



Comune di Roma
 Ufficio per le Periferie
 DIPARTIMENTO VI - Politiche del Territorio

Programma di Recupero Urbano art.11 L.492/93 (del C.C. n°41-24/02/05)

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI
 Politiche della Programmazione e Pianificazione
 del Territorio - Roma Capitale
 30 SET. 2004
 PROT. N. 12784

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI - U.O. n. 2
 S.C. Programma Complessi
 COPIA CONFORME
 all'originale depositato
 agli atti d'ufficio
 IL DIRIGENTE
 Arch. Giampiero Coletti

[Handwritten signature]

REGIONE LAZIO
 Presidente della Conferenza di Servizi
 (Arch. Antonino Bianco)

CORVIALE
 SIGLA INDIVIDUALE N. 27

[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA

BORELLI s.r.l.
 - IMPRESA DI COSTRUZIONI EDILI

[Handwritten signature]

ING. GRAZIANO VARI
 Dott. Ing. GRAZIANO VARI
 ORDINE INGEG. EM. ROMA
 263

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è stata redatta integrando il progetto con le prescrizioni indicate dalla Commissione Tecnica Consultiva, in particolare è stata richiesta:

1. una riduzione della cubatura;
2. il coordinamento tra le proposte 25, 26, 27 e 28 per risolvere il problema della viabilità al fine di garantire l'accessibilità all'ambito territoriale;
3. di contenere le sagome degli edifici esternamente al limite di distacco della zona vincolata ai sensi della L. 428, pari a mt. 150 dall'argine del fiume Tevere;
4. di offrire in prelazione una parte della volumetria dell'intervento pari a circa il 30% per la vendita, l'affitto, etc.

Per quanto riguarda i punti 1 - 2 - 3, si faccia riferimento agli elaborati grafici, mentre l'impegno per la prelazione è indicato nella domanda accompagnatoria sottoscritta dal proponente.

Di seguito si affronteranno i diversi aspetti urbanistici ed economici, richiesti dall'elenco elaborato, allegati al programma di recupero urbano dell'art. 11 legge 493/93.

L'ambito territoriale relativo in cui ricade il progetto ha un'estensione pari a circa 790 ettari, ricade nell'ambito della XV Circoscrizione e confina ad est con il Parco Regionale "Valle dei Casali", vero e proprio cuscino verde che separa l'ambito in questione dal fronte compatto della città consolidata, riconoscibile quest'ultimo nei quartieri Colli Portuensi e Villa Bonelli; a sud con il sistema ambientale fluviale del Tevere e delle sue golene; ad ovest il Parco regionale "Torretta Massimi - Valle della Magliana" che rappresenta oggi, di fatto, in questo settore urbano il vero limite tra la città e l'agro; a nord infine, dove l'individuazione di un limite appare meno certa, si può tenere presente la Via della Pisana, confine se non altro amministrativo tra XV e XVI Circoscrizione.

Il territorio è prevalentemente collinare a nord, e più pianeggiante a sud.

Le aree interessate al progetto secondo il PRG del Comune di Roma, sono destinate a verde pubblico N per circa 16.149 mq .

La destinazione dell'area è rimasta invariata sin dal 1965 nonostante che sul lotto stesso e in tutta la zona risultano numerosi edifici ad uso industriale-artigianale per i quali è stata richiesta concessione in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94.

Pertanto l'ambito territoriale nel qual è situata la Zona ha assunto nel tempo una configurazione urbanistica totalmente divergente e contrastante rispetto alle previsioni di PRG.

Nel corso degli anni il tessuto urbanistico circostante e della zona è andato man mano adeguandosi alla destinazione di fatto, anche con aumento delle infrastrutture pubbliche, quali le vie d'accesso e le aree di sosta.

I proprietari delle aree hanno realizzato altre infrastrutture di vario tipo e così in particolare strade interne, fognature, impianti di evapotraspirazione e di smaltimento, di sub-irrigazione, pozzi a tenuta stagna, illuminazione stradale ed hanno creato anche aree a verde a confine tra le varie proprietà.

Allo stato attuale la zona presenta edificazioni prevalentemente regolarizzate e sanate, dotate delle infrastrutture essenziali, nelle quali sono collocati numerosissimi stabilimenti industriali ed artigianali, locali commerciali ed adibiti a servizi, globalmente assommati ad oltre duecento unità produttive, con una forza lavorativa di oltre mille addetti; insediamenti ad attività produttiva a tutt'oggi dotati di autonoma capacità di sviluppo imprenditoriale e dell'occupazione e frenati soprattutto dalla mancata regolarizzazione urbanistica e dalla carenza di adeguate infrastrutture.

L'approvazione della proposta qui avanzata e l'inserimento di essa nei programmi di recupero consente di eliminare le disomogeneità e l'incompletezza che la genesi spontanea degli insediamenti che si è venuta a creare con il tempo, quindi di avviare un processo di risanamento della zona.

Per ciò che attiene i contenuti essenziali della proposta per la parte relativa alle singole aree riguardate, essa prevede:

L'area oggetto dell'intervento ha una superficie catastale di mq. 16.149 e una superficie fondiaria di mq. 13.915, il terreno è di proprietà della Società IPA S.r.l. per le particelle 17, 20 e 21 e dei Sigg. Paniconi Ercole e Fabio per le particelle 113, 154 e 155.

