq.  
 Parcheggi pubblici ( 4 mq./ab. ) : 68 ab. x 4 mq./ab. = 272 mq.

OFFERTA STANDARD

Verde pubblico attrezzato : AREA 1 + AREA 2 = 825 mq.  
 Parcheggi pubblici : AREA 5 = 272 mq.

STANDARD	DOMANDA	OFFERTA
Verde pubblico	612 mq.	825 mq.
Parcheggi pubblici	272 mq.	272 mq.

**PARCHEGGI PERTINENZIALI**

VOLUME Totale F.T. = 5415 mc. RESIDENZIALI

-DOMANDA

Parcheggi pertinenziali ( 1 mq./10 mc. F.T. ) = 542 mq.

-OFFERTA

Parcheggi pertinenziali AREA 4 = 708 mq.

STANDARD	DOMANDA	OFFERTA
Parcheggi pertinenziali	542 mq.	708 mq.





COMPARTI	SUP. AREA (mq.)	DESTINAZIONE URBANISTICA	FUNZIONI	S.U.L. (mq.)	VOLUME (mc.)
1	123	VIABILITA' PUBBLICA	VIABILITA' PUBBLICA	/	/
2	980	ZONA IN CORSO DI CONVENZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA PER EDIFICAZIONE CON FUNZIONI RESIDENZIALI	1692	5415
3	3610	SERVIZI PUBBLICI	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	/	/
4	187	VERDE PUBBLICO	AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER VERDE PUBBLICO	/	/
5	324	VERDE PUBBLICO	AREA DI PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PUBBLICA ATTREZZATA	/	/
6	638	VERDE PUBBLICO	AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER VERDE PUBBLICO	/	/

**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  COMPARTI

TAVOLA ZONIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI-INDIVIDUAZIONE COMPARTI 1:500



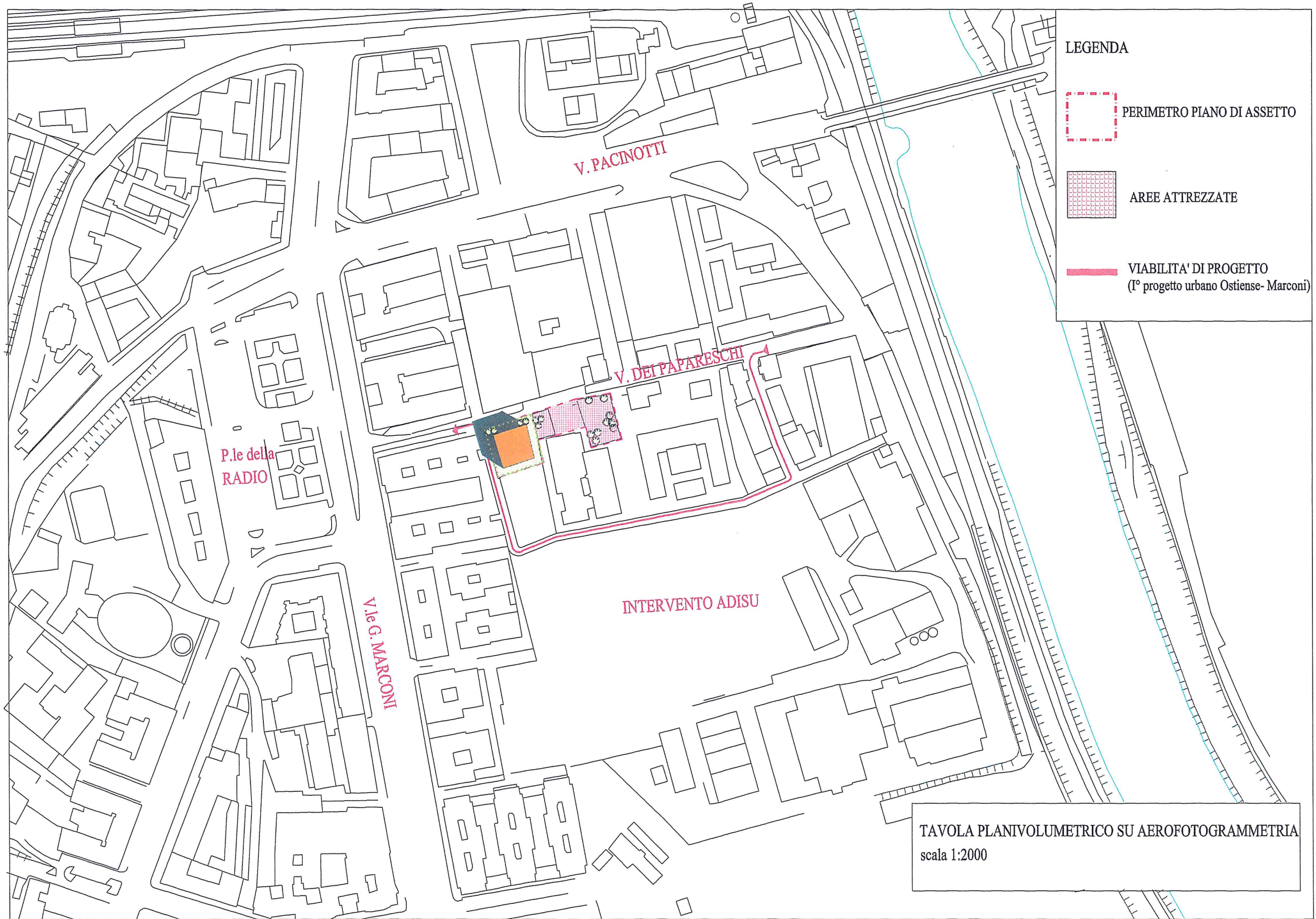
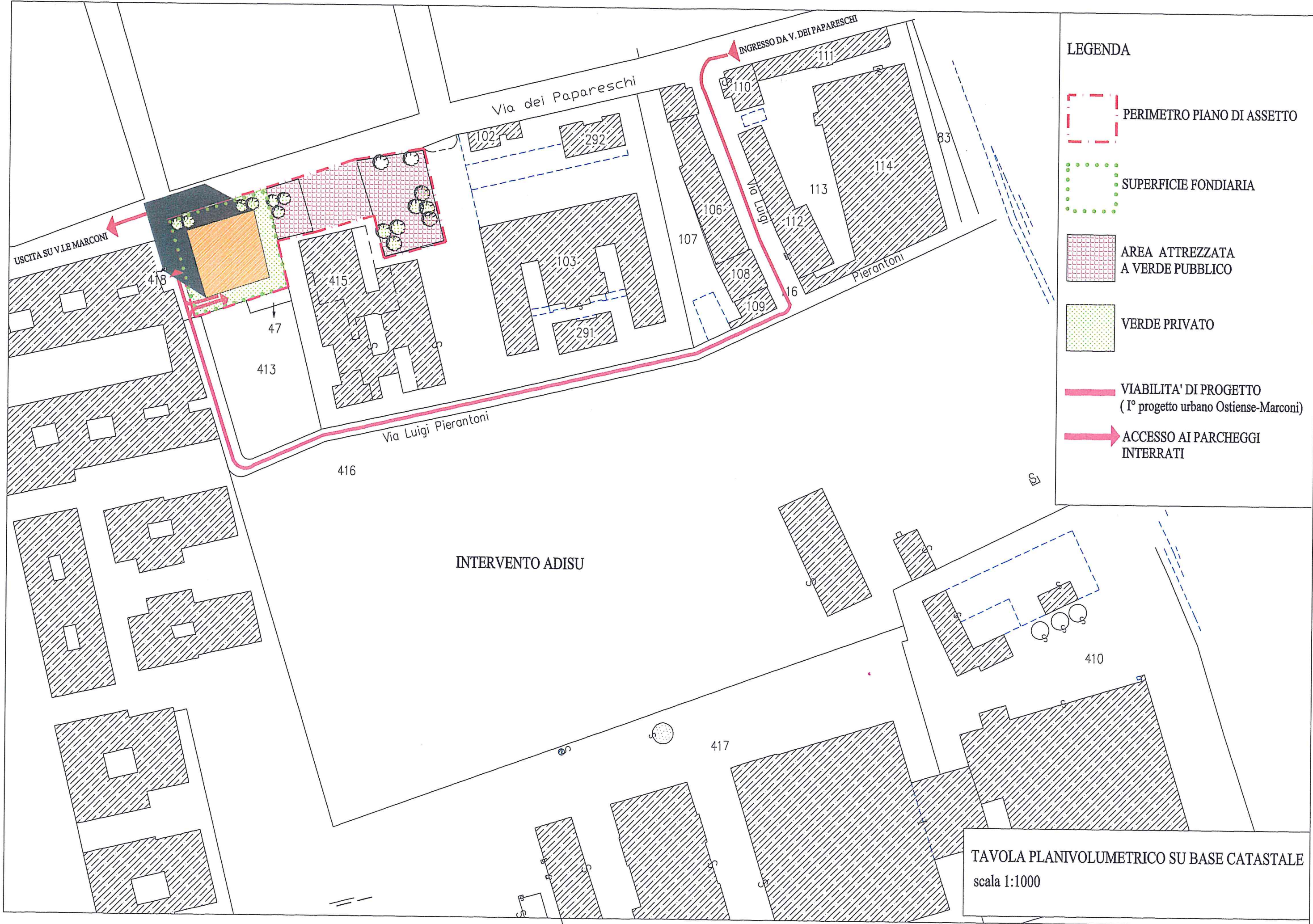


TAVOLA PLANIVOLUMETRICO SU AEROFOTOGRAMMETRIA  
scala 1:2000





- LEGENDA**
- PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
  - SUPERFICIE FONDIARIA
  - AREA ATTREZZATA A VERDE PUBBLICO
  - VERDE PRIVATO
  - VIABILITA' DI PROGETTO (1° progetto urbano Ostiense-Marconi)
  - ACCESSO AI PARCHEGGI INTERRATI

TAVOLA PLANIVOLUMETRICO SU BASE CATASTALE  
scala 1:1000



NUOVI TIPI

Proposta: VIA DEI PAPARESCHI

Data : OTTOBRE 2003



L'approfondimento della proposta di recupero delle aree collocate in via Papareschi ha evidenziato come l'individuazione dei parcheggi pubblici al di sotto del sedime fondiario dell'intervento privato determini di fatto una scarsa fruizione e un problematico collegamento con le strutture pubbliche presenti nell'intorno (istituti scolastici).

