

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G.
ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001

Variante urbanistica al P.R.G. vigente concernente i lavori di nuova realizzazione tramite
demolizione e ricostruzione del Centro Polivalente Rino Di Vito sito in Roma
Largo Codogno n. 2 - Municipio Roma XIV

Opera: PT20220781 - CUP: J85B22000900005 - CIG: 9456838D95

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

Elaborato
1

Relazione Tecnica

Il Direttore

DATA

CENTRO POLIVALENTE RINO DI VITO - Municipio Roma XIV Monte Mario

ELENCO ELABORATI - PROGETTAZIONE PRELIMINARE, DEFINITIVA ED ESECUTIVA

N	Fase	Codice	Progressivo	Disciplina	Titolo	Formato	Data di emissione	Data rev. 1	Data rev. 2	Data rev. 3
Elaborati generali										
1	PDEF	EIE	1	Gen	Elenco Elaborati	A4	17/04/23	13/06/23	12/04/24	
Progetto preliminare										
2	PPRE	Arc	1	Arc	Relazione archeologica preliminare	A4	28/03/23			
	PPRE	Arc	2	Arc	Elaborato allegato alla relazione archeologica	A3	28/03/23			
Progetto definitivo										
3	PDEF	ReG	1	Gen	Relazione generale	A4	17/04/23			
4	PDEF	RPA	1	Gen	Rapporto preliminare ambientale	A4	17/04/23			
5	PDEF	Geo	1	Geol	Relazione geologica geotecnica e sismica	A4	12/04/23			
6	PDEF	GeI	1	Geol	Relazione idrologica e idraulica	A4	13/04/23			
7	PDEF	Agr	1	Agro	Indagine vegetazionale	A4	25/03/23			
8	PDEF	ReT	1	Gen	Relazione tecnica delle opere architettoniche	A4	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	ReT	2	Imp	Relazione tecnica impianti meccanici	A4	17/04/23			
	PDEF	ReT	3	Imp	Relazione tecnica rete idrica sanitaria	A4	17/04/23			
	PDEF	ReT	4	Imp	Relazione tecnica rete di scarico	A4	17/04/23			
9	PDEF	Ril	1	Gen	Planivolumetria generale dello stato di fatto	A1	17/04/23			
	PDEF	Ril	2	Gen	Planimetria generale dello stato di fatto	A1	17/04/23			
	PDEF	Ril	3	Gen	Sezioni profilo dello stato di fatto	A1	17/04/23			
10	PDEF	EIG	1a	Gen	Inquadramento territoriale	A1	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	EIG	1b	Gen	Inquadramento territoriale	A1	13/06/23			
	PDEF	EIG	2	Gen	Pianta - Comparativa	A1	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	EIG	3	Gen	Prospetti - Comparativa	A1	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	EIG	4	Gen	Inquadramento urbanistico - zonizzazione	A1	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	EIG	5	Gen	Planivolumetrico - Stato di Progetto	A1	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	EIG	6	Gen	Pianta - Stato di Progetto	A1	17/04/23	13/06/23		
	PDEF	EIG	7	Gen	Prospetti - Stato di Progetto	A1	17/04/23			
	PDEF	EIG	8	Gen	Sezioni - Stato di Progetto	A1	17/04/23			
	PDEF	EIG	9	Gen	Viste - Stato di Progetto	A1	17/04/23			
	11	PDEF	EIG	1	Str	Pianta delle fondazioni	A1	17/04/23		
PDEF		EIG	2	Str	Pianta cordolo di fondazione	A1	17/04/23			
PDEF		EIG	3	Str	Strutturale portale 1	A1	17/04/23			
PDEF		EIG	4	Str	Strutturale portale 2	A1	17/04/23	13/06/23		
PDEF		EIG	5	Str	Pareti piano terra	A1	17/04/23	13/06/23		
PDEF		EIG	6	Str	Dettagli pareti piano terra	A1	17/04/23			
PDEF		EIG	7	Str	Pianta connettori pareti	A1	17/04/23			
PDEF		EIG	8	Str	Pianta copertura principale orditura primaria	A1	17/04/23			
PDEF		EIG	9	Str	Pianta copertura principale orditura secondaria	A1	17/04/23	13/06/23		
PDEF		EIG	10	Str	Pianta coperture secondarie	A1	17/04/23	13/06/23		
PDEF		EIG	11	Str	Sezioni	A1	17/04/23			
12	PDEF	RS	1	Str	Relazione sulle strutture	A4	17/04/23			
13	PDEF	RCS	1	Str	Relazione sulla qualità e dosatura dei materiali	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	2	Str	Relazione di calcolo e fascicoli dei calcoli di stabilità	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	3	Str	Piano di manutenzione della parte strutturale	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	4	Str	Configurazione deformate	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	5	Str	Diagrammi spettri di risposta	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	6	Str	Accettabilità dei risultati	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	7	Str	Rappresentazione grafica delle sollecitazioni	A4	17/04/23			
	PDEF	RCS	8	Str	Schemi strutturali posti alla base dei calcoli	A4	17/04/23			
14	PDEF	RCI	1	Imp	Relazione di calcolo degli impianti	A4	17/04/23			
15	PDEF	RRI	1	Gen	Relazione risoluzione interferenze	A4	17/04/23			
16	PDEF	RGM	1	Gen	Relazione sulla gestione delle materie	A4	17/04/23			
17	PDEF	DDP	1	Gen	Disciplinare descrittivo e prestazionale	A4	17/04/23			
18	PDEF	EIP	1	Gen	Elenco prezzi unitari	A4	17/04/23	13/06/23		
19	PDEF	AnP	1	Gen	Analisi dei nuovi prezzi	A4	17/04/23	13/06/23		

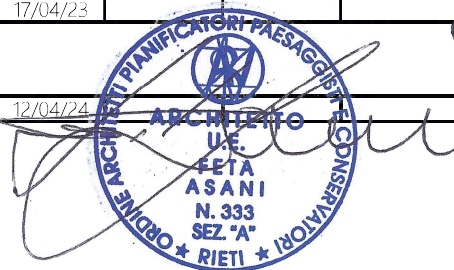
CENTRO POLIVALENTE RINO DI VITO - Municipio Roma XIV Monte Mario