Sulle predette aree risultano già insistenti manufatti per mc 6.525 dei quali il progetto prevede interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione sull'edificio avente una volumetria pari a mc 4.452 ricadente sul comparto Z3, mentre sarà demolito un edificio di mc 2.073 ricadente sul comparto Z2 e sullo stesso saranno ricostruiti mc. 22.950. Sarà inoltre realizzato sul comparto Z1 un nuovo edificio per mc. 5.550.

L'area è servita da due strade: Via Cascina Terme e Via Castelfranco di Sotto.

L'intervento progettuale ha tenuto conto, per quanto possibile in fase preliminare, di favorire la massima permeabilità profonda dei suoli garantendo, utilizzando pavimentazioni discontinue, superfici a verde con massima presenza di vegetazione e ove possibile l'utilizzo di pavimentazioni permeabili. Le acque meteoriche ove le condizioni lo hanno reso possibile, sono convogliate mediante piccoli bacini di raccolta, e ove non utilizzate, trattate in sub-irrigazione.

Vista la natura pressoché pianeggiante dell'intera area d'intervento non si prevedono di fatto variazioni ai profili naturali del terreno con movimenti di terra ed opere di sostegno (quasi inesistenti) minimi ed indispensabili alla corretta esecuzione dei manufatti. Le aree di particolare interesse paesaggistico (come le zone golenali del Tevere) sono esterne ed a distanza dal lotto oggetto dell'intervento. Le preesistenze naturalistiche, architettoniche, storiche ed archeologiche, inesistenti sull'area d'intervento sono peraltro in minima parte rilevabili nelle aree circostanti ed in particolare nell'area di esondazione del Tevere.

Nella progettazione è stata perseguita la massima integrazione con gli insediamenti esistenti di tipo industriale (capannoni), in particolare è stata assicurata:

- l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;
- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico, la coerenza con le direttrici insediate esistenti;
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue.

L'impianto urbanistico, di per se modesto e su due lotti e prevede l'integrazione dei fabbricati esistenti (capannoni industriali ed artigianali di medio-piccola dimensione) in armonia con i circostanti preesistenti.

I tipi edilizi utilizzati per gli edifici prevederanno un'altezza all'imposta rispettivamente di ml. 7,50 e di ml. 9,00 ad integrazione delle tipologie esistenti nel lotto e condonate. L'integrazione permetterà l'ottenimento di ulteriori due capannoni: corpo A mq 740 e corpo B mq 2.550. Le aree di pertinenza sono utilizzate a spazi di percorrenza veicolare, parcheggio e verde attrezzato.

La gerarchia della rete e il relativo uso pubblico o privato è chiaramente individuata nella tavola d'inquadramento territoriale.

L'integrazione funzionale tra residenza, terziario, commerciale, attività produttive e attrezzature pubbliche nell'ambito dell'intera zona (zona Idrovore della Magliana) è assicurata attraverso la compresenza di tali funzioni nello stesso spazio edificato o nello stesso tipo edilizio.

Per gli spazi esterni è stata identificata la corretta destinazione di uso pubblico anche in funzione della loro gestione.

Il progetto prevede un parcheggio pubblico pari a mq 1.783 e viabilità pubblica per mq 451, un parcheggio privato pari a mq 3.308 e una parte a verde per mq 1.040.

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) costituiscono parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento.

Sono di tipo permeabile:

- le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio, ivi comprese le aree di manovra, saranno realizzate di tipo permeabile con erborelle o similari;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale;
- le pavimentazioni delle strade;
- le aree a verde.

Le aree interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi, ecc.) incluse quelle utilizzate in fase di cantiere saranno oggetto di interventi di miglioramento ambientale.

Gli interventi di miglioramento ambientale prevedono:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata;
- il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone nel rispetto delle norme previste dai PTP e dai regolamenti comunali;

La progettazione delle opere è stata orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni di rifiuti sia in fase di realizzazione sia in fase di funzionamento.

In particolare riguardo alla fase di realizzazione, è stata data priorità all'uso di materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione, tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere).

Per quanto riguarda la fase di funzionamento sarà assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti.

Sono stati individuati i punti di connessione con le reti impiantistiche della città e le relative soluzioni tecniche.

Per quanto riguarda gli oneri straordinari da versare , l'importo da versare è di £ 289.000.000.

Per l'importo di £ 314.000.000, relativo agli oneri di urbanizzazione ordinari.

Sono previste opere a scomputo per la realizzazione di parcheggi pubblici, e per la realizzazione della viabilità pubblica, per un importo complessivo di £ 315.000.000.

Norme Tecniche

Il tipo di intervento richiesto può ricadere, come norma edilizia in sottozona L/2 :aree per piccole industrie, per artigianato industriale e magazzini.

In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio dell'industria piccola, per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini.

Gli edifici possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq 2000, devono risultare distaccati dal confine non meno di m 10 . Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi, devono restare vincolate a verde per una profondità minima di m 8. L'altezza massima non può essere superiore a m 15.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Roma, li

Il Tecnico

Ing. Graziano VARI