Per rispondere quindi alle esigenze di una migliore utilizzazione del parcheggio, che si ottiene con una sua ridislocazione più baricentrica rispetto alla fruibilità pubblica, in questa nuova proposta il parcheggio pubblico è stato collocato al di sotto dell'area di cessione indicata nella tavola di "zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche" con il numero 2 e prevista come area verde pubblica attrezzata.

Questa soluzione consente di dotare le scuole adiacenti di un parcheggio pubblico utilizzabile dai professori e dal personale organico delle scuole; inoltre, poiché tale parcheggio è accessibile direttamente da via Papareschi mediante una rampa individuata in posizione marginale rispetto all'area verde attrezzata, i due spazi pubblici risultano compatibili tra di loro.

Infine, per sopperire alla riduzione dell'area pubblica superficiale, in modo da poter prevedere la rampa di accesso al parcheggio interrato, è stato previsto un ampliamento del parcheggio interrato equivalente alla superficie sottratta allo spazio verde soprastante.

#### ELENCO ELABORATI MODIFICATI

- Relazione illustrativa (Contenuti della proposta);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planivolumetrico su catastale (1:1000);



### Contenuti della proposta

Poiché le due aree sono collegate da uno spazio pubblico, in parte attrezzato ed in parte di pertinenza della scuola Giovanni Pascoli lungo via dei Papareschi, si è ritenuto utile inserire tale spazio, anche se soltanto come sistemazione superficiale e arredo urbano, dentro la proposta di intervento, in modo da individuare per i due lotti un unico Piano di assetto e prevedere una sistemazione unitaria degli spazi verdi attrezzati.

L'intervento consiste nella demolizione di tutti gli edifici presenti oggi sui due lotti, equivalenti a 4.770 mc., e nell'edificazione di una nuova volumetria concentrata in una parte del lotto A, in modo da liberare le restanti aree ad uso pubblico.

Questa soluzione è scaturita dall'indirizzo, assunto in fase di elaborazione della proposta, di dotare il quartiere ed i servizi che insistono lungo via dei Papareschi di spazi pubblici attrezzati i più ampi e funzionali possibili e liberare al tempo stesso la visuale e l'accessibilità dalle scuole limitrofe. In questo senso, piuttosto che riproporre l'edificazione su entrambi i lotti, si è preferito concentrare la nuova volumetria nell'area più decentrata delle due, rispetto al sistema degli edifici scolastici.

Tale scelta ha permesso di individuare spazi pubblici ampi e regolari, piuttosto che aree di risulta ed interstiziali, evitando al tempo stesso la sovrapposizione della nuova edificazione agli edifici esistenti. In questo modo si sono individuate aree da cedere e attrezzare per complessivi 825 mq. ai quali si aggiungono 324 mq. di proprietà già dell'Amministrazione Pubblica che si attrezzano secondo un progetto unitario condiviso con l'A.C.

La proposta prevede la realizzazione di un edificio di 5.415 mc. pari a 1.692 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.), non superiore quindi alla volumetria realizzabile in base all'applicazione sulle aree di proprietà dell'indice di 3 mc./mq. previsto per le zone C di PRG, collocato nella fascia del lotto A compresa tra la scuola Giovanni Pascoli e l'edificio di dieci piani esistente.

L'intervento consiste in una palazzina con funzioni residenziali, come sono le destinazioni attuali, di altezza pari a quella dell'edificio scolastico adiacente, strutturata in cinque piani su piano seminterrato per un'altezza complessiva di 17 m.

La proposta si pone come completamento del fronte costruito lungo via dei Papareschi, mentre la realizzazione degli spazi attrezzati previsti dal Piano di assetto completano la dotazione di aree a servizio del quartiere.

L'edificio risulta servito in termini di viabilità dalla strada prevista dal primo Progetto Urbano Ostiense-Marconi, a fruizione anche dell'insediamento universitario dell'ADISU, con accesso direttamente da via dei Papareschi e uscita su viale Marconi

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 verde attrezzato;
- 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.

Gli standard previsti in zona C sono pari a 18 mq./abitante (4,5 mq. per scuole, 2 mq. per altri servizi, 9 mq. per verde, 2,5 mq. per parcheggio) cui vanno aggiunti ulteriori 4 mq. prevalentemente per servizi scolastici e 1,5 mq. per parcheggio nel caso di Roma.

Poiché nell'immediato intorno risultano abbondantemente soddisfatti gli standard relativi ai servizi generali ed a quelli scolastici in modo particolare, si è tenuto conto, così come indicato nelle N.T.A. del PRG, soltanto della domanda relativa al verde ed ai parcheggi pubblici.

In base alla volumetria proposta sono previsti 68 abitanti (5.415 mc./80 mc. X abitante) da cui se ne ricava una richiesta di standard per verde pubblico di 612 mq. (68 X 9 mq.) e di parcheggio pubblico pari a 272 mq. (68 X 4 mq.) per un totale di 884 mq.

E' intenzione della proprietà cedere due aree, equivalenti a 825 mq. liberati dagli edifici esistenti, ed attrezzarle parte a parcheggio pubblico e parte a verde pubblico insieme allo spazio di proprietà pubblica che le collega, di superficie pari a 324 mq.

Tale soluzione consente di ottenere, contestualmente all'intervento privato, uno spazio verde pubblico attrezzato di 1049 mq. e un parcheggio pubblico interrato di 372 mq collocati in prossimità dei due istituti scolastici.

Infine la proprietà si rende disponibile a realizzare opere e/o sistemazioni di spazi pubblici, secondo le esigenze indicate dall'Amministrazione, a scomputo degli oneri ordinari stabiliti per interventi rientranti in questa categoria tipologica.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	St = mq. 1.805	
i = indice di densità territoriale	i = 3 mc./mq.	
Volumetria realizzabile	V = St x i =	mc. 5415
Superficie utile	Su = V/3,2 mq. =	mq. 1692

### TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DESTINAZIONI

Destinazione	Volume	Sup. utile lorda (S.U.L.)
residenziale	5415 mc.	1692 mq.
	-----	-----
TOTALE	5415 mc.	1692 mq.

#### Standard residenziale:

In base alla volumetria proposta sono previsti 68 abitanti (5.415 mc./80 mc. X abitante) da cui se ne ricava una richiesta di:

Verde pubblico	Vp = (68 X 9 mq.) = mq. 612
Parcheggi pubblici	Pp = (68 X 4 mq.) = mq. 272

Tale domanda risulta soddisfatta dalle aree che si cedono equivalenti a 725 mq. alle quali si aggiunge la superficie interrata di 372 mq. per parcheggi pubblici.



## TITOLO PRIMO: GENERALITÀ E CONTENUTI DELLA PROPOSTA.

### Art. 1 Generalità

Le presenti norme regolano l'attuazione della proposta di recupero delle aree site in via Papareschi, relativa al 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 indicato nella planimetria catastale e si compone dei seguenti elaborati di piano:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. Aerofotogrammetria stato di fatto con aree di intervento (1:5000);
- TAV. Aree di intervento su planimetria catastale (1:2000);
- TAV. Destinazione urbanistica PRG 1962 (1:5000 e 1: 2000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 1974 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 2000 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Rilievo fotografico delle aree di intervento e del loro intorno;
- TAV. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100 e 1:200);
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planivolumetrico su catastale (1:1000);
- TAV. Planivolumetrico su aerofotogrammetria (1:2000);

### 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 del piano, le aree per servizi e le aree fondiarie riportate nelle tavole;
- 2 - Il tracciato viario e le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici così come individuate nelle tavole allegate;
- 3 - Le destinazioni d'uso delle aree dei servizi e del lotto fondiario così come descritte nelle tavole di piano;
- 4 - La cubatura edificabile sul lotto fondiario riportata nella tabella inserita nelle tavole e negli allegati di piano;
- 5 - La sagoma di massimo ingombro specificata nella tavola di zonizzazione, all'interno della quale 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 di m. 17,00 dalla quota di via Papareschi;
- 7 - Il numero massimo dei piani realizzabile che è fissato in n° 5 su seminterrato;
- 8 - I distacchi minimi dal filo stradale di P.R.G. di m. 5,00 e tra edifici di m. 10,00;

## TITOLO SECONDO: NORMATIVA SPECIFICA.

### Art. 4 Aree per l'edilizia residenziale

#### 1) AREE FONDIARIE

- Sulle aree fondiarie è consentita l'edificazione nel rispetto delle sagome di massimo ingombro previste.
- Nei comparti è fatto obbligo di destinare ad uso pubblico la parte interrata indicata nella tavola relativa come parcheggio pubblico e le aree in superficie indicate nelle rispettive tavole come verde pubblico attrezzato.

#### 2) COMPUTO DEI VOLUMI

- Nel comparto edificabile non vanno valutate, 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.
- Nel comparto edificabile, 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) 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, al livello interrato.