ELENCO ELABORATI - PROGETTAZIONE PRELIMINARE, DEFINITIVA ED ESECUTIVA

N	Fase	Codice	Progressivo	Disciplina	Titolo	Formato	Data di emissione	Data rev. 1	Data rev. 2	Data rev. 3
20	PDEF	CME	1	Gen	Computo metrico estimativo	A4	17/04/23	13/06/23		
21	PDEF	QuE	1	Gen	Quadro economico di progetto	A4	17/04/23	13/06/23		
22	PDEF	SIU	1	Gen	Studio di inserimento urbanistico e paesaggistico	A4	17/04/23	10/05/24		
23	PDEF	ScC	1	Gen	Schema di contratto	A4	17/04/23	13/06/23		
24	PDEF	CSA	1	Gen	Capitolato speciale di appalto	A4	17/04/23	13/06/23		
25	PDEF	Rco	1	Gen	Relazione progettazione coordinata	A4	17/04/23			
26	PDEF	PVF	1	Inc	Progettazione antincendio	A4	17/04/23			
27	PDEF	RCE	1	Imp	Relazione contenimento consumi - ex L. 10	A4	17/04/23			
28	PDEF	API	1	Sic	Aggiornamento delle prime indicazioni per il PSC	A4	17/04/23			

Progetto esecutivo

29	PESE	Mdo	1	Gen	Stima incidenza della manodopera	A4	12/04/24			
----	------	-----	---	-----	----------------------------------	----	----------	--	--	--



Arch. Fea Asari
info@ovs.it
www.ovs.it



Largo Codogno n. 2, RM

Centro Polivalente Rino di Vito

PDEF EIG 01.a Inquadramento territoriale

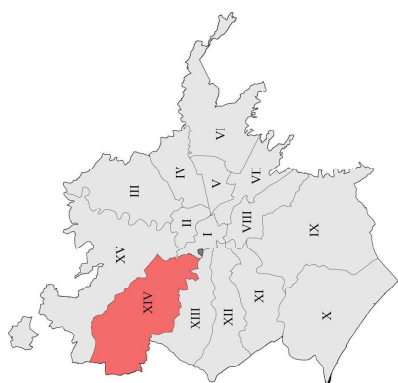
Committee: Roma Capitale - Municipio Roma XIV - Direzione Tecnica
Autore: Arch. Fea Asari
Revisione: Controllore
Data: 13/06/2023

Versioni
00 - Primo emissione 17/04/2023
01 - Seconda emissione 13/06/2023
02 - - - - -
03 - - - - -

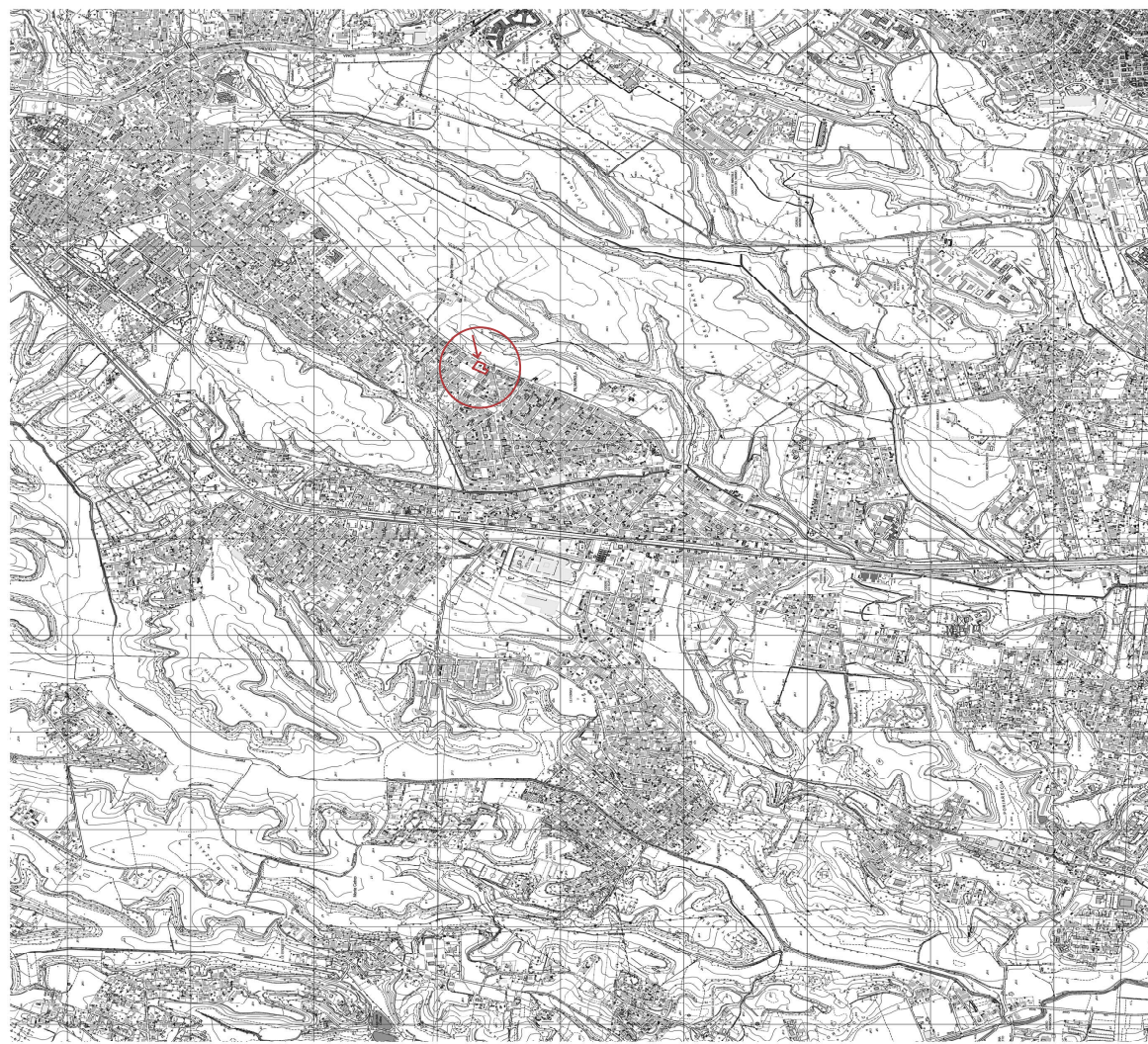
Il sottoscritto  Il direttore dei lavori
Visto e approvato: Visto e approvato:



