



Societa' Italiana per il Gas p.A.  
10121 TORINO - Via XX Settembre, 41

Documentazione modificata dalle risultanze della  
Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2004

Regione Lazio  
Il Presidente della Conferenza dei Servizi  
Arch. Antonio Bianco

Comune di Roma  
Il Dirigente  
Arch. Giampiero Coletti



COMUNE DI ROMA Dipartimento VI - U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani  
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO art.11, L.493/93 **CORVIALE**

COMPENSORIO ITALGAS - Via Idrovore della Magliana, circ. XV

Proposta privata di intervento - CORVIALE 25 -  
per la formazione del programma definitivo

consegna 20 febbraio 2001- agg. settembre 2004 - serie BIS

PROPONENTE



Societa' Italiana per il Gas p.A.  
10121 TORINO - Via XX Settembre, 41

**SOCIETA' ITALIANA PER IL GAS**  
CENTRO DI SERVIZIO IMMOBILIARE  
ACQUISIZIONI E CESSIONI IMMOBILIARI  
il responsabile

*(Geom. D. Venneri)*

PROGETTISTA



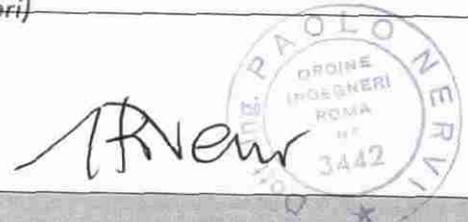
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
NERVI - FELICIANGELI

Roma, Via Reno 30 - 00198

Dott. Ing. Paolo Nervi

Ordine Ingegneri prov. di Roma n. 3442

con  
Dott. Arch. Antonello Feliciangeli  
Dott. Arch. Antonella Nervi  
Dott. Arch. Maria Nervi



*PNervi*

RELAZIONE TECNICA

BIS

RT

SCALA

AGG.

DATA

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO PER L'ART. 11 DELLA LEGGE 493/93  
**CORVIALE**  
**proposta di intervento n. 25 - ITALGAS**  
prot. 2140/98  
AREA ITALGAS DI VIA DELLE IDROVORE DELLA MAGLIANA

20 settembre 2004

**RELAZIONE TECNICA BIS**

PREMESSA

La Società Italiana per il Gas - ITALGAS (con sede in Torino, via XX settembre 41) è proprietaria in Roma, Municipio XV, località Piani del Trullo, via delle Idrovore della Magliana, di un'area parzialmente edificata, inclusa nel perimetro del programma di intervento CORVIALE di cui in deliberazione G.C. n. 4468/1997 e successive modifiche ed integrazioni 571/1998 e 1679/98. L'area, di superficie catastale complessiva di mq. 115.767, ubicata tra la via delle Idrovore della Magliana e l'argine del Tevere, comprende porzioni a destinazione L1 per mq. 67.922 ed N per mq. 47.845.

1) PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

La richiesta di partecipare, per l'intera superficie della proprietà ITALGAS, al programma CORVIALE per l'art. 11 della legge 493/93 corrisponde a diversi ordini di motivazioni:

1) - ITALGAS intende partecipare al generale recupero del comprensorio della via Idrovore della Magliana (che interessa i due programmi di Corviale e di Magliana) con un intervento consistente, di unica proprietà, in posizione strategica, proponendo l'introduzione di interessanti potenzialità di utilizzazione dell'area, in funzione delle prevedibili prospettive di riassetto dell'intero comparto e delle corrispondenti valenze funzionali ed economiche, tali da incentivare il processo di riqualificazione e riordino urbanistico della edificazione abusiva che finora lo caratterizza.

La proposta di intervento è localizzata anche su zona L di attuale destinazione di P.R.G.: per norma del bando una parte di superficie territoriale superiore al 20% della attuale zona L è destinata a zona L.2 per un'area produttiva attrezzata per piccola industria ed artigianato. Ove fosse consentita una utilizzazione a destinazione L.3 sarebbe aggiunta, salvo quanto disposto in art. 7 della L.R. 22 del 26.6.1997, la corrispondente quantità di Corrispettivo Straordinario.