#### 4) QUOTA DI IMPOSTA

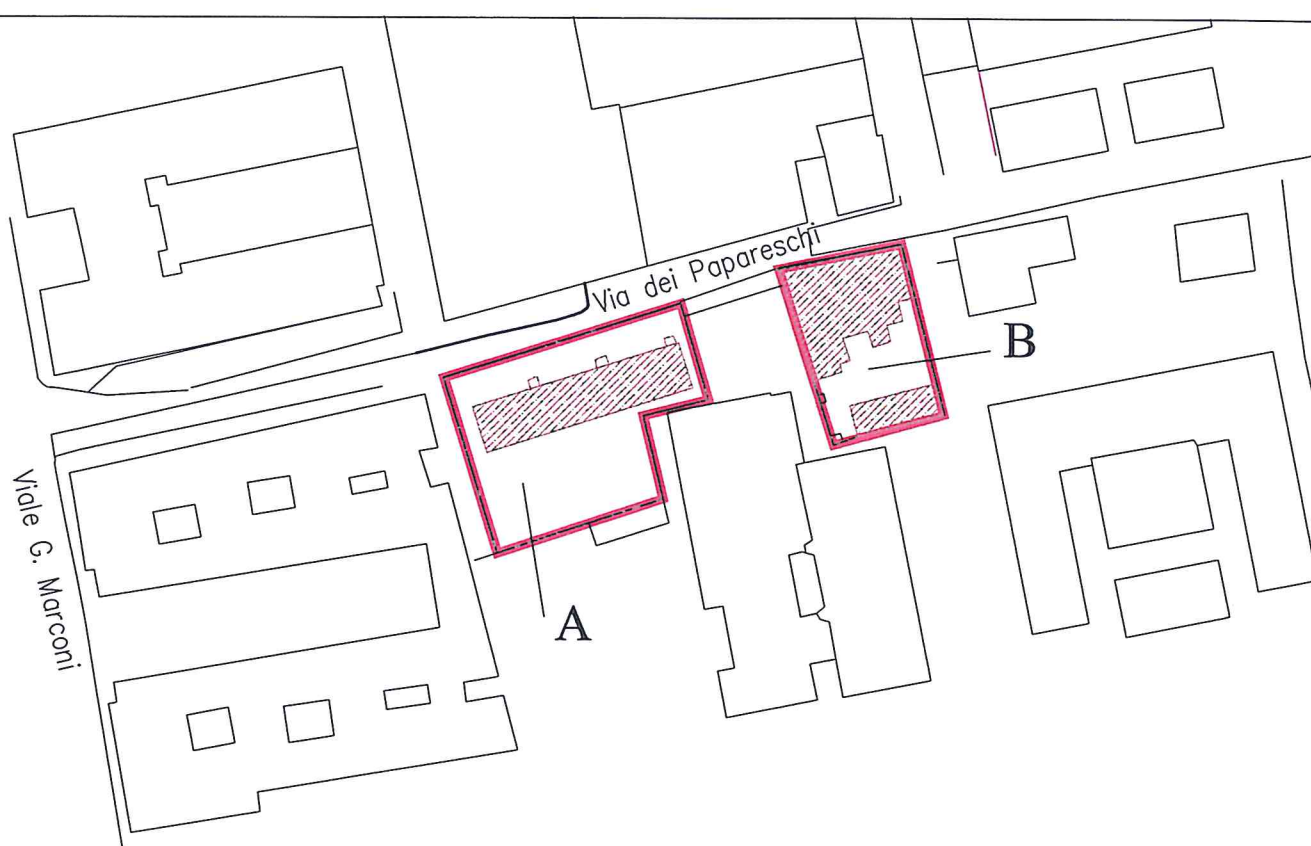
- Le quote di imposta degli edifici dovranno seguire quelle delle livellette stradali, ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio agibile.

### Art. 5 Aree destinate a servizi pubblici



Dette aree comprendono:

- aree per i parcheggi pubblici;
  - aree per verde pubblico attrezzato;
- L'area per parcheggio pubblico è quella indicata nella tavola di zonizzazione.
- La progettazione del parcheggio pubblico necessita di un coordinamento con quella relativa a verde pubblico, localizzata al di sopra del parcheggio stesso.
- Le aree per il verde pubblico sono quelle indicate nelle tavole di zonizzazione.
- Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate nel rispetto degli attuali caratteri morfologici ed ambientali, 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, dei punti giuoco per i bambini e della sistemazione di arredo
- Le aree a verde pubblico di arredo 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 e sottostanti destinate a parcheggio, nonché le condizioni di accesso e di uscita in ragione anche degli attraversamenti stradali.







**LOTTO A**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1170 MQ.
	SUPERFICIE COPERTA	307 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	614MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	2770MC.
	H. MASSIMA FUORI TERRA	11,20 M.
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	2

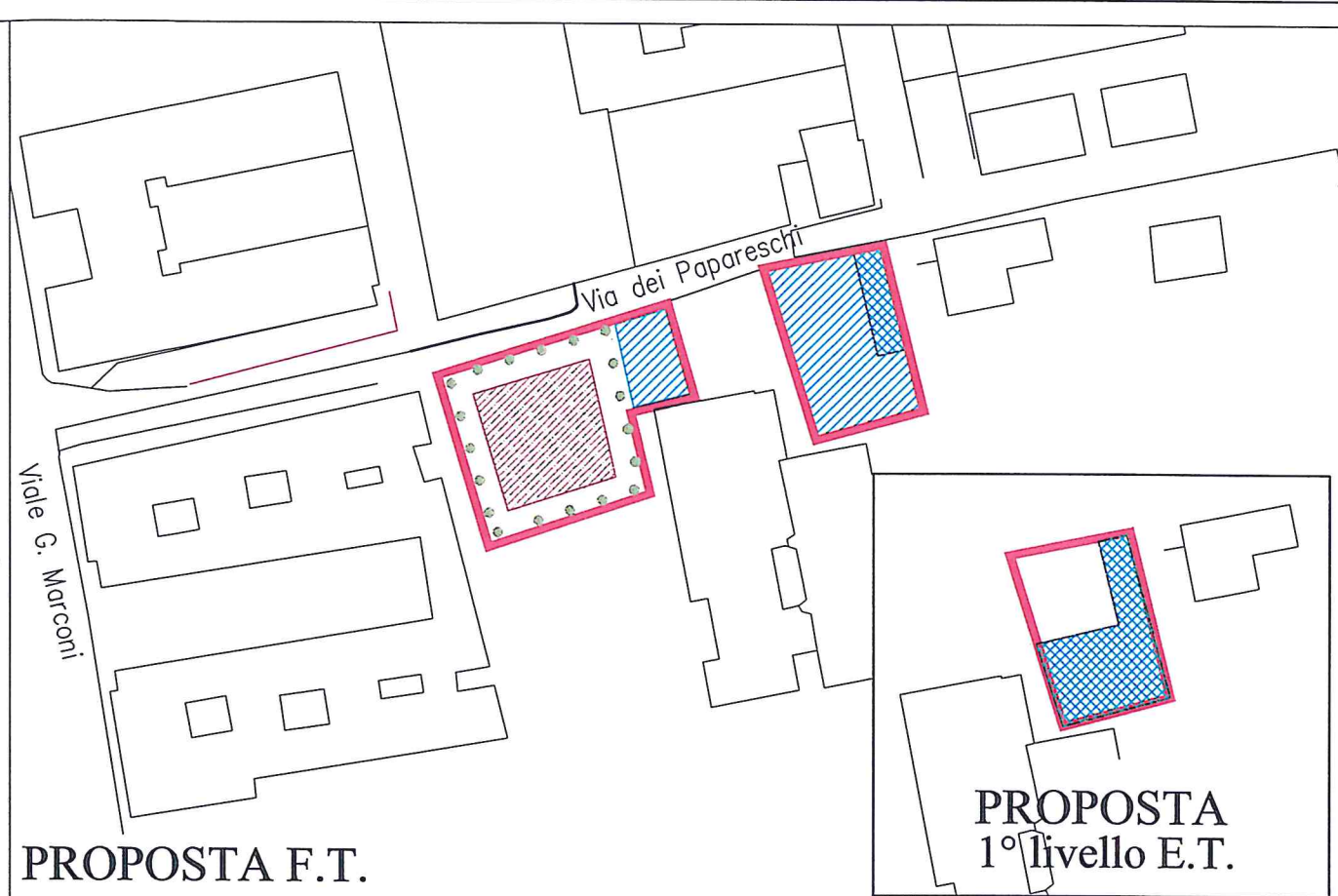
**LOTTO B**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	638 MQ.
	SUPERFICIE COPERTA	407 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	500MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	2000MC.
	H. MASSIMA	7 M.
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	2




**TOTALE**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1805 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	1114MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	4770MC.

**ESISTENTE F.T.**





**PROPOSTA F.T.**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1805 MQ.
	SUPERFICIE FONDIARIA	980MQ.
	SEDIME EDIFICABILE CON FUNZIONI RESIDENZIALI	453MQ.

VOLUME FUORI TERRA  
Sup. territoriale x 3mc/mq.= 5415MC.

