ROMA CAPITALE
Dipartimento Politiche Attuazione Strumenti Urbanistici
Municipio Roma 8

Progetto per la realizzazione di n. 10 edifici
in un'area edificabile libera con destinazione non residenziale
mediante cambio di destinazione d'uso dell'area
da non residenziale a residenziale
ai sensi dell'art.3 ter co.3 della L.R. n. 21/09 e s.m.i.
e Delibera Assemblea Capitolina 9/2012

Area: distinta al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio [illegible] p.lle 1179-1180-1181-1230

- *Stato di fatto*
  - Piano quotato - Documentazione Fotografica
  - *Strumenti Urbanistici*
    - Piano di assetto [illegible] - Del.C.C. [illegible]
    - Piano Particolareggiato: Nucleo n.54 [illegible]
    - Piano Regolatore Generale - Rete Ecologica
    - Piano Territoriale Paesistico Regionale
  - *Dati Catastali*
    - Estratto di Mappa, Visure, Rilievo, sovrapposizione catastale/rilievo
- *Stato di Progetto - art. 3 ter co.3 L.R. 21/09 e s.m.i.*
  - Determinazione della esatta superficie oggetto di intervento
  - Identificazione dell'area edificabile libera con destinazione non residenziale
  - Calcolo dell'area della superficie massima residenziale realizzabile
  - Planimetria generale di progetto scala 1: 500
  - Dati generali del progetto, schede di verifica
  - Planimetria generale di progetto Piano Terra scala 1: 200
  - *Elaborati di progetto scala 1 : 100*
    - -pianta piano interrato
    - -pianta edificio tipo
    - -prospetti edificio tipo
    - -sezioni edificio tipo
    - -prospetti generali
  - Particolari Costruttivi scala: varie

TAVOLA

U

Data	*Aggiornamento*	*Scala*
	Nuovi Tipi progetto 19512 / 2012	varie

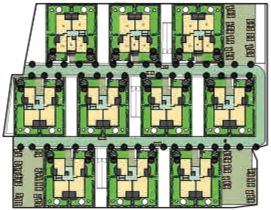
Proprietà

T 3 T S.p.a.
[illegible]
[illegible]
[illegible]

Progettista

Ing.Raffaele Tartaglia
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
Ordine degli Ingegneri
Provincia di Benevento n.ro [illegible]

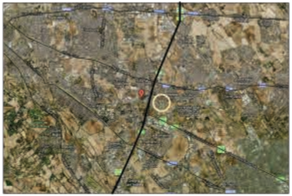
Schema della planimetria del Comparto Fondiario:



STATO DI FATTO

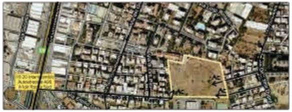
LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO e SCHEMA DELLA VIABILITA'

SCHEMA DI VIABILITA' - Aerofoto
Inquadramento Generale



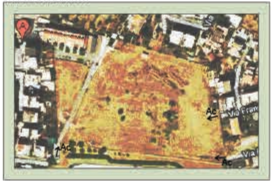
LEGENDA:
- localizzazione dell'Area di Intervento
- Grande Raccordo Anulare

SCHEMA DI VIABILITA' - Aerofoto
Area di interesse



LEGENDA:
- Perimetro area di Intervento
- Grande Raccordo Anulare
- ↗Ac Attuale accesso al lotto

STATO DEI LUOGHI - Aerofoto
Zoom sull'area di interesse



LEGENDA:
- ↗Ac Attuale accesso al lotto

PIANO QUOTATO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - RILIEVO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Riprese fotografiche all'interno dell'area di intervento con punto di vista

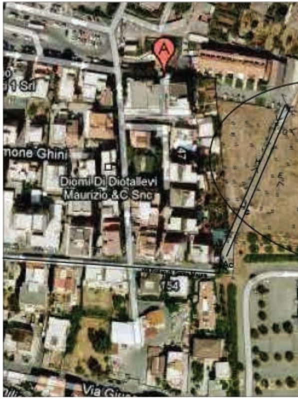
Foto A

Foto B

Foto E

Foto F

SCALA 1 : 1000 - Aerofoto
Individuazione della posizione delle riprese fotografiche