Individuazione Municipio XIV



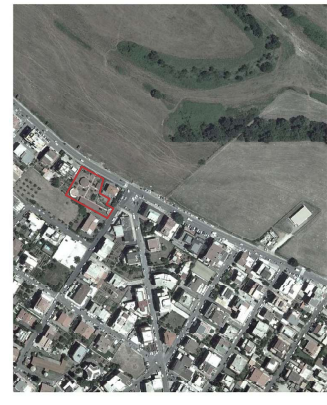
Estratto da C.T.R.
Scala 1:10 0000



Estratto da Ortofoto
Scala 1:5000



Estratto da Ortofoto
Scala 1:1000



Estratto da Ortofoto
Scala 1:500



Arch. Fede Aselli
info@ovse.it
www.ovse.it



Largo Codogno n. 2, RM

Centro Polivalente Rino di Vito

PDEF EIG 01.b Inquadramento territoriale

Comittente: Roma Capitale - Municipio Roma XIV - Direzione Tecnica
Autore: Arch. Fede Aselli
Redazione: -
Revisioni: -
Data: 13/06/2023

17/04/2023
00 - Primo emissione
01 - Seconda emissione
02 -
03 -

Il sottoscritto, in qualità di progettista, ha redatto e approvato il presente progetto per il presente lavoro.



Il committente: Il direttore dei lavori:
Visto e approvato: Visto e approvato:

Estratto da C.T.R.
Scala 1:5 000



Estratto da Carta per la Qualità
Scala 1:10 0000

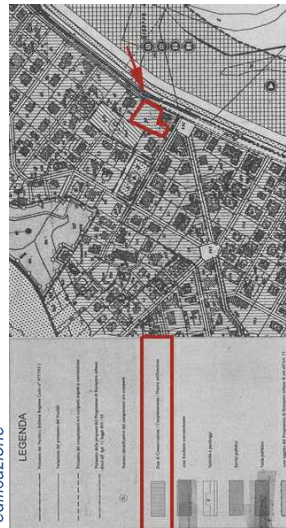


Estratto da P.R.G.
Scala 1:10 0000 -

"Sistema insediativo - Città della trasformazione - Abiti a pianificazione particolareggiata definita art. 62"



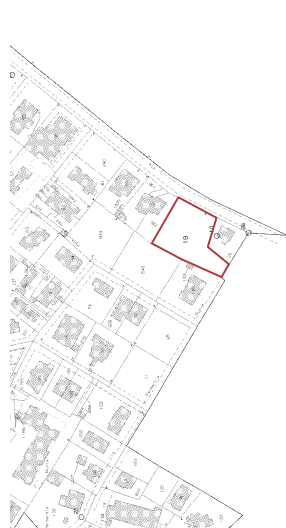
Estratto da Piano di Zona Palmarola - Selva Nera
Scala 1:4000 - "conservazione/completamento/nuova edificazione"



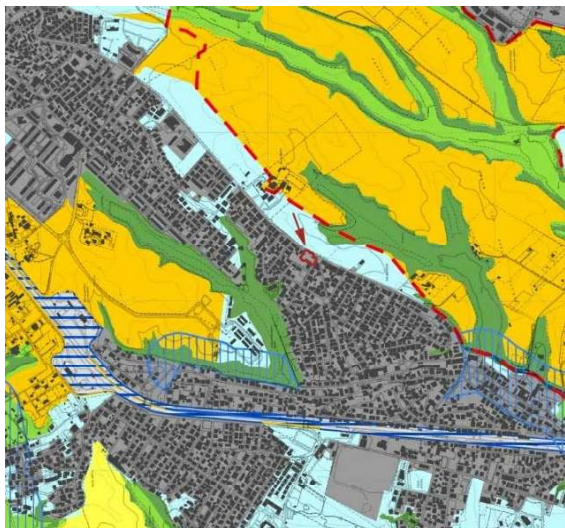
Estratto da P.R.G. - Rete Ecologica
Scala 1:10 0000



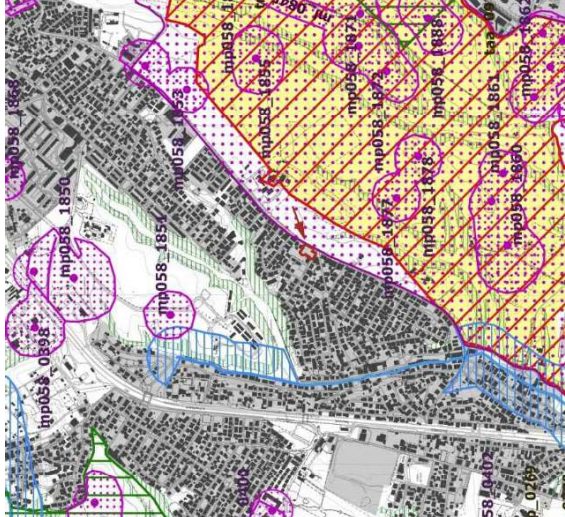
Estratto di Mappa Catastale



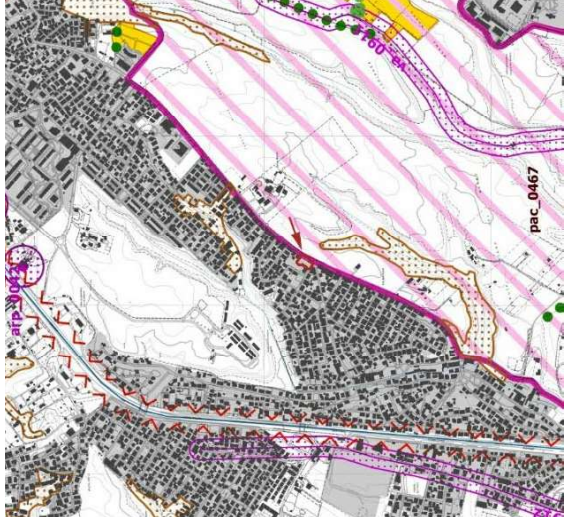
Estratto da P.T.P.R tavola A
Scala 1:25 0000- "Sistema del Paesaggio Insediativo",
"Paesaggio degli Insediamenti Urbani"



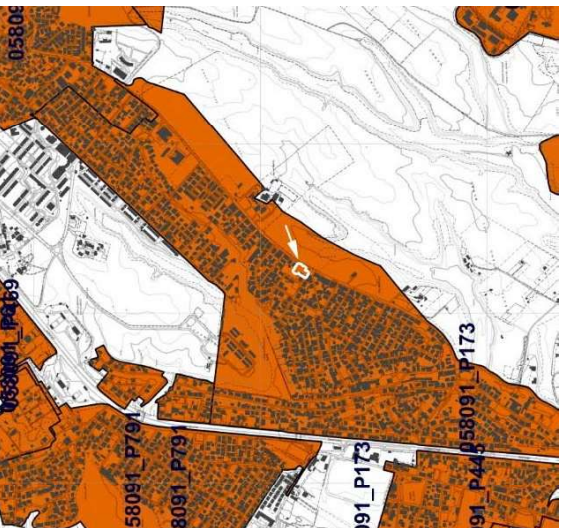
Estratto da P.T.P.R tavola B
Scala 1:25 0000- "Aree urbanizzate del PTPR"