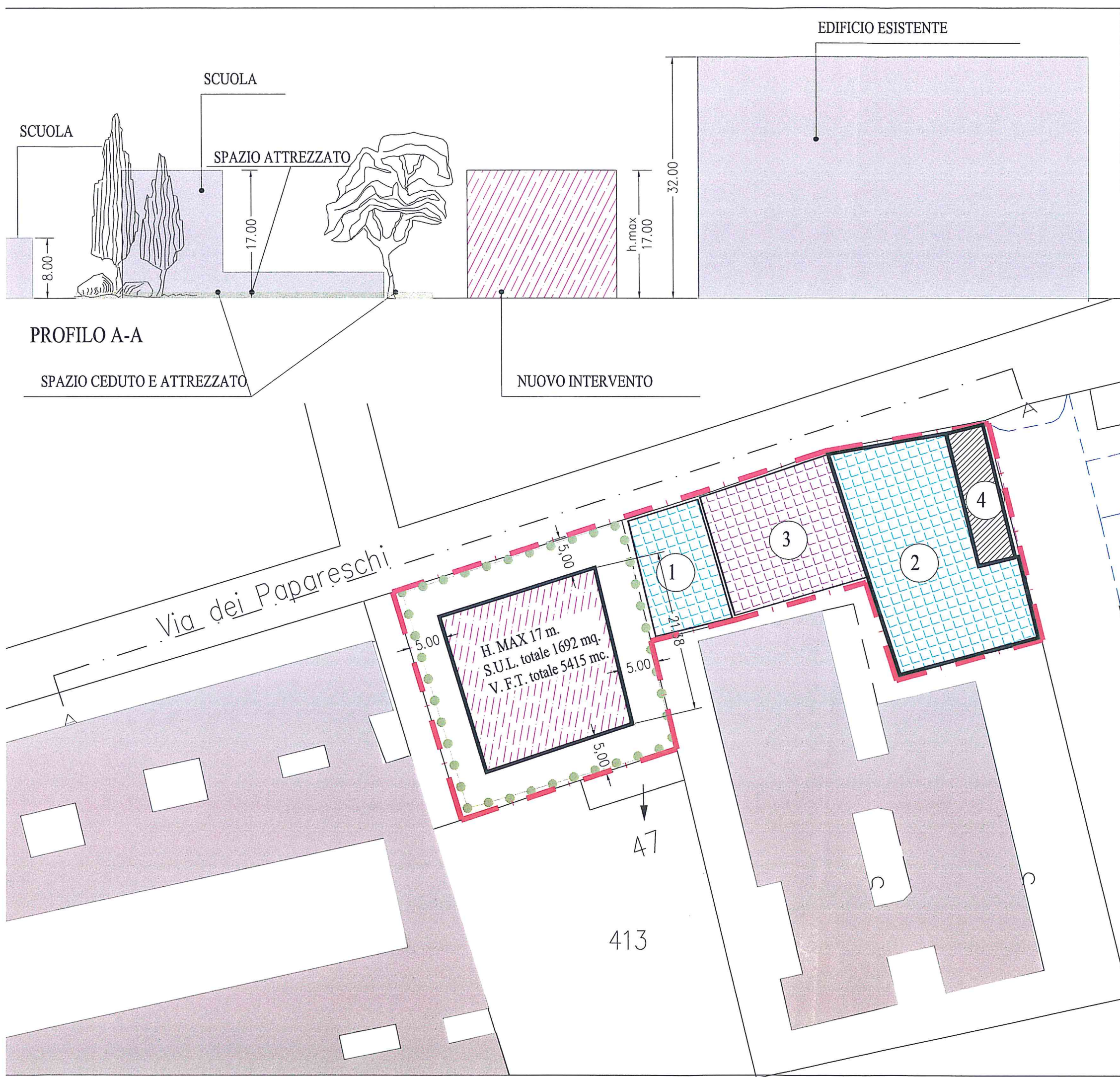
SUPERFICIE UTILE LORDA  
Volume fuori terra / 3,2 = 1692 MQ.

	SUP.CEDUTA ED ATTREZZATA -verde pubblico	725 MQ.
	-parcheggi pubblici di standard	372 MQ.

H. MAX. 17M.  
N. PIANI 5+interrato  
INDICE TERRITORIALE 3 MC/MQ.

**PROPOSTA**  
1° livello E.T.





**LEGENDA**

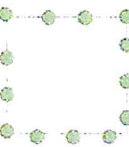

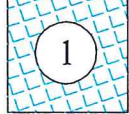

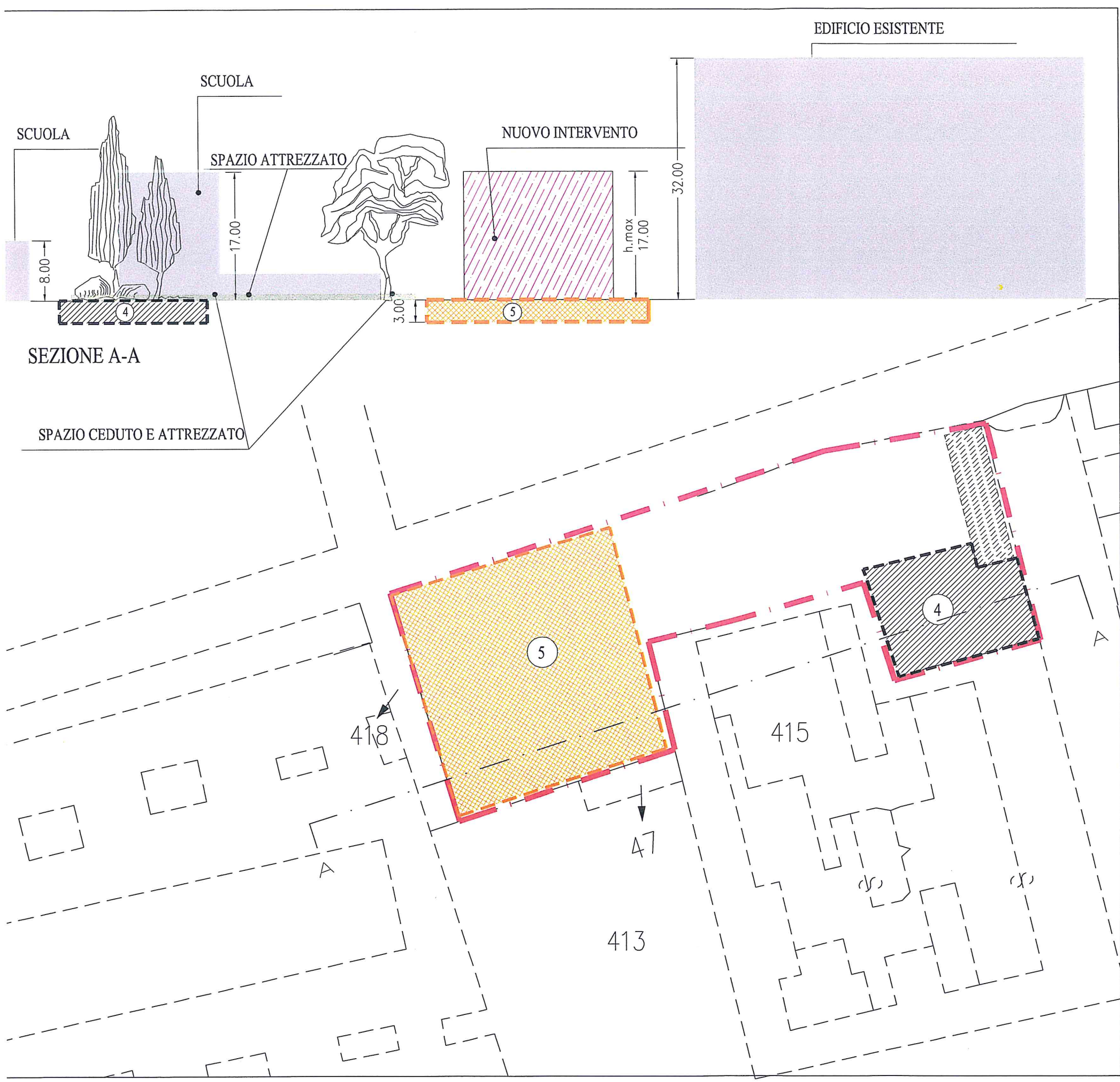

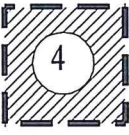

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  SUPERFICIE FONDIARIA  
980 mq.
-  SAGOMA DI MAX INGOMBRO  
PER VOLUMETRIA CON FUNZIONI  
RESIDENZIALI 453 mq.
-  1 AREA CEDUTA ED ATTREZZATA  
187 mq.( verde pubblico attrezzato)
-  2 AREA CEDUTA ED ATTREZZATA  
538 MQ.( verde pubblico attrezzato)
-  3 AREA DI PROPRIETA'  
DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA  
ATTREZZATA A VERDE PUBBLICO  
324 mq.
-  4 PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI 100 mq.

TAVOLA ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONI  
 PLANOVOLUMETRICHE LIVELLI F.T.  
 (quota da 0,00 a + 13,80)  
 scala 1:500





**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI  
272 mq.
-  PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI  
980 mq.

**STANDARD URBANISTICI**  
 V. TOTALE F.T. = 5415 mc. RESIDENZIALE  
 5415 mc./ 80 mc. ab. = 68 abitanti  
 DOMANDA STANDARD

Verde pubblico attrezzato ( 9 mq./ab. ) : 68 ab. x 9 mq./ab. = 612 mq.  
 Parcheggi pubblici ( 4 mq./ab. ) : 68 ab. x 4 mq./ab. = 272 mq.

OFFERTA STANDARD

Verde pubblico attrezzato : AREA 1 + AREA 2 = 725 mq.  
 Parcheggi pubblici : AREA 4 = 372 mq.

STANDARD	DOMANDA	OFFERTA
Verde pubblico	612 mq.	725 mq.
Parcheggi pubblici	272 mq.	372 mq.

**PARCHEGGI PERTINENZIALI**

VOLUME Totale F.T. = 5415 mc. RESIDENZIALI

-DOMANDA

Parcheggi pertinenziali ( 1 mq./10 mc. F.T. ) = 542 mq.

-OFFERTA

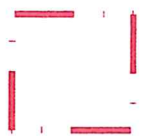
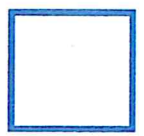
Parcheggi pertinenziali AREA 5 = 980 mq.

STANDARD	DOMANDA	OFFERTA
Parcheggi pertinenziali	542 mq.	980 mq.