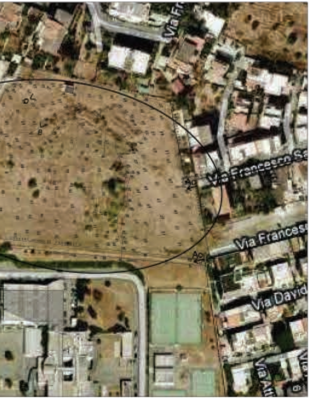
LEGENDA:
- A Cono visivo punto di ripresa della documentazione fotografica
- ↗Ac Attuale accesso al lotto

Foto C

Foto D

Foto G

Foto H

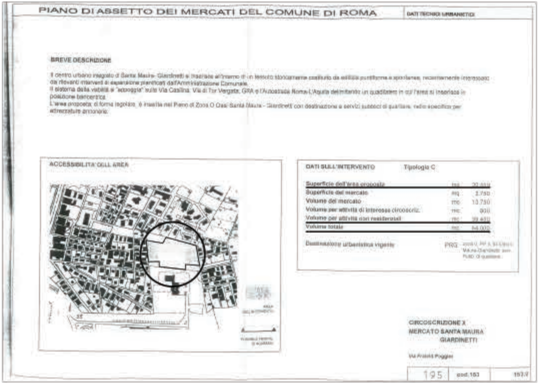


scala 1 : 1.000

N

STRUMENTI URBANISTICI

COMUNE DI ROMA
Delibera C.C. 162/2000 - Piano di assetto dei mercati - centro integrato C - Santa Maura Giardinetti



PIANO DI ASSETTO DEI MERCATI DEL COMUNE DI ROMA

DATI TECNICO URBANISTICI

BREVE DESCRIZIONE

Il centro urbano integrato di Santa Maura- Giardinetti si inserisce all'interno di un tessuto storicamente costituito da edilizia puntiforme e spontanea, recentemente interessato da rilevanti interventi di espansione pianificati dall'Amministrazione Comunale.
Il sistema della viabilità si "appoggia" sulla Via Casilina, Via di Tor Vergata, GRA e l'Autostrada Roma-L'Aquila delimitando un quadrilatero in cui l'area si inserisce in posizione baricentrica.
L'area proposta, di forma regolare, è inserita nel Piano di Zona O Oasi Santa Maura - Giardinetti con destinazione a servizi pubblici di quartiere, nello specifico per attrezzature annonarie.

ACCESSIBILITA' DELL'AREA

DATI SULL'INTERVENTO Tipologia C

Superficie dell'area proposta	mq	[illegible]
Superficie del mercato	mq	2.750
Volume del mercato	mc	13.750
Volume per attività di interesse circoscriz.	mc	900
Volume per attività non residenziali	mc	39.450
Volume totale	mc	54.000

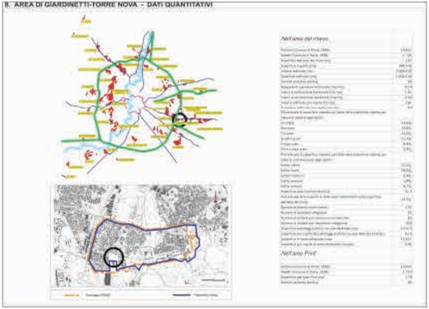
Destinazione urbanistica vigente PRG [illegible] Maura-Giardinetti serv. Pubb. di quartiere