2) - L'intervento proposto, nel rispetto delle indicazioni del P.T.P. n°15/10 Valle dei Casali in cui l'area insiste (zona Tod/2, GRL n.7318 del 3.8.1988) e della proposta di piano di recupero ambientale presentato da ITALGAS, che ha ottenuto le approvazioni della Regione Lazio (determ. del 22.6.1990) e della Soprintendenza BB.AA.AA. (nota 26973 del 19.1.1991), contribuirà a valorizzare l'ambiente, nella previsione di una trasformazione di

recupero ambientale comprendente tutta la zona degradata compresa tra l'argine del Tevere e la via della Magliana. La trasformazione prevede anche la conservazione a regime ed il riassetto funzionale (programma preliminare P.R.U. CORVIALE, p. 1.4, 7° comma) degli attuali impianti sportivi del circolo aziendale, con un antico casale da restaurare, già insediati nell'area a destinazione N in riva del Tevere, ricavando anche nuove aree di verde pubblico, già a destinazione L.1, che realizzino, secondo le richieste degli Uffici Comunali, la continuità di percorsi pedonali tra l'argine e la via delle Idrovore della Magliana, con la configurazione dell'edificato più idonea a consentire la massima superficie possibile di verde privato e pubblico e la massima visuale dell'argine fluviale, per oltre metà del fronte.

3) – Per i collegamenti viari, in accoglimento della prescrizione c) in deliberazione di Giunta Comunale n. 1946/99, si è presentato in coordinamento tra i proponenti dei progetti n. 25,26,27 e 28, il progetto preliminare di un intervento per la viabilità locale, con opere di sovrappasso dell'Autostrada Roma- Fiumicino a rampe unidirezionali per garantire una buona accessibilità dell'ambito territoriale della via Idrovore della Magliana con Roma ed anche in collegamento a Nord con l'ambito di Corviale (via del Trullo – via Portuense); tale intervento prevede sull'area di proprietà ITALGAS un loop di inversione di marcia complementare al sovrappasso.

## 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di proprietà ITALGAS è occupata da anni da alcuni fabbricati ed un deposito tubi per il servizio pubblico (in concessione dal Comune di Roma) di produzione e distribuzione del gas nella rete di città. L'area, di forma trapezia, è collocata nella fascia tra l'argine del Tevere e l'autostrada Roma-Fiumicino, ed è destinata nel P.R.G. tuttora vigente in parte prevalente a zona L.1 - industria grande e media e parte in aree perimetrali a zona N - verde pubblico.

L'accesso all'area si apre in via Idrovore della Magliana, strada di importanza locale, derivazione cieca da via della Magliana, che adduce al complesso di idrovore a servizio dei collettori fognari di acque reflue a Sud di Roma (verso il depuratore oltre il Tevere) e dal lato opposto all'autostrada, cui è adiacente, serve un'urbanizzazione marginale, che il Programma Preliminare (punto 1.2) definisce "verde compromesso, da molto tempo in gran parte edificato con capannoni e manufatti abusivi", delimitata da una ampia ansa del fiume. La proprietà ITALGAS, in posizione strategica come "polo centrale", è pertanto in condizioni di contribuire sensibilmente alla "strategia di rinnovamento qualitativo e ridisegno della città" (come bene specificato nel programma preliminare, p. 1.4, 6° comma),.

La attuale marginalità e la insufficiente qualificazione del contesto, pur in una collocazione privilegiata che offre l'unico accesso viario da Nord-Ovest verso Roma ed i quartieri direzionali di Magliana ed EUR, richiede con urgenza l'introduzione di nuove potenzialità di utilizzazione e corrispondenti valenze funzionali ed economiche, tali da incentivarne l'indispensabile processo di riqualificazione e riordino urbanistico.

L'inquadramento infrastrutturale attuale dell'area è descritto nell'elaborato grafico 3c), riferito alle reti dei servizi idrico ed elettrico e degli scarichi esistenti ed alla viabilità.