Estratto da P.T.P.R tavola C
Scala 1:25 0000- "Sistema dell'insediamento contemporaneo", "Tessuto urbano"



Estratto da P.T.P.R tavola D
Scala 1:25 0000-proposta 058091_P173 "Accolta - parzialmente accolta, con prescrizioni"



Arch. Fede Asari
info@ovsrl.it
www.ovsrl.it



ROMA

Largo Codogno n. 2, RM

Centro Polivalente Rino di Vito

PDEF EIG 04

Inquadramento urbanistico -
zonizzazione

Comittente: Roma Capitale - Municipio Roma XIV - Direzione Tecnica
Autore: Arch. Fede Asari
Revisione: Arch. Fede Asari
Data: 13/06/2023

Revisioni

00 - Primo emissione 17/04/2023

01 - Seconda emissione 13/06/2023

02 - - - - -

03 - - - - -

04 - - - - -

05 - - - - -

06 - - - - -

07 - - - - -

08 - - - - -

09 - - - - -

10 - - - - -

11 - - - - -

12 - - - - -

13 - - - - -

14 - - - - -

15 - - - - -

16 - - - - -

17 - - - - -

18 - - - - -

19 - - - - -

20 - - - - -

21 - - - - -

22 - - - - -

23 - - - - -

24 - - - - -

25 - - - - -

26 - - - - -

27 - - - - -

28 - - - - -

29 - - - - -

30 - - - - -

31 - - - - -

32 - - - - -

33 - - - - -

34 - - - - -

35 - - - - -

36 - - - - -

37 - - - - -

38 - - - - -

39 - - - - -

40 - - - - -

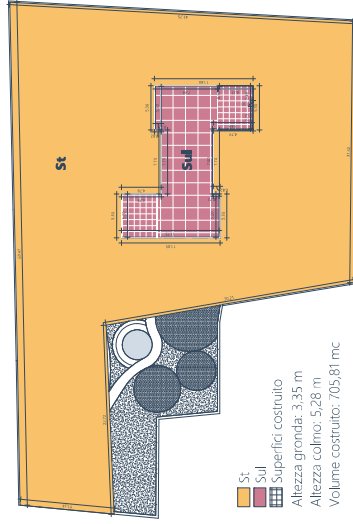


Il committente: Il direttore dei lavori: Visto e approvato: Visto e approvato:

Planimetria



Calcolo grandezze



St

Superfici costruito
Altezza gronda: 3,35 m
Altezza colmo: 5,28 m
Volume costruito: 705,81 mc

Sistema Infrastrutturale

- Strada Interzonale
- Strada Locale
- Fermata autobus

Area Standards

- Vpa Verde pubblico attrezzato
- Sp Servizi pubblici
- Pp Parcheggi pertinenziali

Categorie funzionali

- ZTO - F
- Verde pubblico
- Parcheggi pertinenziali

Destinazioni d'uso

- Verde attrezzato
- Parcheggi

Destinazione di interesse comune (art. 85 delle NTA)

- Attrezzature di interesse comune

Art. 85 NTA

- Let. b) Attrezzature di interesse comune

Parametri di progetto

- Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)

Parametri da NTA

- Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)

Destinazione d'uso

- Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)

Parametri di progetto

- Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)

Parametri da NTA

- Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)

Destinazione di interesse comune (art. 85 delle NTA)

- Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)

Parametri da NTA	Destinazione d'uso	ST	SUL	ET	IP	DA	DAR	Verde Pubblico	Parcheggi pert.	Parcheggi pubblici
Verde attrezzato	Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)	1697,39 mq	170,00 mq	848,69 mq	509,21 mq	4 alberi	7 arbusti	68,00 mq	68,00 mq	104,23mq
Parcheggi	Attrezzature di interesse comune (art. 85 delle NTA)	170,00 mq	170,00 mq	170,00 mq	1215,11 mq	19 alberi	76 arbusti	1435,66 mq	104,91 mq	104,25 mq

*Art. 85, co. 1 NTA, **Art.8 NTA, ***Art.7, co. 1 NTA, **** parcheggi pubblici da reperire nel Piano di Palmarola.

CENTRO POLIVALENTE RINO DI VITO
Largo Codogno n.2

Studio di inserimento urbanistico

LAVORI DI NUOVA REALIZZAZIONE TRAMITE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE

Progettazione definitiva

PT20220781 - CUP: J85E22000280004 - CIG 9456838D95

00 Prima emissione in data:	17/04/2023
01 Seconda emissione in data:	10/05/2024
02 Terza emissione in data:	-

ROMA 

Municipio Roma XIV Monte Mario
Direzione Tecnica
Direttore Tecnico Ing. Andrea Proietti

 **O V E R**
S T U D I O

Gruppo di lavoro
RTP
Capogruppo Arch. Feta

10/05/2024

Sommario

Sommario	1
1. Premessa.....	2
2. Individuazione dell'area.....	2
3. Inserimento urbanistico comunale.....	3
3.1. PRG – Sistemi e Regole 1:10.000.....	3
3.2. Piano di Zona Palmarola – Selva Nera.....	3
3.3. PRG – Rete ecologica.....	4
3.4. Carta per la Qualità	4
4. Inserimento urbanistico regionale.....	4
4.1 PTPR – Tavola A	5
4.2 PTPR – Tavola B.....	5
4.3 PTPR – Tavola C	6
4.4 PTPR – Tavola D.....	6
5. Dati catastali.....	6
6. Conclusioni.....	7