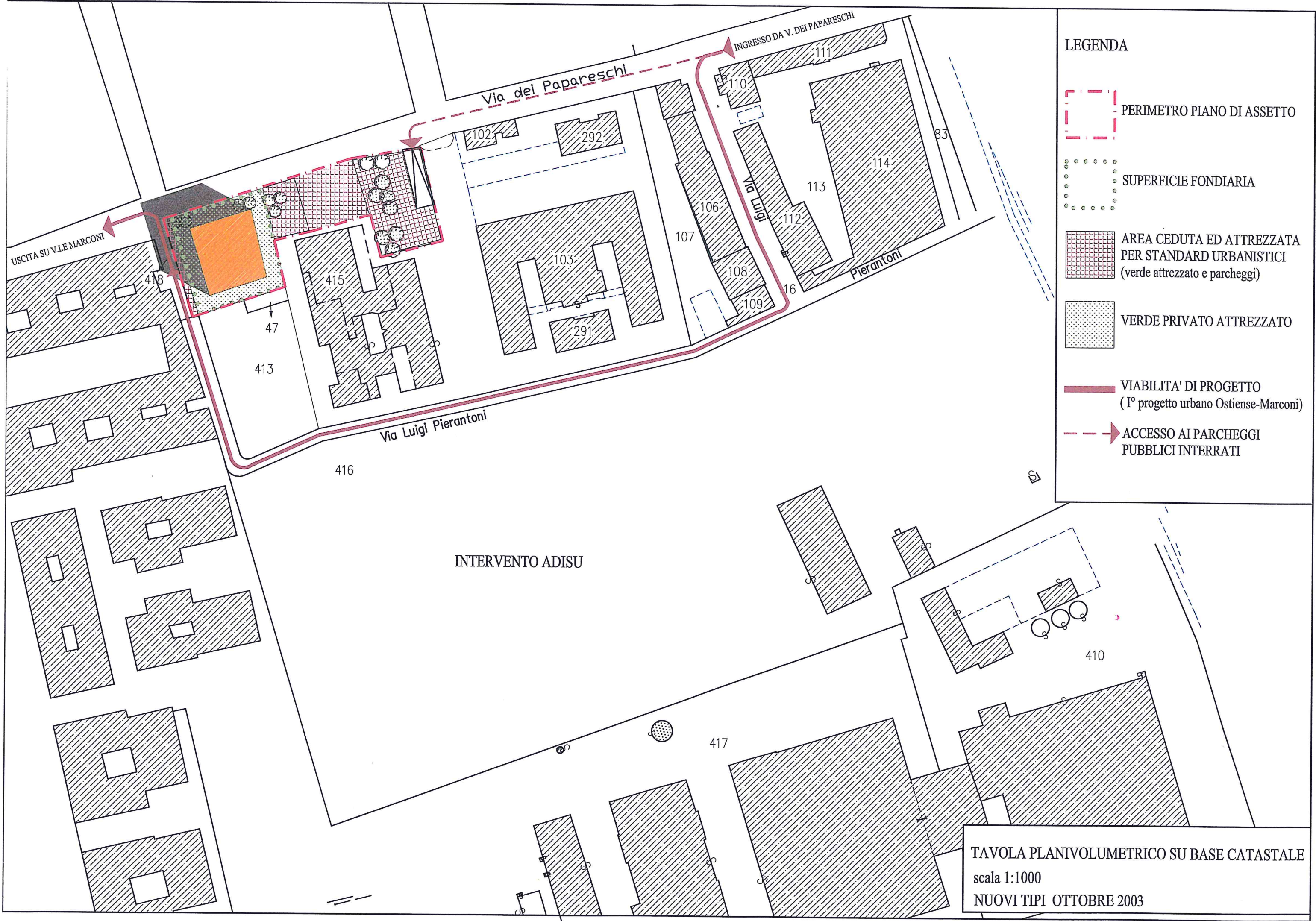
**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  COMPARTI

COMPARTI	SUP. AREA (mq.)	DESTINAZIONE URBANISTICA	FUNZIONI	S.U.L. (mq.)	VOLUME (mc.)
1	123	VIABILITA' PUBBLICA	VIABILITA' PUBBLICA	/	/
2	980	ZONA IN CORSO DI CONVENZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA PER EDIFICAZIONE CON FUNZIONI RESIDENZIALI	1692	5415
3	3610	SERVIZI PUBBLICI	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	/	/
4	187	VERDE PUBBLICO	AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER VERDE PUBBLICO	/	/
5	324	VERDE PUBBLICO	AREA DI PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PUBBLICA ATTREZZATA	/	/
6	638	VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI	/	/

TAVOLA ZONIZZAZIONE DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI-INDIVIDUAZIONE COMPARTI 1:500





**LEGENDA**

- PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
- SUPERFICIE FONDIARIA
- AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER STANDARD URBANISTICI (verde attrezzato e parcheggi)
- VERDE PRIVATO ATTREZZATO
- VIABILITA' DI PROGETTO (1° progetto urbano Ostiense-Marconi)
- ACCESSO AI PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI

INTERVENTO ADISU

TAVOLA PLANIVOLUMETRICO SU BASE CATASTALE  
 scala 1:1000  
 NUOVI TIPI OTTOBRE 2003



PROPOSTA DI VARIANTE

Proposta: VIA DEI PAPARESCI

Data : DICEMBRE 2003



L'approfondimento della proposta di recupero delle aree collocate in via Papareschi ha evidenziato come l'individuazione dei parcheggi pubblici al di sotto del sedime fondiario dell'intervento privato determini di fatto una scarsa fruizione e un problematico collegamento con le strutture pubbliche presenti nell'intorno (istituti scolastici).

Per rispondere quindi alle esigenze di una migliore utilizzazione del parcheggio, che si ottiene con una sua ridislocazione più baricentrica rispetto alla fruibilità pubblica, in questa nuova proposta di variante il parcheggio pubblico è stato collocato al di sotto delle aree indicate nella tavola di "zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche" con i numeri 1, 2, 3 e previste come aree verdi pubbliche attrezzate.

Questa soluzione, che è stata concordata con il Municipio Roma XV, consente di dotare le scuole adiacenti e il quartiere di un parcheggio pubblico utilizzabile dai professori, dal personale organico delle scuole e dagli abitanti della zona; inoltre, poiché tale parcheggio è accessibile direttamente da via Papareschi mediante una rampa individuata in posizione marginale rispetto all'area verde attrezzata, i due spazi pubblici risultano compatibili tra di loro.

La soluzione che si propone consente di ottimizzare al meglio l'intervento del parcheggio interrato e dotare al tempo stesso il quartiere e i servizi locali di una quantità maggiore di parcheggi pubblici, di cui sono estremamente carenti.

In modo particolare, si propone, con riferimento alle tavole di Piano "Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche del livello F.T. e del 1° livello E.T." - NUOVI TIPI, l'ampliamento del parcheggio indicato con il n. 4 a tutta la superficie sottostante le aree indicate con i numeri 1, 2, 3.

A fronte di tale intervento, che la proprietà si impegna a realizzare a proprie cura e spese contestualmente alle altre opere di urbanizzazione previste già a scapito dai relativi oneri (cessione e arredo del verde attrezzato e parcheggi pubblici di standard), si chiede un incremento di volumetria da collocare su un ulteriore livello dell'edificio indicato nel Programma urbanistico.

In sintesi la proposta di variante consiste in:

- un ampliamento di 777 mq. del parcheggio pubblico interrato;
- un incremento di 1025 mc. (pari a 320 mq. di S.U.L.) della volumetria privata.

#### ELENCO ELABORATI MODIFICATI

- Relazione illustrativa (Contenuti della proposta);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planovolumetrico su catastale (1:1000);



### Contenuti della proposta

Poiché le due aree sono collegate da uno spazio pubblico, in parte attrezzato ed in parte di pertinenza della scuola Giovanni Pascoli lungo via dei Papareschi, si è ritenuto utile inserire tale spazio, anche se soltanto come sistemazione superficiale e arredo urbano, dentro la proposta di intervento, in modo da individuare per i due lotti un unico Piano di assetto e prevedere una sistemazione unitaria degli spazi verdi attrezzati.

L'intervento consiste nella demolizione di tutti gli edifici presenti oggi sui due lotti, equivalenti a 4.770 mc., e nell'edificazione di una nuova volumetria concentrata in una parte del lotto A, in modo da liberare le restanti aree ad uso pubblico.

Questa soluzione è scaturita dall'indirizzo, assunto in fase di elaborazione della proposta, di dotare il quartiere ed i servizi che insistono lungo via dei Papareschi di spazi pubblici attrezzati i più ampi e funzionali possibili e liberare al tempo stesso la visuale e l'accessibilità dalle scuole limitrofe. In questo senso, piuttosto che riproporre l'edificazione su entrambi i lotti, si è preferito concentrare la nuova volumetria nell'area più decentrata delle due, rispetto al sistema degli edifici scolastici.

Tale scelta ha permesso di individuare spazi pubblici ampi e regolari, piuttosto che aree di risulta ed interstiziali, evitando al tempo stesso la sovrapposizione della nuova edificazione agli edifici esistenti. In questo modo si sono individuate aree da cedere e attrezzare per complessivi 725 mq. ai quali si aggiungono 324 mq. di proprietà già dell'Amministrazione Pubblica che si attrezzano secondo un progetto unitario condiviso con l'A.C.

La proposta di variante prevede la realizzazione di un edificio di 6.440 mc. pari a 2.012 mq. di superficie utile lorda (S.U.L.), collocato nella fascia del lotto A compresa tra la scuola Giovanni Pascoli e l'edificio di dieci piani esistente.

L'intervento consiste in una palazzina con funzioni residenziali, come sono le destinazioni attuali, strutturata in sei piani su piano seminterrato per un'altezza complessiva di 20 m.

La proposta si pone come completamento del fronte costruito lungo via dei Papareschi, mentre la realizzazione degli spazi attrezzati previsti dal Piano di assetto completano la dotazione di aree a servizio del quartiere.

L'edificio risulta servito in termini di viabilità dalla strada prevista dal primo Progetto Urbano Ostiense-Marconi, a fruizione anche dell'insediamento universitario dell'ADISU, con accesso direttamente da via dei Papareschi e uscita su viale Marconi.

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 (parcheggi pubblici) e di verde attrezzato;
- 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.

Gli standard previsti in zona C sono pari a 18 mq./abitante (4,5 mq. per scuole, 2 mq. per altri servizi, 9 mq. per verde, 2,5 mq. per parcheggio) cui vanno aggiunti ulteriori 4 mq. prevalentemente per servizi scolastici e 1,5 mq. per parcheggio nel caso di Roma.

Poiché nell'immediato intorno risultano abbondantemente soddisfatti gli standard relativi ai servizi generali ed a quelli scolastici in modo particolare, si è tenuto conto, così come indicato nelle N.T.A. del PRG, soltanto della domanda relativa al verde ed ai parcheggi pubblici.

In base alla volumetria proposta sono previsti 80 abitanti (6.440 mc./80 mc. X abitante) da cui se ne ricava una richiesta di standard per verde pubblico di 720 mq. (80 X 9 mq.) e di parcheggio pubblico pari a 320 mq. (80 X 4 mq.) per un totale di 1040 mq.

E' intenzione della proprietà cedere due aree, equivalenti a 725 mq. liberati dagli edifici esistenti, ed attrezzarle parte a parcheggio pubblico interrato e parte a verde pubblico attrezzato insieme allo spazio di proprietà pubblica che le collega, di superficie pari a 324 mq.