### 3) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La proposta è tutta inclusa in area di proprietà ITALGAS, di superficie complessiva ha. 11,5767, così individuata in catasto terreni, foglio 787 del Comune di Roma, rappresentato nell'elaborato grafico 2):

particelle	superficie ha	particelle	superficie ha
37	2,1558	32	0,1560
93	5,8457	33	0,0380
98	3,2282	24	0,0220
18	0.0750	36	0,0470
		57	0,0090
		<b>totale</b>	<b>11,5767</b>

L'area si suddivide in 3 destinazioni, ciascuna di superficie circa 1/3 del totale:

- un'area a Sud, prevalentemente a destinazione N di P.R.G., verso l'argine del Tevere, sede del circolo ricreativo sportivo aziendale ITALGAS, con due edifici: un casale storico ristrutturato a sede del circolo e due edifici vicini destinati a spogliatoi e palestre,
- un'area a Nord-Est, già destinata a deposito tubi per le reti di distribuzione gas,
- un'area a Nord-Ovest in cui insistono attualmente alcuni edifici non più utilizzabili e comunque di cui è prevista la demolizione, in vista della nuova edificazione.

Gli edifici che sono attualmente ubicati sull'area, il cui rilievo è rappresentato nell'elaborato grafico 3b), sono descritti nella seguente tabella:

sigla	da demolire in uso solo E.4 e E.6/1	da conservare	oggetto di licenza o di condono	Superficie coperta mq.	S. U. L. da conservare mq.	Volume da demolire mc.	Volume da conservare mc.
<b>E.3/1</b>	ex carrozzeria		preesistente	400		1.873,50	
<b>E.3/2</b>	ex deposito		preesistente	302		1.134,00	
<b>E.4</b>	ex deposito		preesistente	655		2.915,00	
<b>E.5</b>	ex rimessa		preesistente	390		1.540,50	
<b>E.6</b>		<b>casale segnalato</b>	© 64765 / 85	423,42	da ristrutturare 585,53		da ristrutturare 1.611,23
<b>E.6/1</b>	bar super - fetazione		© idem	66,64		200,00	
<b>E.7</b>		<b>servizi sport</b>	© idem	570,59	570,59		2.464,88
<b>E.8</b>		<b>spogliatoi</b>	© idem	73,91		207,35	
<b>E.9</b>	ex imprecisato		non documentato	49,00		179,00	
<b>TOT.</b>				<b>2.930,56</b>	<b>1.156,12</b>	<b>8.013,35</b>	<b>4.076,11</b>

E.3/1, 3/2, E.4 ed E.9 appartengono a **UDUP 1, comparto Z.3**, (demolizione mc. 6.101,50)  
 E.6, E.7 a **UDUP 1 comparto Z.4** (ristrutturazione mc. 1.611,23, conservazione mc. 2.464,88)  
 E.5 a **UDUP 2, comparto Z.5** (demolizione mc. 1.540,50)  
 E.8 a **UDUP 3, comparto Z.6** (demolizione mc. 207,35)

La relazione GEOLOGICO – VEGETAZIONALE, GEOMORFOLOGICA, GEOTECNICA, IDROLOGICA ed IDRAULICA con riferimento ai tipi RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI degli elaborati grafici 3.c) e 3.d) e della documentazione fotografica 3.e) esaurisce, con i successivi approfondimenti presentati nel corso della istruttoria presso il Comune di Roma e la Regione del Lazio, tutte le informazioni per gli aspetti morfologici, ambientali e tecnici necessari a documentare esaurientemente la proposta.

#### 4) PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI

L'area comprende superfici a destinazione L1 per mq. 67.922 ed N per mq. 47.845, come rappresentato nell'elaborato grafico n. 4.a) "Attuali previsioni urbanistiche e destinazioni delle aree di P.R.G." e nella seguente tabella di consistenze:

particelle	superficie ha	superficie ha a destinazione L	superficie ha a destinazione N
37	2,1558	(a) 1,1176	(b) 1,0382
93	5,8457	(a) 3,4010	(b) 0,5405 (c) 1,9042
98	3,2282	(a) 2,0046	(b) 1,2236
18	0,0750	0,0750	
32	0,1560	0,1560	
33	0,0380	0,0380	
24	0,0220		0,0220
36	0,0470		0,0470
57	0,0090		0,0090
		ha 6,7922	ha 4,7845

L'area ITALGAS è stata negli anni scorsi oggetto di numerose iniziative:

- è stata inserita nel 2° P.P.A. del P.R.G. con deliberazione di C.C. n.3134 / 1985,
- essendo compresa nel P.T.P. del Lazio n.15 / 10 - Valle dei casali - zona TOd/2 (delib.G.R. Lazio n.7318 del 3.8.1988), ITALGAS ha presentato per l'area un progetto di restauro e valorizzazione ambientale, come richiesto dal P.T.P., che è stato approvato dalla Regione Lazio, con prescrizioni, con determinazione del 22.6.1990 e dalla Soprintendenza per i Beni ambientali ed architettonici del Lazio in data 19.1.1991 con nota prot. 26973,
- ITALGAS ha inoltre presentato all'U.S.P.R. il 14.9.1995, prot. 8802, un Piano Attuativo sulla porzione a destinazione industriale sulla perimetrazione L1 di P.R.G., ed in data 14 aprile 1997 prot.826 una successiva variante di aggiornamento corrispondente alla modifica dell'art. 13 N.T.A..

## 5) DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

A norma dell'art.11 della legge 493/93, i programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alle urbanizzazioni primarie, alle urbanizzazioni secondarie ed alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, al restauro ed al risanamento ed alla ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Tali programmi sono da realizzare, sulla base di proposta unitaria, con il concorso di risorse pubbliche e private.

Nell'occasione, la proposta ITALGAS tende a realizzare, sul proprio terreno, della consistenza complessiva di oltre 11 ettari, l'intervento più cospicuo, per dimensione ed ubicazione, di tutto il comprensorio lungo la via delle Idrovore della Magliana, che è parte essenziale di due degli ambiti di recupero urbano individuati dalla deliberazione comunale n. 4468/07: CORVIALE e MAGLIANA, e comprende un lungo tratto della riva destra del Tevere immediatamente adiacente alla città.

La progettazione presentata discende direttamente dalle premesse sopra esposte, in piena adesione alle indicazioni programmatiche di carattere generale fornite dall'appendice al bando.

**Il tema della riqualificazione d'ambiente** trova attinenza a 3 aspetti essenziali :

### 1) valorizzazione ed integrazione al contesto dell'ambiente naturale

**1.1) l'ambiente naturale delle rive del fiume**, oggetto della massima attenzione, è salvaguardato in primo luogo perché tutti i volumi edilizi sono disposti all'esterno della zona di rispetto indicata negli elaborati grafici del P.T.P. del Lazio n.15 / 10. La proposta è caratterizzata dalla disposizione, in asse al comprensorio, di un ampio "cannocchiale" verde aperto in direzione del fiume dalla Autostrada per Fiumicino e dalle aree a Nord, per oltre la metà del tratto a confine della proprietà ITALGAS. L'argine ed i terreni di golena, qualificati dalla fruizione per attività sportive e ricreative, saranno riconnesso alla via delle Idrovore della Magliana, che oggi ne è del tutto interclusa, con due collegamenti veicolare e pedonale, attraverso la proprietà ITALGAS.

**1.2) l'edificazione di nuova realizzazione** segue le indicazioni del progetto di recupero ambientale citato, già approvato dalla Soprintendenza BB.AA.AA., con edifici di altezza massima contenuta in 4 piani fuori terra, di volumetria variata ed aperta, disposti ai lati dell'area per lasciare al centro la massima superficie libera.

### 2) valorizzazione e riqualificazione degli insediamenti

**2.1) l'attività insediata** sull'area non corrisponde più alle caratteristiche d'ambiente urbano che la zona deve assumere: mutate le circostanze, si registra una tipica situazione di recupero urbanistico: il vasto lotto di L.1 al centro di un imponente e disordinata edificazione semi-spontanea resta disponibile, in posizione strategica per dare impulso alla introduzione di nuovi valori diffusi a tutto il contesto.

**2.2) la distribuzione dei volumi edilizi**, progettata entro un coerente assetto viario con allineamenti di immediata evidenza, realizza un ambiente urbano qualificato, al cui baricentro,

**2.3) un'area pubblica pedonale** (piazza attrezzata, con un padiglione di sosta all'aperto adatto a molte funzioni) è disposta in asse della visuale di cui al precedente punto 1.2) in

un area attrezzata di verde pubblico che si estende fino a raggiungere l'argine del fiume. La comunicazione veicolare con l'argine sarà assicurata dal lato opposto attraverso una strada di penetrazione compresa nella viabilità del programma anche a servizio delle aree confinanti, bene servita da ampi parcheggi pubblici dello standard dell'intervento, anche tenuto conto della mancata contemporaneità delle utenze di diversa composizione.