1. Premessa

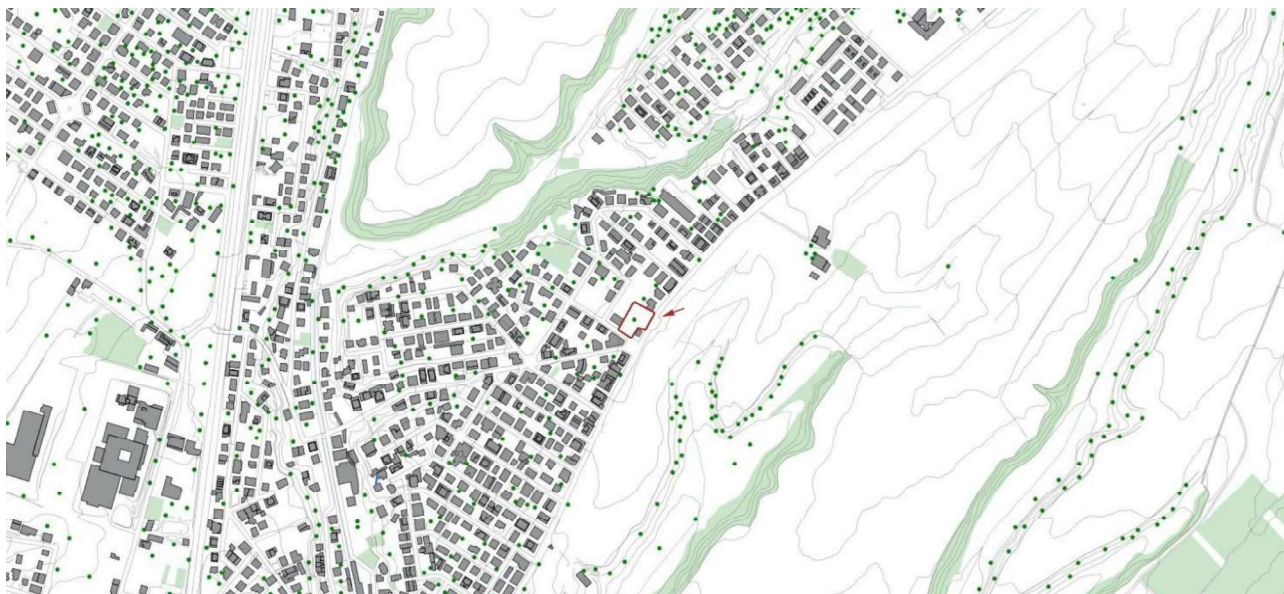
Il sottoscritto Arch. Feta Asani nato a Gostivar, Repubblica di Macedonia del Nord, il 13/05/1985, C.F. SNAFTE85E13Z1481, p. iva 01096010572, con studio professionale in Roma, Via Marsala 29H, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Rieti al n° 333, nella qualità di mandatario e capogruppo del R.T.P. costituito da:

- Arch. Feta Asani (capogruppo);
- Over Studio S.T.P. S.R.L., in qualità di mandante;
- Geol. Gian Luca Bufacchi, in qualità di mandante;
- Arch. Giorgia Cosimelli, mandante giovane professionista;
- Arch. Laura Tomei, mandante giovane professionista;
- Arch. Andrea Coppi, mandante giovane professionista;

su incarico ricevuto da Roma Capitale - Municipio Roma XIV – Direzione Tecnica, rappresentata dall'Arch. Marta Ramondetta operante nella qualità di Responsabile Unico del Procedimento – R.U.P. – per la "progettazione definitiva anche ai fini dell'ottenimento anche della variante urbanistica puntuale, progettazione esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione relativamente ai lavori di nuova realizzazione tramite demolizione e ricostruzione con variante urbanistica del centro polivalente Rino di Vito sito in Roma, Largo Codogno n. 2" di seguito indicato brevemente come "incarico"; dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi, averne eseguito il rilievo geometrico e impiantistico, aver ricercato la documentazione storica, urbanistica, edilizia e catastale disponibile, nonché dopo aver provveduto a redigere apposito progetto per l'attività sopra descritta, in ottemperanza all'incarico ricevuto, redige la presente relazione al fine di illustrare lo studio di inserimento urbanistico.

2. Individuazione dell'area

Il compendio immobiliare è situato in località Palmarola, lungo Via Casal Del Marmo, nella città di Roma, dispone di ingressi pedonali di cui il principale su Largo Codogno, civico n. 2, e il secondario su Via Casal Del Marmo. L'area confina a nord e a est con proprietà private, a sud con la Via di Casal Del Marmo e a ovest con Via della Palmarola Nuova. A sua volta, l'angolo sud-ovest confina con un'altra proprietà di Roma Capitale (area esclusa dall'incarico oggetto della presente relazione).



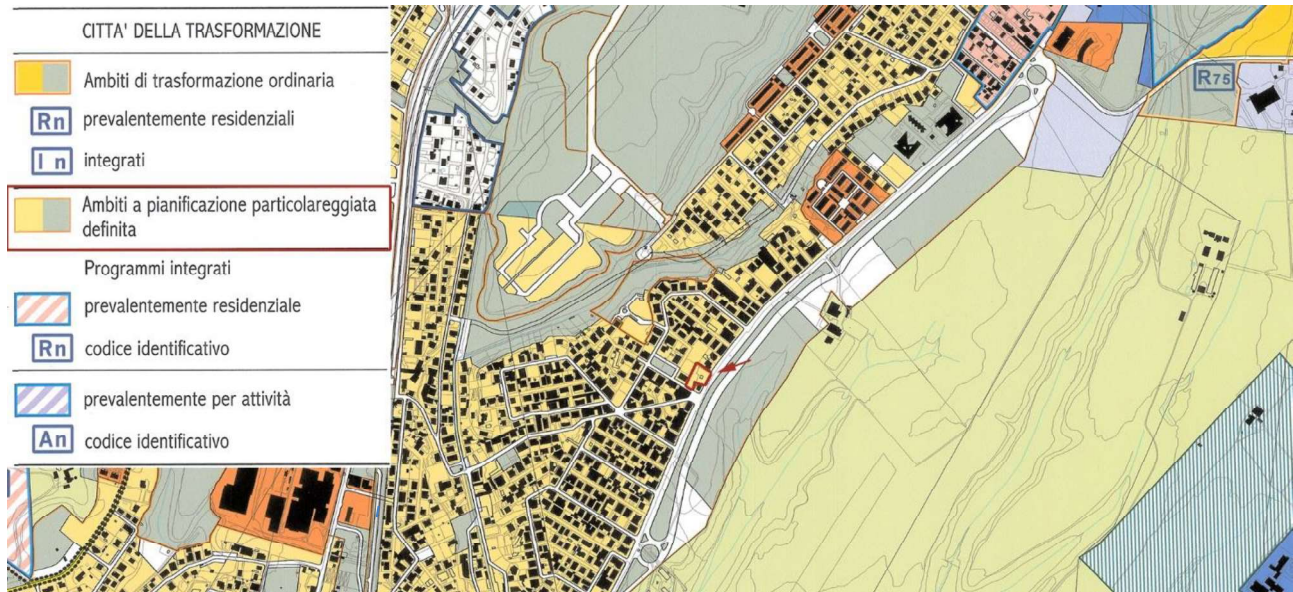
- CTRN 2003, Scala 1:5.000 -

3. Inserimento urbanistico comunale

In ambito comunale lo strumento urbanistico principale è rappresentato dal "Piano Regolatore Generale" approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008.