Tale soluzione consente di ottenere, contestualmente all'intervento privato, uno spazio verde pubblico attrezzato di 1049 mq. e un parcheggio pubblico interrato di 1149 mq. collocati in prossimità dei due istituti scolastici.

Infine la proprietà si rende disponibile a realizzare opere e/o sistemazioni di spazi pubblici, secondo le esigenze indicate dall'Amministrazione, a scembo degli oneri ordinari stabiliti per interventi rientranti in questa categoria tipologica.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale	St = mq. 1.805
Volumetria fuori terra	mc. 6440
Superficie utile lorda	Su = V/3,2 mq. = mq. 2012

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DESTINAZIONI

Destinazione	Volume	Sup. utile lorda (S.U.L.)
residenziale	6440 mc.	2012 mq.
	-----	-----
TOTALE	6440 mc.	2012 mq.

Standard residenziale:

In base alla volumetria proposta sono previsti 80 abitanti (6.440 mc./80 mc. X abitante) da cui se ne ricava una richiesta di:

Verde pubblico	Vp = (80 X 9 mq.) = mq. 720
Parcheggi pubblici	Pp = (80 X 4 mq.) = mq. 320

Tale domanda risulta soddisfatta dalle aree che si cedono equivalenti a 725 mq. alle quali si aggiunge di una superficie interrata di 1149 mq. per parcheggi pubblici.



## TITOLO PRIMO: GENERALITÀ E CONTENUTI DELLA PROPOSTA.

### Art. 1 Generalità

Le presenti norme regolano l'attuazione della proposta di recupero delle aree site in via Papareschi, relativa al 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 indicato nella planimetria catastale e si compone dei seguenti elaborati di piano:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- TAV. Aerofotogrammetria stato di fatto con aree di intervento (1:5000);
- TAV. Aree di intervento su planimetria catastale (1:2000);
- TAV. Destinazione urbanistica PRG 1962 (1:5000 e 1: 2000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 1974 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Destinazione urbanistica variante PRG 2000 (1:5000 e 1: 1000);
- TAV. Rilievo fotografico delle aree di intervento e del loro intorno;
- TAV. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100 e 1:200);
- TAV. Raffronto consistenze volumetriche esistenti e proposte sulle aree di proprietà;
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livelli F.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche livello E.T. con tabelle (1:500);
- TAV. Zonizzazione del programma e individuazione dei comparti (1:500);
- TAV. Planivolumetrico su catastale (1:1000);
- TAV. Planivolumetrico su aerofotogrammetria (1:2000);

### 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 del piano, le aree per servizi e le aree fondiarie riportate nelle tavole;
- 2 - Il tracciato viario e le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici così come individuate nelle tavole allegate;
- 3 - Le destinazioni d'uso delle aree dei servizi e del lotto fondiario così come descritte nelle tavole di piano;
- 4 - La cubatura edificabile sul lotto fondiario riportata nella tabella inserita nelle tavole e negli allegati di piano;
- 5 - La sagoma di massimo ingombro specificata nella tavola di zonizzazione, all'interno della quale 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 di m. 20,00 dalla quota di via Papareschi;
- 7 - Il numero massimo dei piani realizzabile che è fissato in n° 6 su seminterrato;
- 8 - I distacchi minimi dal filo stradale di P.R.G. di m. 5,00 e tra edifici di m. 10,00;

## TITOLO SECONDO: NORMATIVA SPECIFICA.

### Art. 4 Aree per l'edilizia residenziale

#### 1) AREE FONDIARIE

- Sulle aree fondiarie è consentita l'edificazione nel rispetto delle sagome di massimo ingombro previste.
- Nei comparti è fatto obbligo di destinare ad uso pubblico la parte interrata indicata nella tavola relativa come parcheggio pubblico e le aree in superficie indicate nelle rispettive tavole come verde pubblico attrezzato.

#### 2) COMPUTO DEI VOLUMI

- Nel comparto edificabile non vanno valutate, 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.
- Nel comparto edificabile, 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) 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, al livello interrato.

#### 4) QUOTA DI IMPOSTA

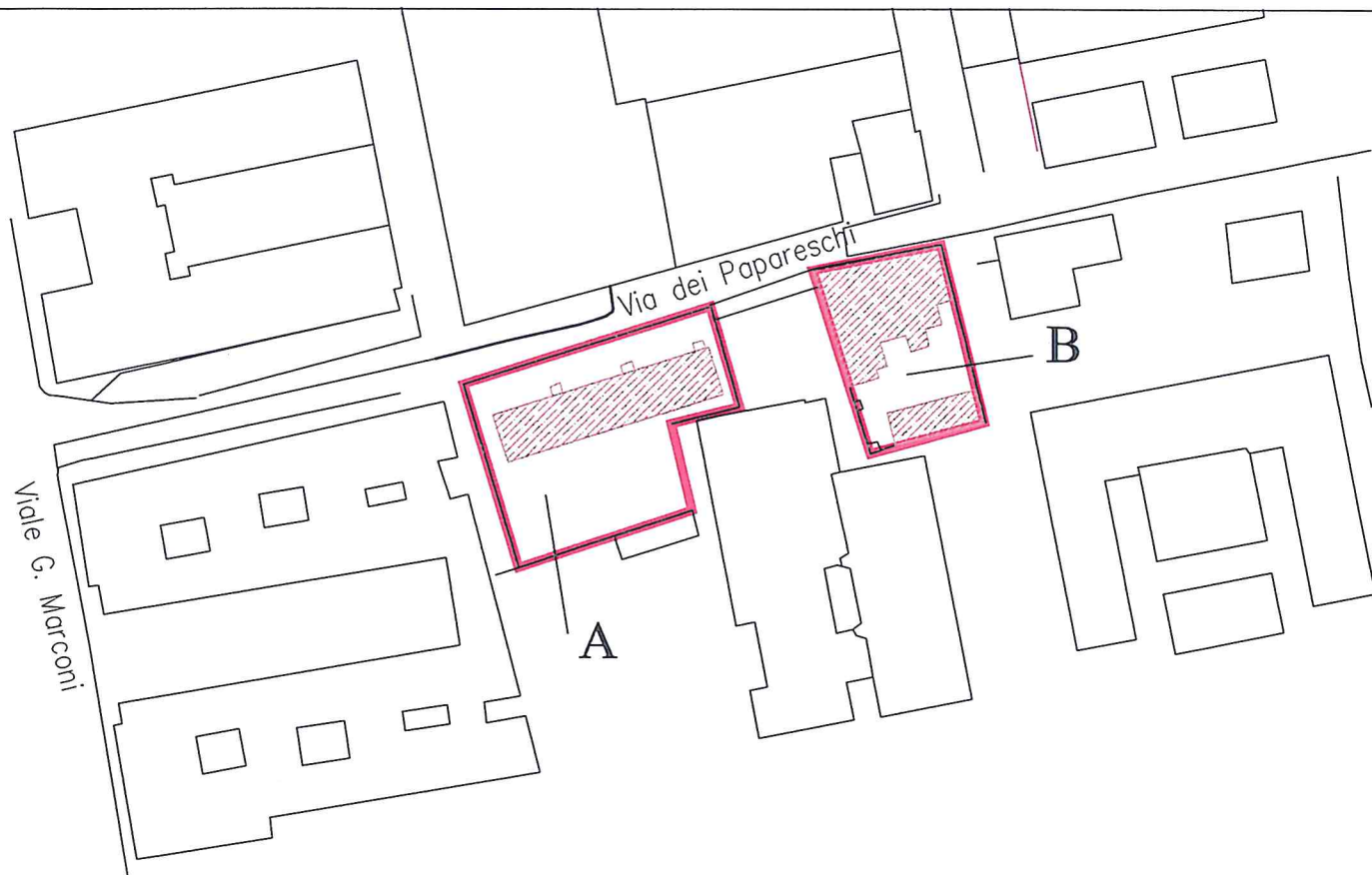
- Le quote di imposta degli edifici dovranno seguire quelle delle livellette stradali, ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio agibile.

### Art. 5 Aree destinate a servizi pubblici

Dette aree comprendono:



- aree per i parcheggi pubblici;
- aree per verde pubblico attrezzato;
- L'area per parcheggio pubblico è quella indicata nella tavola di zonizzazione.
- La progettazione del parcheggio pubblico necessita di un coordinamento con quella relativa a verde pubblico, localizzata al di sopra del parcheggio stesso.
- Le aree per il verde pubblico sono quelle indicate nelle tavole di zonizzazione.
- Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate nel rispetto degli attuali caratteri morfologici ed ambientali, 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, dei punti giuoco per i bambini e della sistemazione di arredo
- Le aree a verde pubblico di arredo 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 e sottostanti destinate a parcheggio, nonché le condizioni di accesso e di uscita in ragione anche degli attraversamenti stradali.