**2.4) le tipologie edilizie** in progetto si iscrivono in un disegno unitario, in vasta scala, e con tipologia ispirata al titolo del Piano Paesistico di "Valle dei Casali" per corrispondere a nuove destinazioni d'uso capaci di introdurre nel comprensorio attività di maggiore qualificazione che, diffuse, attiveranno assetti urbani consoni alla sua posizione lungo una importante via di accesso a Roma, dall'aeroporto di Fiumicino e dal litorale Tirreno.

**2.5) un ordinato arredo verde** si dispone intorno ad edifici coperti a tetto, escludendo la diffusione di tipi casuali e la proliferazione di volumi aggiunti per motivi di pura funzionalità. Nella aiuola di arredo della rotonda viaria centrale si prevede un **"segno luminoso"** che non impedisca la visuale frontale ma si sollevi in alto a costituire riferimento visibile dall'autostrada.

La proposta, tutta all'interno della proprietà ITALGAS, comprende la cessione di una superficie totale di mq. **5.607,84** da destinare a incremento di viabilità inclusa nel programma CORVIALE, per una rotatoria sulla via delle Idrovore per l'inversione di marcia, necessaria per la viabilità di collegamento alla zona di Corviale – Portuense con attraversamento dell'adiacente autostrada, ed un tratto di strada (D.3.3.) fino all'argine del Tevere, con rotatoria di inversione.

La superficie disponibile alla trasformazione resta così determinata:

<b>totale superficie di proprietà ITALGAS</b>	<b>mq</b>	<b>115.767,00</b>
stralcio da zona L.1	mq	- 590,81
stralcio da zona N	mq	- 5.017,03
totale cessione per le viabilità del programma	mq	<b>- 5.607,84</b>
<b>superficie territoriale residua</b>	<b>mq</b>	<b>110.159,16</b>

si compone di 7 UNITA' DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE (U.D.U.A.), che danno luogo a 4 UNITA' DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROPOSTA (U.D.U.P.):

U.D.U.A.	mq.	U.D.U.P. 1 (M.2)	U.D.U.P. 2 (L.2)	U.D.U.P. 3 (G.4)	U.D.U.P. 4 (Viabilità)
A1.a da L1 a M2	56.195,53	56.195,53			
A1.b da L1 a viabilità	590,81				590,81
A2 da L1 a L2	11.135,66		11.135,66		
B1.a da N a M2	4.506,58	4.506,58			
B1.b da N a M2	4.351,28	4.351,28			
B1.c da N a viabilità	5.017,03				5.017,03
B2 da N a L2	2.810,01		2.810,01		
B3.a da N a G4	30.301,24			30.301,24	
B4 da N a M2	858,86	858,86			
<b>totali ITALGAS</b>	<b>115.767,00</b>	<b>65.912,25</b>	<b>13.945,67</b>	<b>30.301,24</b>	<b>5.607,84</b>

**UDUP 1)** (da L.1 ed in parte N) a **destinazione M.2 - servizi generali e locali di proprietà privata**, di **superficie territoriale mq. 65.912,25**, comprendente:

n. 4 comparti fondiari:

- **Z.1** a destinazione commerciale, che realizza una volumetria di mc. **17.591,98**,

- **Z.2** e **Z.3** a destinazione uffici privati in genere, di qualunque consistenza, anche studi professionali, centri di elaborazione dati, ecc., con possibilità di comprendere spazi a destinazione paracommerciale al dettaglio, non eccedenti la superficie coperta, che realizzano una volumetria complessiva di mc. **116.531,14**

- **Z.4** a destinazione servizi privati per attività sportive culturali e turistiche-ricettive (in possibile connessione con l'adiacente comparto Z.6 in zona G.4), in cui si mantengono volumi esistenti per mc. **4.076,11**, compreso il casale da restaurare.