CIRCOSCRIZIONE X
MERCATO SANTA MAURA
GIARDINETTI

Via Fratelli Poggiali

195	cod.183	157.7

COMUNE DI ROMA
PIANO REGOLATORE GENERALE /2008



8. AREA DI GIARDINETTI-TORRE NOVA - DATI QUANTITATIVI

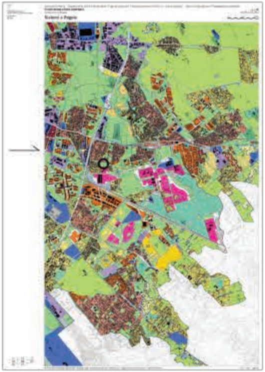
Nell'area del rilievo

Nell'area Print

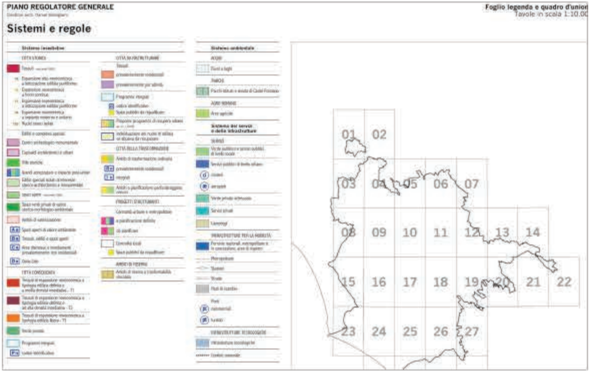
COMUNE DI ROMA
PIANO REGOLATORE

8. GIARDINETTI - TORR

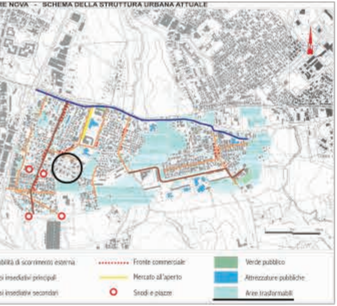
COMUNE DI ROMA
PIANO REGOLATORE GENERALE /2008 - Sistemi e Regole
Foglio 18 stampa scala 1 : 50.000



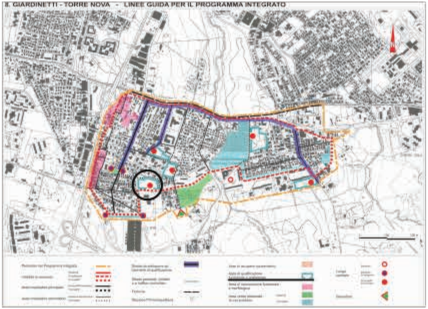
Legenda:



GENERALE /2008

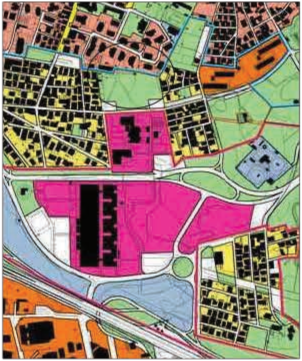


COMUNE DI ROMA
PIANO REGOLATORE GENERALE /2008

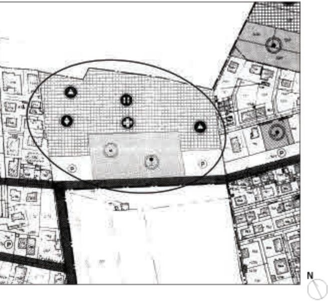

8. GIARDINETTI - TORRE NOVA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO

Piano particolareggiato Nucle n.54 - Oasi S
Zonizzazione su base catastale

COMUNE DI ROMA
PIANO REGOLATORE GENERALE /2008 - Sistemi e Regole - estratto
Foglio 19 - Zoom sull'area di interesse



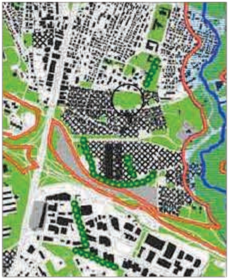
anta Maura - Giardinetti



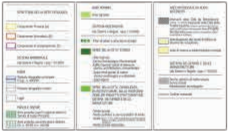
PIANO REGOLATORE GENERALE - Rete Ecologica

COMUNE DI ROMA
PIANO REGOLATORE GENERALE - Rete ecologica
Foglio IV

Foglio VI - Zoom sull'area di interesse



Legenda:



PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

REGIONE LAZIO
Piano Territoriale Paesistico Regionale *(D.D.G.G.R.R. 556 e 1025/*

TAVOLA A
Sistemi ed ambiti del paesaggio
Sistema del paesaggio insediativo
Paesaggio degli insediamenti Urbani

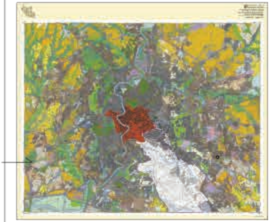


Tavola A24 - fg.374
in evidenza l'area di intervento

TAVOLA B
Beni paesistici

Tavola B24 - fg. 374
in evidenza l'area di intervento

DATI CATASTALI - Estratto di mappa e Visure Catastali

2007)

Zoom sull'area di interesse

TAVOLA A

Particolare tavola A24
In evidenza l'area di intervento

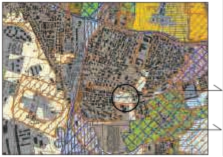


TAVOLA C
Beni del patrimonio naturale e
culturale e azioni strategiche del
PTPR

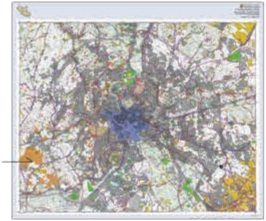
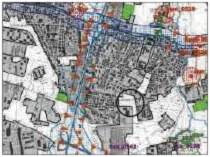