3.1. PRG – Sistemi e Regole 1:10.000

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, nell'elaborato prescrittivo "Sistemi e regole 1:10.000", il compendio immobiliare è individuato nella componente del "Sistema insediativo – Città della trasformazione – Abiti a pianificazione particolareggiata definita art. 62", zona territoriale omogenea "O".



- Stralcio del P.R.G. Vigente Scala 1 : 10.000 -

3.2. Piano di Zona Palmarola – Selva Nera

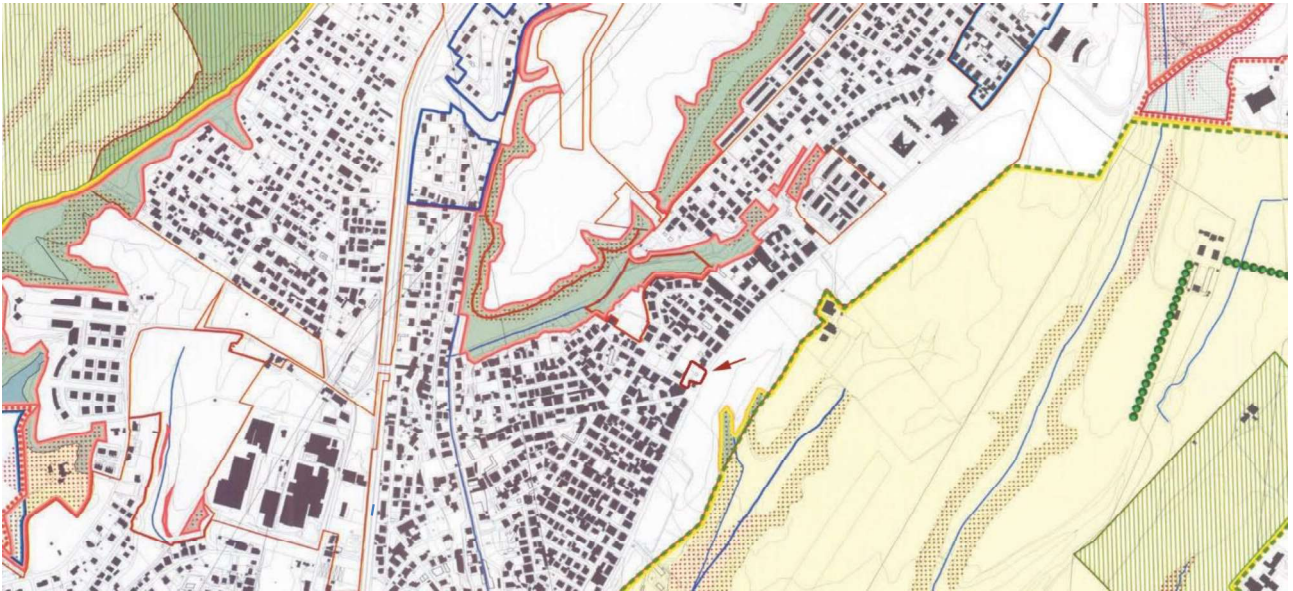
Nel Piano Particolareggiato di esecuzione del previgente P.R.G. denominato ZO 10 Palmarola - Selva Nera, attualmente decaduto, il compendio immobiliare è individuato in zona di "conservazione/completamento/nuova edificazione".



- Estratto del P.d.Z. Palmarola-Selva Nera Scala 1 : 4.000 -

3.3. PRG – Rete ecologica

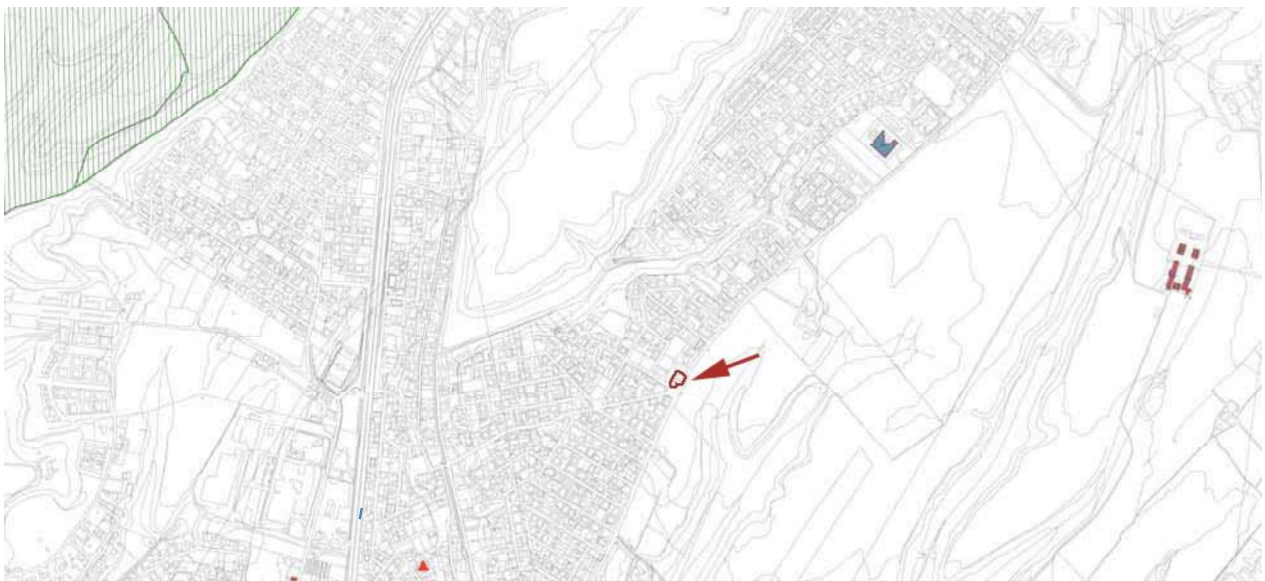
Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, nell'elaborato prescrittivo "Rete ecologica", il compendio immobiliare non è individuato in nessuna area.