*La volumetria complessiva di mc. 138.199,23 corrisponde, su mq. 65.912,25 ad un indice di fabbricabilità territoriale di 2,097 mc/mq, ammissibile in deroga per l'economia complessiva dell'intervento.*

*Nel comparto Z.4 sarà inoltre realizzato in adiacenza agli esistenti edifici, un nuovo volume di mc. 6.200,00, afferente alla limitrofa area zona G.4, che resta ineditata.*

**UDUP 2)** (da L.1 ed in parte N) a **destinazione L.2 – piccole industrie, artigianato industriale e magazzini**, di **superficie territoriale mq. 13.945,67**, a norma dell'art. 10 comma 3 del bando superiore al 20% della superficie di mq. 67.922 (mq. 13.584,40) dell'intera area attualmente a destinazione L.1, , per la realizzazione del comparto fondiario **Z.5**. Ove fosse consentita una utilizzazione a destinazione L.3 sarebbe aggiunta, salvo quanto disposto in art. 7 della L.R. 22 del 26.6.1997, la corrispondente quantità di Corrispettivo Straordinario.

**UDUP 3)** (da N) a **destinazione G4 – attrezzature sportive, culturali, e turistiche - ricettive di proprietà privata**, di **superficie territoriale mq., 30.301,24** adiacente all'argine del fiume, per il comparto fondiario **Z.6**, che resta ineditato, per il trasferimento all'adiacente comparto Z.4 della volumetria pertinente di mc. 6.200,00, come sopra specificato.

**UDUP 4)** (da L.1 ed in parte N) a **destinazione viabilità di PROGRAMMA (P.R.G.)** di **superficie territoriale mq. 5.607,84**,

*In corrispondenza ai tipi del planivolumetrico esemplificativo di cui al grafico n. 10 (serie BIS), si indicano nelle seguenti tabelle i dati di consistenza delle edificazioni ipotizzate a titolo esemplificativo all'interno dei diversi comparti fondiari ed i conseguenti calcoli. Le norme di attuazione rendono vincolanti le superfici ed i perimetri dei detti comparti, le consistenze dei volumi edilizi realizzabili, le altezze massime dal piano d'imposta dei fabbricati (v. seguente punto 6) e le sagome di massimo ingombro della tavola 9 (serie BIS) del planivolumetrico esecutivo. Con variazioni interne alle consistenze vincolate come sopra, in funzione delle esigenze specifiche di utilizzazione dei vari volumi edilizi, potranno di conseguenza variare le altezze interne dei piani e le superfici utili lorde e coperte, con conseguente adeguamento degli standard urbanistici.*

*Anche le quote assolute di imposta degli edifici dei comparti dovranno essere verificate, in sede dei progetti delle opere di urbanizzazione, in relazione alle quote delle strade, che dovranno tenere conto delle condizioni idrologiche e delle opportunità di scolo delle acque verso il fiume, adeguando il sollevamento sull'argine in caso di piena attualmente in essere sull'area ITALGAS con fosso di deflusso in Tevere.*

UDUP 1 M.2		superfici fondiarie (cpr. P.2* e P.3*)	superficie utile lorda SUL mq.	VOLUME	superficie coperta mq.
superficie territoriale mq. 65.912,25				mc.	
comparti					
Z.1	COMMERCIALE	7.285,26			2.354,80
	p.t. laterali h.5,71		852,60	4.868,35	
	p.t. centro h. 8,47		1.502,20	12.723,63	
	Galleria		1.431,64		
	<b>totali commerciale</b>		<b>3.786,44</b>	<b>17.591,98</b>	

Z.2	UFFICI	12.452,19			5.422,46
	corpo B.1 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		5.123,60	17.164,06	1.280,90
	corpo B.2 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		4.875,00	16.331,25	1.218,75
	corpo B.3 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		4.875,00	16.331,25	1.218,75
	corpo A.1 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		2.613,80	8.756,23	653,45
	corpo connettivo inferiore 2 piani h = 3,42+3,15		1.145,32	3.762,38	572,66
	corpo connettivo superiore 2 piani h= 3,42 + 3,53		1.806,00	6.275,85	903,00
	<b>totali uffici Z.2</b>		<b>20.438,72</b>	<b>68.621,02</b>	
Z.3	UFFICI	8.703,41			4.276,44
	corpo B.4 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		7.952,00	26.639,20	1.988,00
	corpo A.2 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		3.506,25	11.745,94	876,56
	corpo A.3 tre piani 3,42 + uno 3,14 = 13,40		1.650,00	5.527,50	412,50
	sale un piano h. lorda 4,00		798,13	3.192,50	798,13
	atrio e servizi		201,25	805,00	201,25
	<b>totali uffici Z.3</b>		<b>14.107,63</b>	<b>47.910,14</b>	
	<b>TOTALI UFFICI Z.2 + Z.3</b>	<b>21.155,60</b>	<b>34.546,35</b>	<b>116.531,14</b>	<b>9.986,37</b>