Tavola C24 fg. 374
In evidenza l'area di intervento

Zoom sull'area di interesse

TAVOLA C

Particolare tavola C24
In evidenza l'area di intervento



Zoom sull'area di interesse

TAVOLA D

Zoom sull'area di interesse

TAVOLA B

Particolare tavola B24
In evidenza l'area di intervento

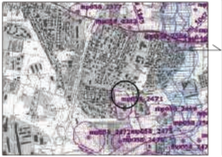


TAVOLA D
Proposte Comunali di modifica
dei PTP vigenti

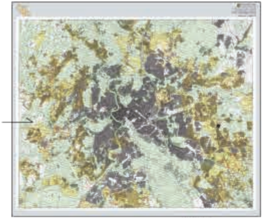
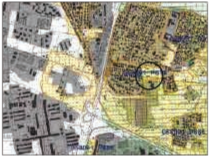


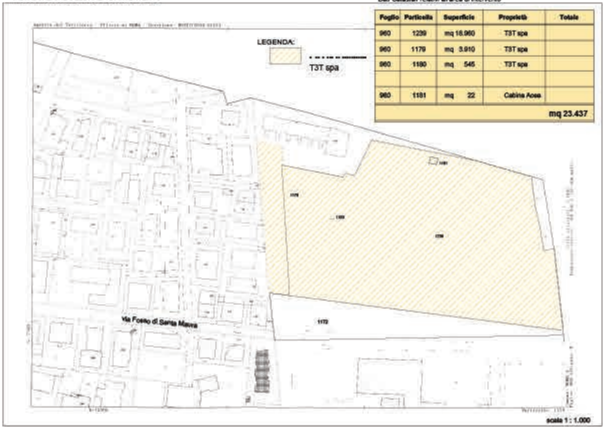
Tavola D24
In evidenza l'area di intervento

Particolare tavola D24
In evidenza l'area di intervento



COMUNE DI ROMA
Estratto di mappa: foglio 960 - allegato B

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



AGENZIA DEL TERRITORIO
Dati Catastali relativi all'area di intervento

Foglio	Particella	Superficie	Proprietà	Totale
960	1239	mq 18.960	T3T spa	
960	1179	mq 3.910	T3T spa	
960	1180	mq 545	T3T spa	
960	1181	mq 22	Cabina Acea	
				mq 23.437

COMUNE DI ROMA
AGENZIA DEL TERRITORIO
Visure Catastali relativi all'area di intervento

Agenzia del Territorio

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2012

Agenzia del Territorio

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2012

Agenzia del Territorio

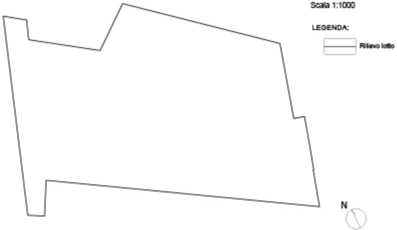
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2012

Agenzia del Territorio

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2012

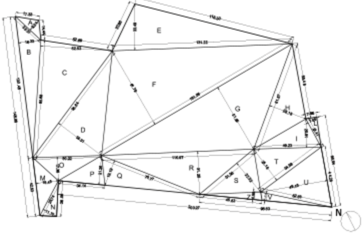
Rilievo dell'area e verifica delle superfici con i poligoni elementari