- Estratto della Rete Ecologica del Piano Regolatore Generale - Scala 1:10.000 -

3.4. Carta per la Qualità

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, nell'elaborato gestionale "Carta per la qualità", il compendio immobiliare non corrisponde a nessuna tipologia.



- Estratto della Carta per la Qualità Scala 1:10.000 -

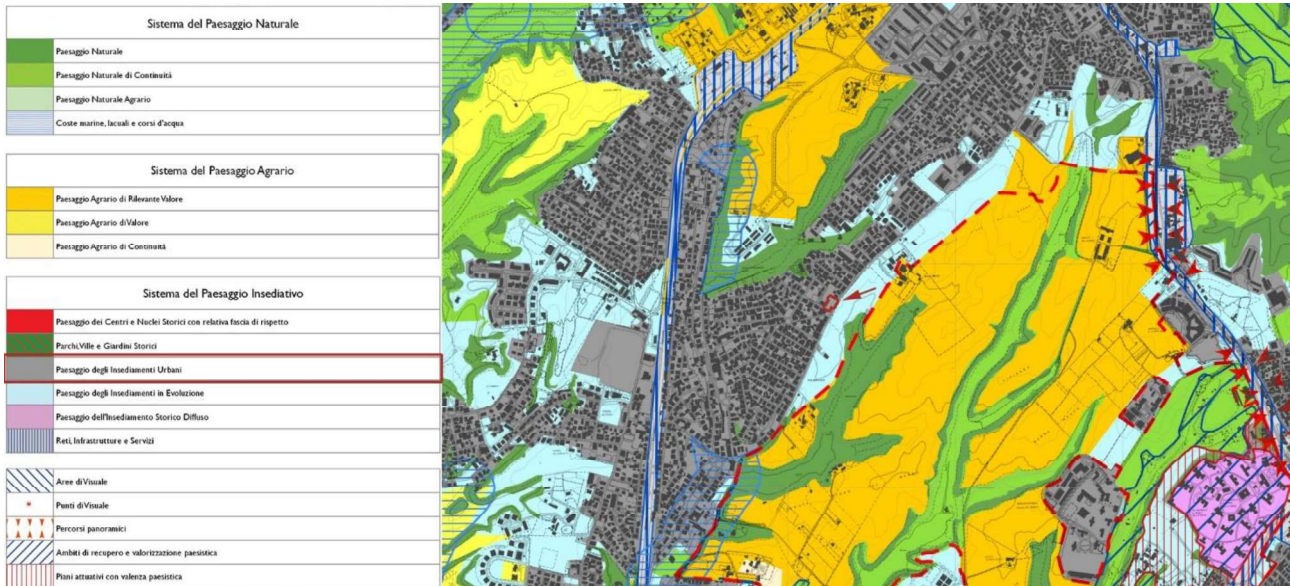
4. Inserimento urbanistico regionale

In ambito regionale lo strumento urbanistico principale è rappresentato dal *Piano Territoriale Paesistico Regionale*,

approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

4.1 PTPR – Tavola A

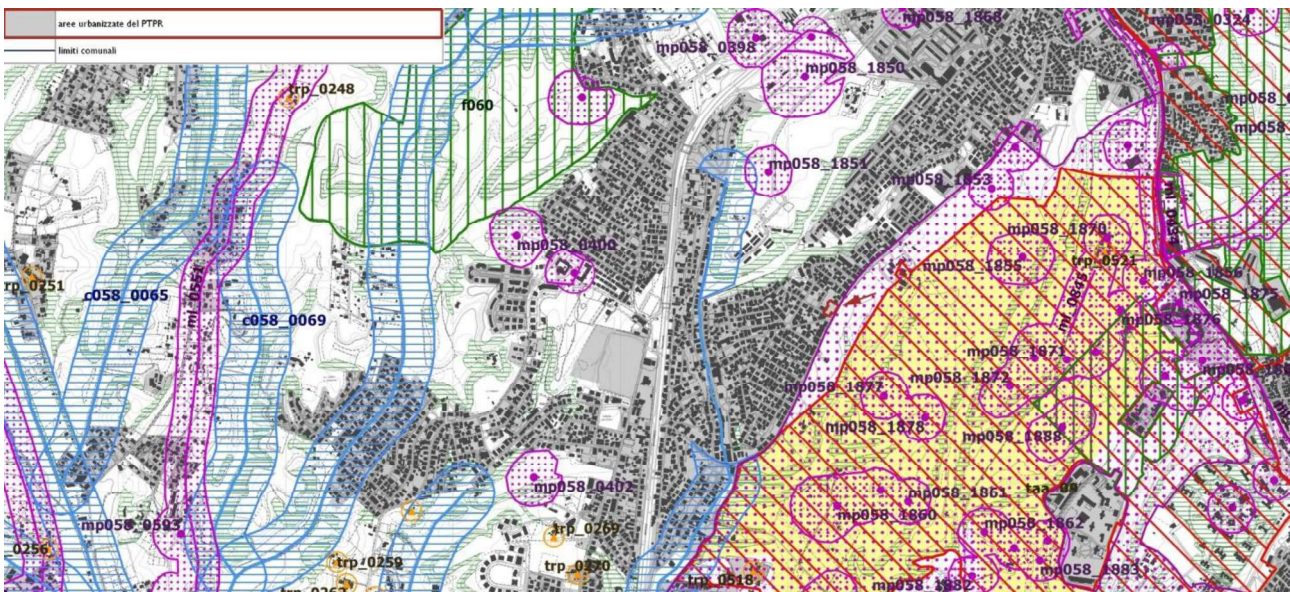
Nella tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio, artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004, l'area del fabbricato è localizzata nel "Sistema del Paesaggio Insediativo", "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".