Z.4	ATTREZZ. SPORT E/O TURISMO	7.336,44			994,01
	casale esistente (ristrutturazione)		585,53	1.611,23	423,42
	altri locali esistenti		570,59	2.464,88	570,59
	<b>totali in Z.4 per M.2</b>		<b>1.156,12</b>	<b>4.076,11</b>	

<b>TOTALI UDUP. 1</b>		<b>35.777,30</b>	<b>39.488,91</b>	<b>138.199,23</b>	<b>13.047,18</b>
-----------------------	--	------------------	------------------	-------------------	------------------

UDUP 2 L. 2		superficie fondiaria mq.	superficie utile lorda SUL mq.	VOLUME	superficie coperta mq.
superficie territoriale mq. 13.945,67				mc.	
comparto					
Z.5	INDUSTRIA - ARTIGIANATO	8.443,98			3.972,78
	primo piano h. 3,65		3.972,78	14.500,65	
	secondo p. h. 3,35		3.972,78	13.308,81	
	terzo piano		2.274,98	6.984,19	
<b>TOTALI UDUP. 2</b>		<b>8.443,98</b>	<b>10.220,54</b>	<b>34.793,65</b>	

UDUP 3 G.4		superficie fondiaria	superficie utile	VOLUME	superficie
superficie territoriale	mq. 30.301,24	mq.	lorda SUL	mq.	mc.
comparto					
Z. 6	ATTREZZ. SPORT E/O TURISMO	26.018,71			991,00
nuovo volume in Z.4			1.500,00	6.200,00	

UDUP 4		superficie utile	VOLUME	superficie
superficie territoriale	mq. 5.607,84	lorda SUL	mq.	mc.
VIABILITÀ DI P.R.G.				
		0	0	0

Ciascun comparto fondiario, entro la sagoma o le sagome di inviluppo di edificabilità di cui alla tavola di progetto allegato 9a) "planivolumetrico esecutivo – sagome planimetriche e profilo su strada", sarà oggetto di un progetto unitario per concessione edilizia, anche articolato in più volumi, nei limiti della relativa edificabilità. Dovrà comunque essere assicurato il rispetto della normale libera sulle aperture dei locali abitabili; le sagome di inviluppo determinano la norma dei distacchi minimi da rispettare. La edificazione potrà essere suddivisa in lotti, anche successivi, se previsti nel progetto unitario approvato, ciascuno corrispondente ad una singola concessione edilizia.

Le volumetrie delle pertinenze della edificazione (volumi tecnici, parcheggi privati), uffici ed alloggi consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. ed il numero degli addetti saranno indicati in sede di progetto per concessione edilizia.

Quanto alle opere di infrastrutturazione interne all'area ITALGAS, conseguenti alla applicazione degli standard di norma, con le premesse di cui sopra, si riportano le consistenze dalle seguenti tabelle:

### parcheggi pubblici o di uso pubblico

comparti		di norma		in progetto		
		coefficienti	superfici mq	parcheggi	superfici mq	ubicazione
Z.1 commercio	delib.CC 89/95	NTA art.3 c.2		con * = ad uso pubblico		
	sup. vendita					
	3.029,15	0,80	2.423,32	P1	1.900,29	UDUP 1
	sup. utile lorda			P2*	2.105,80	"
Z.2 uffici	20.438,72	NTA art.2 p.2 c.4		P3*	940,98	"
Z.3 uffici	14.107,63			P3*interr.(C3)	2.346,95	"
Z.4 sport in M2	1.156,12			P4	3.180,48	"
totale	35.702,47	0,60	21.421,48	P5	1.568,97	"
	sup.territoriale					
Z.5 industria	13.945,67	0,10	tot.a verde	P6	1.336,05	UDUP 2
				P7	10.152,42	UDUP 1
Z.6 sport in G4	persone	NTA art.10		P8	2.922,48	UDUP 3
	tennis 20, calcio 30, palestra e					
	piscina 80, gradinate 120					
	totale 250,00	1/2x20 = 10	2.500,00			
tot. parcheggi pubblici o uso pubblico di norma			26.344,80	tot. progetto	26.454,42	
				eccedenza	109,62	
				tot. UDUP 1 norma comun.	22.195,89	
				+ autor. C3* per L.R.33/99	2.405,65	
				totale UDUP 1	24.601,54	