Scala 1:1000



Calcolo della superficie del lotto per poligoni elementari

Scala 1:1000



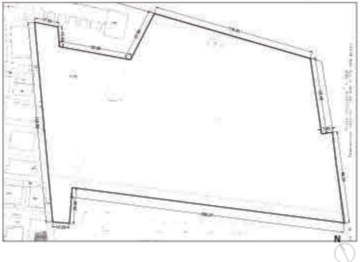
Calcolo delle superfici

A= 25,31m * 9,54m/2 = 120,73mq
B= 103,45m * 16,33m/2 = 844,67mq
C= 85,68m * 52,53m/2 = 2.250,39mq
D= 96,64m * 39,31m/2 = 1899,46mq
E= 131,22m * 33,49m/2 = 2.197,28mq
F= 161,08m * 61,79m/2= 4.975,95mq
G= 161,08m * 51,96m/2 = 4.183,54mq
H= 81,57m * 28,18m/2 = 1.149,32mq
I = 49,23m * 20,91m/2 = 514,70mq
L = 23,41m * 7,56m/2 = 88,49mq
M= 42,53m * 16,45m/2 = 349,81mq
N= 28,74m * 11,10m/2 = 159,51mq
O= 50,22m * 17,36m/2 = 435,91mq
P= 34,14m * 21,26m/2 = 362,91mq
Q= 76,77m * 19,19m/2 = 736,61mq
R= 110,97m * 31,20m/2= 1.731,13mq
S= 51,38m * 27,32m/2 = 701,85mq
T= 54,89m * 28,18m/2 = 773,40mq
U= 44,28m * 49,15m/2 = 1088,18mq
V= 52,64m * 5,61m/2 = 147,65mq
Z= 45,83m * 5,98m/2 = 137,03 mq

Totale mq 24.848,53

Sovrapposizione Estratto di Mappa Catastale e Rivilevo del lotto

Scala 1:1000



Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto dell'area con l'estratto di mappa catastale si rileva la pressocché coincidenza dei confini reali con i dati catastali per i lati nord, est ed ovest mentre sul lato sud lo stato di fatto risulta differente dal dato catastale.
A fronte di una superficie catastale complessiva pari a mq 23.437 dal rilievo si è desunta una superficie effettiva pari a mq 24.848,53.

Superficie catastale
mq 23.437

Superficie effettiva
mq 24.848,53

Maggior superficie
mq 1.411,53

STATO DI PROGETTO

Legge Regione Lazio 21/09 e s.m.i. art. 3 ter (Piano casa)

Determinazione della esatta superficie oggetto di intervento ai sensi del co.3 art. 3ter L.R. 21 / 2009 e s.m.i.
Identificazione dell'area edificabile libera con destinazione non residenziale
Determinazione della superficie massima residenziale realizzabile

Al fine di determinare la esatta superficie oggetto di intervento, ai sensi del co.3 art.3 ter L.R. 21/09 e s.m.i., occorre considerare l'area effettiva, mq 21.531,15, confrontata alla superficie prevista dal Piano Mercati, mq 20.400. La superficie maggiore corrisponde alla esatta superficie oggetto di intervento.

L'area libera a destinazione non residenziale corrisponde, su base catastale, all'area prevista dal piano mercato pari a mq 20.400 e sulla base dello stato di fatto alla superficie effettiva pari a mq 21.531.15

Al fine di determinare la superficie massima residenziale realizzabile si considera la volumetria non residenziale prevista dal piano (mc 39.450 ovvero mq 12.328,13) > di mq 10.000,00 e quindi la massima superficie realizzabile è di mq 10.000,00 cui aggiungere il 10% della volumetria complessiva del piano (10% di mc 54.000,00) = mc 5.400 che in termini di superficie è pari a mq 1.684,50 (5.400/3,20).

La superficie oggetto di intervento è pari a mq 21.531,15

La superficie edificabile libera con destinazione non residenziale è pari a mq 20.400,00 su base catastale e mq 21.531,15 su base effettiva

La superficie massima residenziale realizzabile è pari a mq 11.684,50

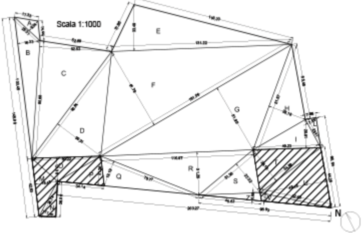
Superficie oggetto di intervento = mq 21.531,15

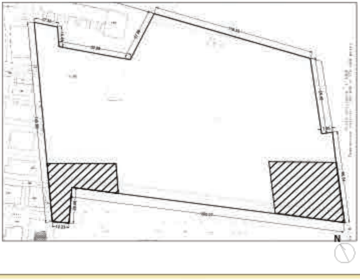
Superficie totale mq 24.848,53	Superfici da detrarre mq 3.317,38
M= 42,53*16,45/2= 349,81mq	N= 20,74*11,10/2 = 109,51mq
O= 50,22*17,36/2= 435,91mq	P= 34,14*21,26/2 = 362,91mq
T= 54,09*28,16/2= 773,40mq	U= 44,29*49,15/2 =1.088,19mq
V= 52,64*5,61/2= 147,66mq	M+N+O+P+T+U+V= 3.317,38 mq

LEGENDA:

▭	Rilievo lotto
▨	Aree da escludere

Calcolo della superficie del lotto per poligoni elementari



Sovrapposizione Estratto di Mappa Catastale e superficie effettiva di intervento Scala 1:1000