- Estratto del P.T.P.R. Regione Lazio, Tavola A - Scala 1 : 25.000 -

4.2 PTPR – Tavola B

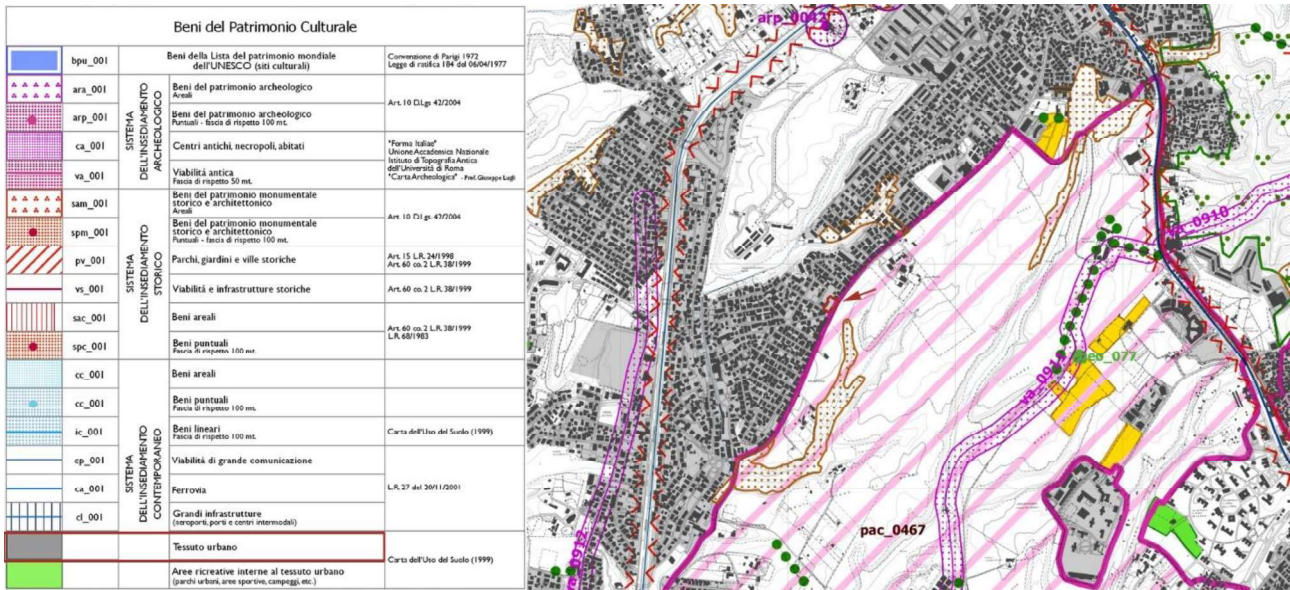
Nella tavola B – Beni paesaggistici, art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004, l'area è localizzata nelle "Aree urbanizzate del PTPR".



- Estratto del P.T.P.R. Regione Lazio, Tavola B - Scala 1 : 25.000 -

4.3 PTPR – Tavola C

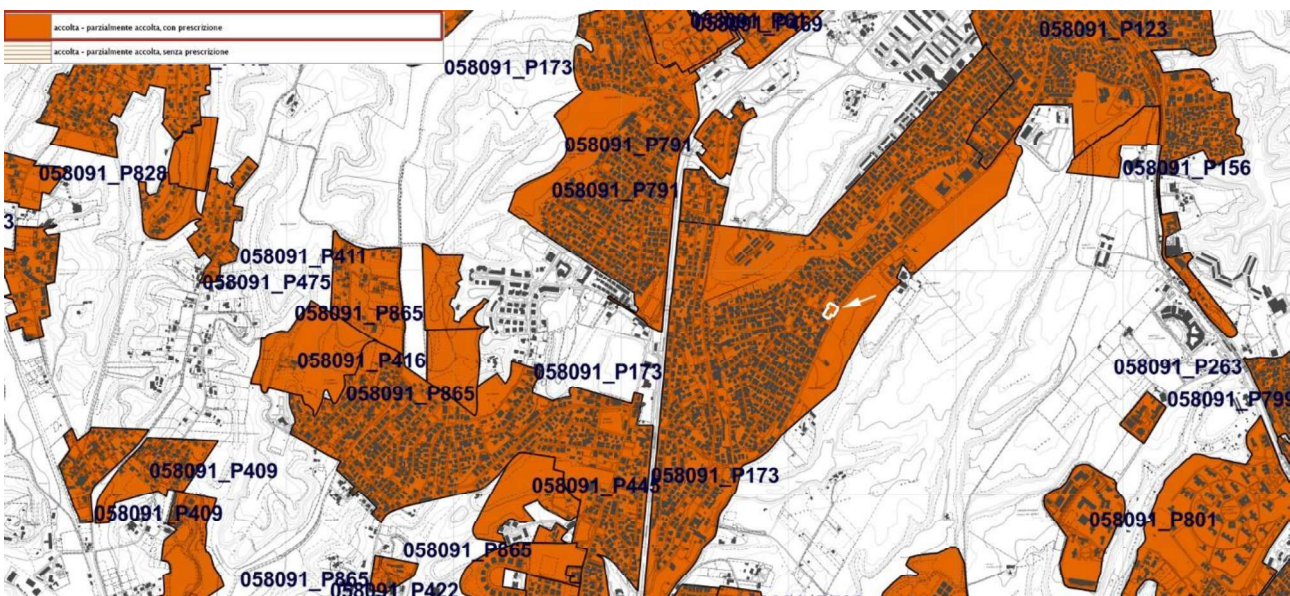
Nella tavola C – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale, art. 21, 22, 23 della l.r. 24/98, l'area è localizzata nel "Sistema dell'insediamento contemporaneo", "Tessuto urbano", Carta dell'Uso del suolo 1999.



- Estratto del P.T.P.R. Regione Lazio, Tavola C - Scala 1 : 25.000 -

4.4 PTPR – Tavola D

Nella tavola D – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23 della L. R. 24/98, l'area del fabbricato ricade nelle aree con proposta 058091_P173 "Accolta – parzialmente accolta, con prescrizioni".



- Estratto del P.T.P.R. Regione Lazio, Tavola D - Scala 1 : 25.000 -

5. Dati catastali

Il fabbricato è edificato sulla particella 19 del foglio 181 del NCT del Comune di Roma.



- Estratto di mappa catastale, foglio n. 181, particela n. 19, Scala 1 : 2.000 -

6. Conclusioni

Il compendio è edificato all'interno del piano di zona denominato ZO 10 Palmarola – Selva Nera – attualmente decaduto – nell'ambito delle aree di "conservazione/completamento/nuova edificazione". Per tali aree, le norme tecniche permettono la realizzazione di tutti gli interventi edilizi e la realizzazione di destinazioni d'uso private.

Ai fini della realizzazione integrale del progetto, sarà necessario adottare la variante urbanistica al Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo 10/o "Palmarola – Selva Nera" zone "O" Recupero Urbanistico con nuova destinazione a "Servizi Pubblici".

Non sarà necessaria l'acquisizione di ulteriori autorizzazioni o pareri poiché all'immobile non è riconosciuto particolare pregio architettonico e nell'area non si rilevano vincoli archeologici o paesaggistici di sorta.

Roma li 10/05/2024