**ESISTENTE F.T.**

**LOTTO A**

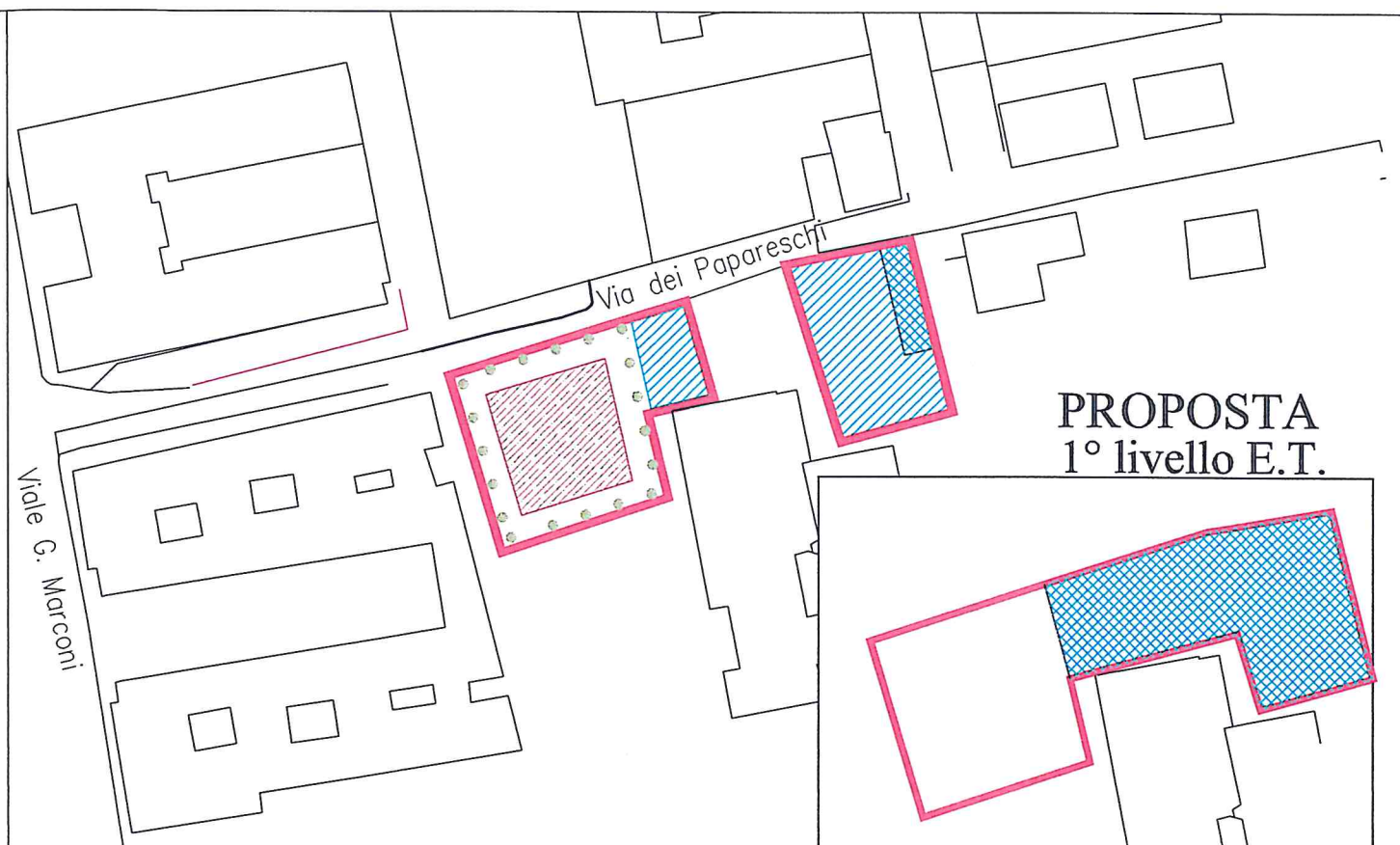
	SUPERFICIE TERRITORIALE	1170 MQ.
	SUPERFICIE COPERTA	307 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	614MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	2770MC.
	H. MASSIMA FUORI TERRA	11,20 M.
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	2

**LOTTO B**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	638 MQ.
	SUPERFICIE COPERTA	407 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	500MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	2000MC.
	H. MASSIMA	7 M.
	NUMERO PIANI FUORI TERRA	2

**TOTALE**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1805 MQ.
	SUPERFICIE UTILE LORDA	1114MQ.
	VOLUMETRIA FUORI TERRA	4770MC.





**PROPOSTA F.T.**

	SUPERFICIE TERRITORIALE	1805 MQ.
	SUPERFICIE FONDIARIA	980MQ.
	SEDIME EDIFICABILE CON FUNZIONI RESIDENZIALI	453MQ.

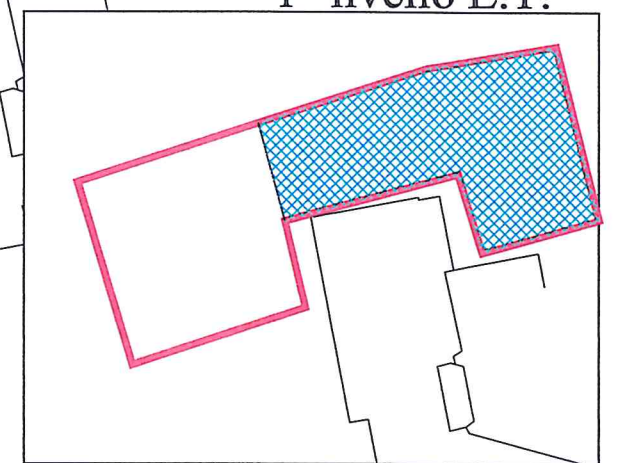
VOLUME FUORI TERRA = 6440MC.

SUPERFICIE UTILE LORDA  
Volume fuori terra / 3,2 = 2012 MQ.

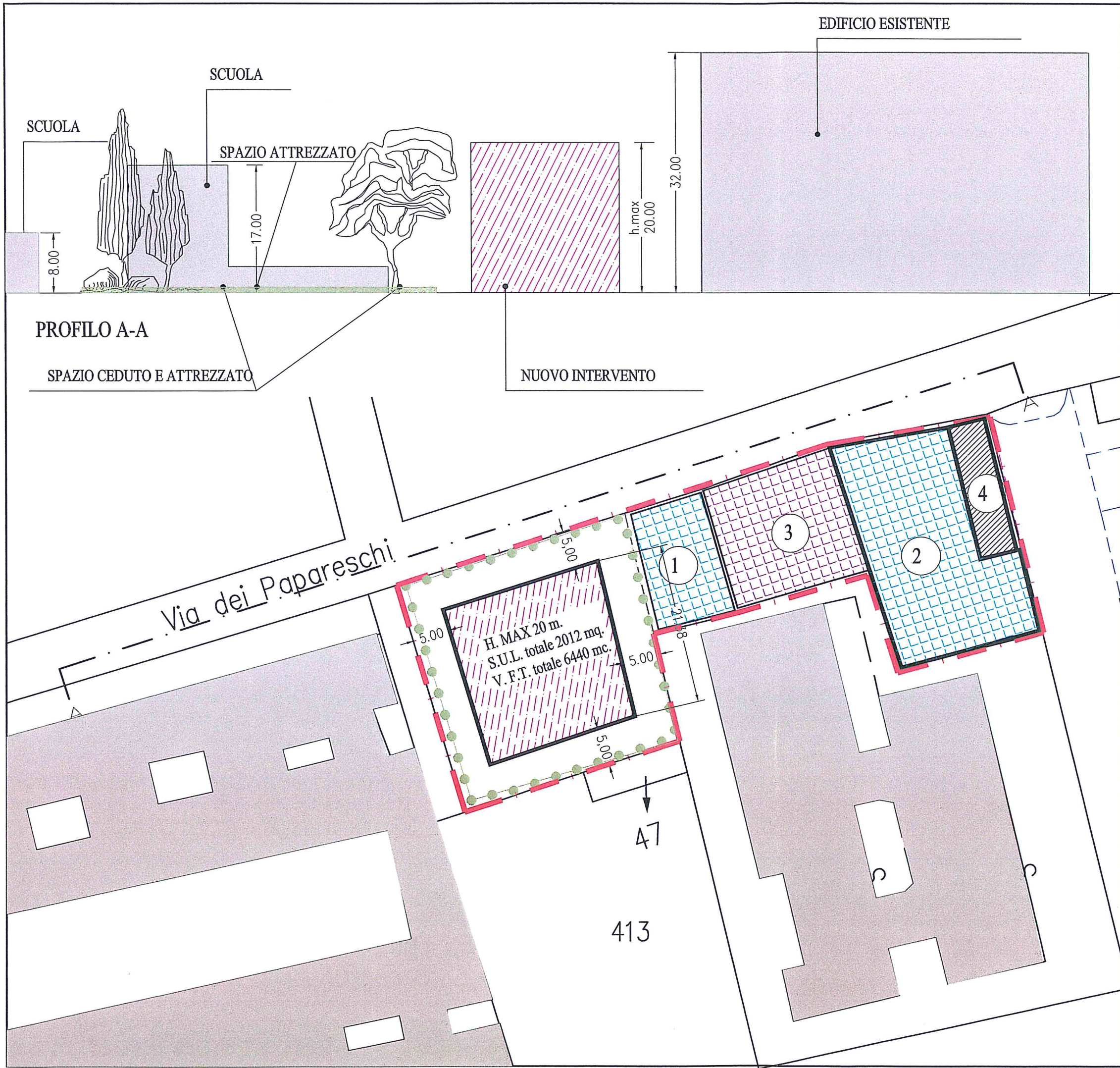
	SUP.CEDUTA ED ATTREZZATA -verde pubblico	725 MQ.
	-parcheggi pubblici di standard	1149 MQ.

H. MAX. 20M.  
N. PIANI 6+interrato

**PROPOSTA  
1° livello E.T.**





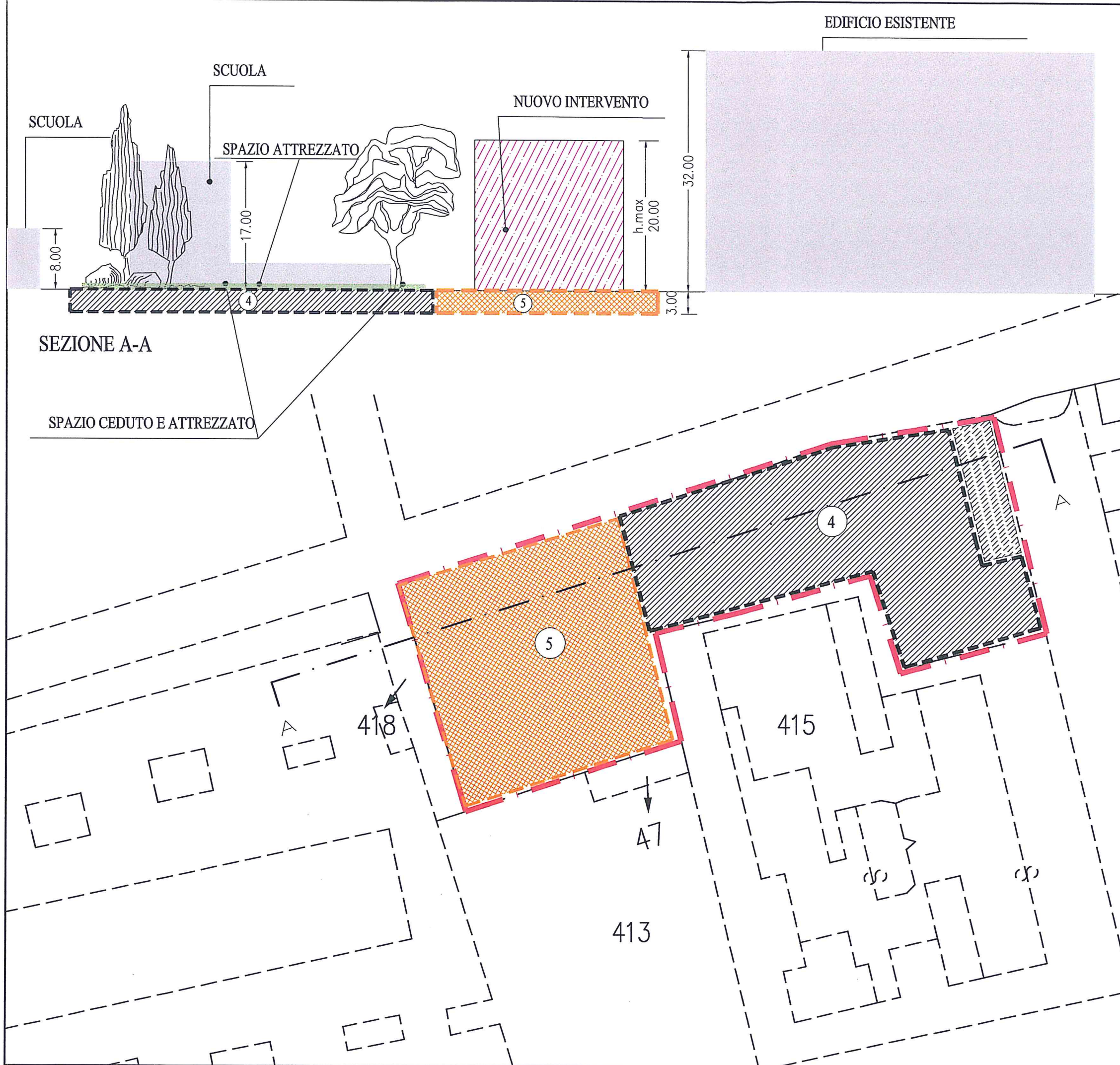


**LEGENDA**


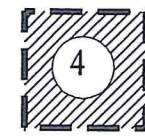
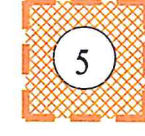
-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  SUPERFICIE FONDIARIA  
980 mq.
-  SAGOMA DI MAX INGOMBRO  
PER VOLUMETRIA CON FUNZIONI  
RESIDENZIALI 453 mq.
-  AREA CEDUTA ED ATTREZZATA  
187 mq.( verde pubblico attrezzato)
-  AREA CEDUTA ED ATTREZZATA  
538 MQ.( verde pubblico attrezzato)
-  AREA DI PROPRIETA'  
DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA  
ATTREZZATA A VERDE PUBBLICO  
324 mq.
-  PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI 100 mq.

TAVOLA ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONI  
 PLANOVOLUMETRICHE LIVELLI F.T.  
 (quota da 0,00 a + 16,80)  
 scala 1:500





**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  PARCHEGGI INTERRATI PUBBLICI  
1149 mq.
-  PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI  
980 mq.

**STANDARD URBANISTICI**  
 V. TOTALE F.T. = 6440 mc. RESIDENZIALE  
 6440 mc./ 80 mc. ab. = 80 abitanti  
**DOMANDA STANDARD**

Verde pubblico attrezzato (9 mq./ab.) : 80 ab. x 9 mq./ab. = 720 mq.  
 Parcheggi pubblici (4 mq./ab.) : 80 ab. x 4 mq./ab. = 320 mq.

**OFFERTA STANDARD**

Verde pubblico attrezzato : AREA 1 + AREA 2 = 725 mq.  
 Parcheggi pubblici : AREA 4 = 1149 mq.

STANDARD	DOMANDA	OFFERTA
Verde pubblico	720 mq.	725 mq.
Parcheggi pubblici	320 mq.	1149mq.

**PARCHEGGI PERTINENZIALI**

VOLUME Totale F.T. = 6440 mc. RESIDENZIALI

**-DOMANDA**

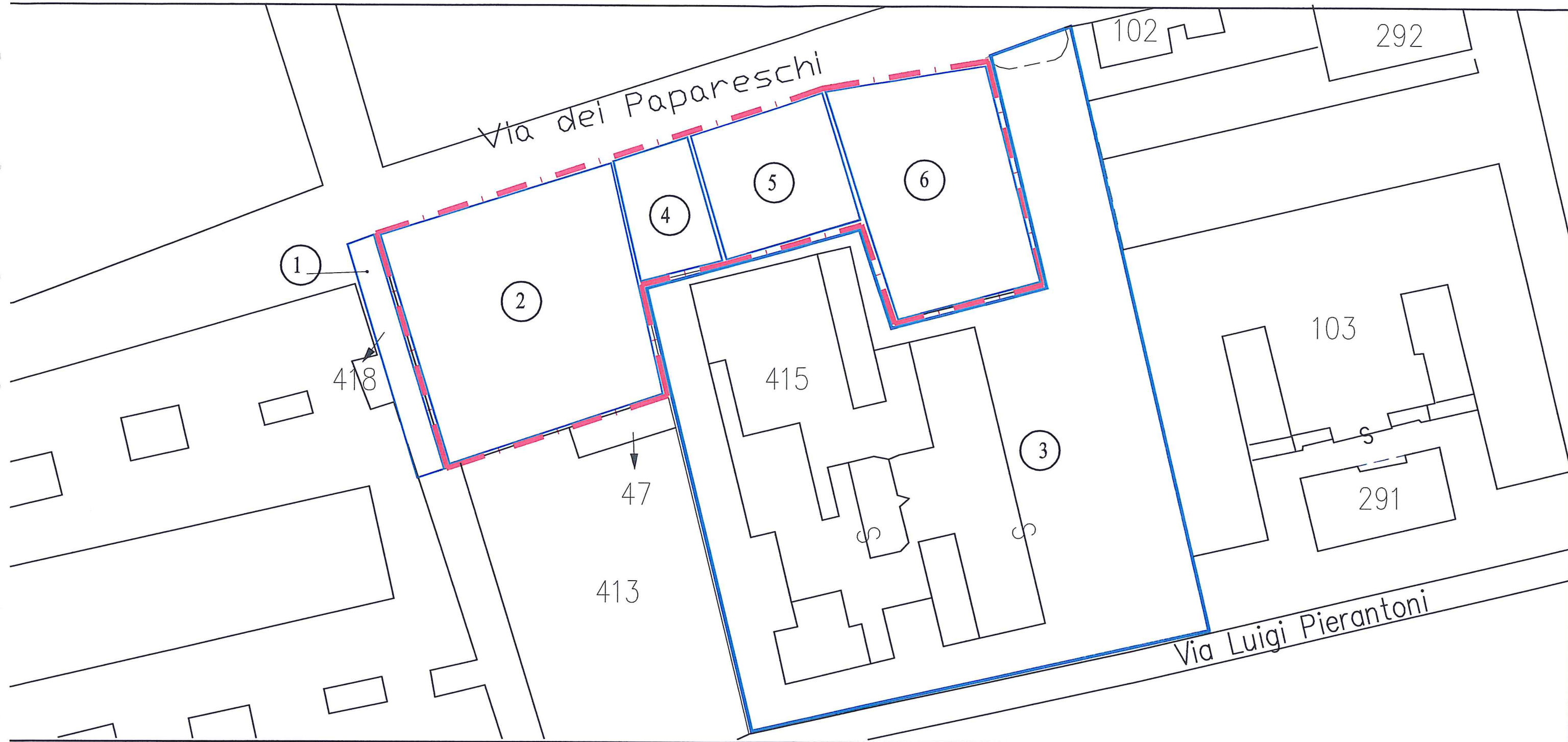
Parcheggi pertinenziali (1 mq./10 mc. F.T.) = 644 mq.

**-OFFERTA**

Parcheggi pertinenziali AREA 5 = 980 mq.

STANDARD	DOMANDA	OFFERTA
Parcheggi pertinenziali	644 mq.	980 mq.





**LEGENDA**


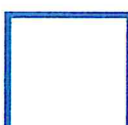
-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  COMPARTI

TAVOLA ZONIZZAZIONE DEL PROGRAMMA  
DEGLI INTERVENTI-INDIVIDUAZIONE COMPARTI  
1:500

COMPARTI	SUP. AREA (mq.)	DESTINAZIONE URBANISTICA	FUNZIONI	S.U.L. (mq.)	VOLUME (mc.)
1	123	VIABILITA' PUBBLICA	VIABILITA' PUBBLICA	/	/
2	980	ZONA IN CORSO DI CONVENZIONE	SUPERFICIE FONDIARIA PER EDIFICAZIONE CON FUNZIONI RESIDENZIALI	2012	6440
3	3610	SERVIZI PUBBLICI	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	/	/
4	187	VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI	/	/
5	324	VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA DI PROPRIETA' AMMINISTRAZIONE PUBBLICA ATTREZZATA A VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI	/	/
6	638	VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI	/	/





**LEGENDA**


-  PERIMETRO PIANO DI ASSETTO
-  SUPERFICIE FONDIARIA
-  AREA CEDUTA ED ATTREZZATA PER STANDARD URBANISTICI (verde attrezzato e parcheggi)
-  VERDE PRIVATO ATTREZZATO
-  VIABILITA' DI PROGETTO (1° progetto urbano Ostiense-Marconi)
-  ACCESSO AI PARCHEGGI PUBBLICI INTERRATI

TAVOLA PLANIVOLUMETRICO SU BASE CATASTALE  
 scala 1:1000  
 PROPOSTA DI VARIANTE DICEMBRE 2003