aree verdi pubbliche				di norma	in progetto		
comparti M.2	sup.utile lorda	coefficienti	sup. aree verdi mq	aree verdi.	superfici mq	ubicazione	
Z.1 commercio	3.786,44	NTA art.2 p.2c4	7.897,78	V1	530,92	UDUP 1	
Z.2 uffici	20.438,72			V2	4.109,47	"	
Z.3 uffici	14.107,63			V3	3.851,37	UDUP 2	
Z.4 sport in M2	1.156,12			V4	1.360,05	UDUP 3	
	39.488,91	0,20					
comparto L.2	sup. territoriale						
Z.5 industria	13.945,67	tutto 0,10 a verde	1.394,57				
	totale di norma		<b>9.292,35</b>	tot. progetto	<b>9.851,81</b>		
				eccedenza	<b>559,46</b>		
					tot. UDUP 1	4.640,39	

### IMPIEGO DELLE SUPERFICI DEI COMPARTI

*Per l'unitarietà del Comprensorio, le 3 UDUP sono interdipendenti, quindi le superfici di standard sono compensate tra loro, come si riscontra nelle tabelle sopra riportate.*

*La seguente tabella riporta le superfici di standard a seconda della loro collocazione nelle aree territoriali di ciascuna UDUP.*

			a livello strada	superfici totali standard	strade e verde di arredo
<b>UDUP 1</b>					
territoriale totale		<b>65.912,25</b>	65.912,25		
parcheggi verde	22.195,89		(meno il P3* int.)		
	4.640,39				
totale standard		26.836,28	-24.489,33	26.836,28	
fondario		35.777,30	-35.777,30		
strade e verde		5.645,62	5.645,62		5.645,62
<b>UDUP 2</b>					
territoriale totale		<b>13.945,67</b>			
parcheggi verde	1.336,05				
	1.360,05				
totale standard		2.696,10		2.696,10	
fondario		8.443,98			
strade e verde		2.805,59			2.805,59
<b>UDUP 3</b>					
territoriale totale		<b>30.301,24</b>			
parcheggi verde	2.922,48				
	1.360,05				
standard		4.282,53		4.282,53	
fondario		26.018,71			
strade e verde		0,00			0,00
<b>UDUP 4</b>					
territoriale totale		<b>5.607,84</b>			
				<b>33.814,91</b>	<b>8.451,21</b>



**verifica totale interrati in sup.fondiarria Z.1**

	1.700,87	privato	autorim. C1
	2.405,65	uso pub.	autorim. C2*
(norma di standard)	2.346,95	P3 * uso pub.	autorim. C3*
<b>interrati totali</b>	<b>6.453,47</b>	<b>&lt; di</b>	<b>7.285,26</b> sup. fondiaria.Z1

**6) DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI,  
DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE  
PARAMETRI DIMENSIONALI ECONOMICI E PRESTAZIONALI**

I tipi edilizi indicativi della proposta, rappresentati nell'elaborato grafico 9b), saranno realizzati:

- per il comparto Z.1, per destinazione servizi privati - commercio, con un volume unico destinato a superficie di vendita a pianta di trapezio isoscele al piano terreno ed un piano galleria superiore a pianta rettangolare intorno ad un vano a doppia altezza terminante in copertura con un lucernario a doppia parete e comprendente i disimpegni verticali di scale mobili e sollevamenti tubolari in vista. L'altezza dell'edificio, spiccata dal piano d'imposta del fabbricato, misura m. 8,50 dove questo coincide con la copertura sporgente del piano interrato, e m. 9,40, per assicurare la ventilazione di norma alle autorimesse interrate, ove il piano d'imposta è al piano della strada o del verde privato di bordura, se il piano interrato è a filo dell'edificio; a tali altezze, a parità di superficie utile lorda, potrà essere applicata in sede di concessione la maggiorazione prevista in art. 7 della L.R. 22/1997, per le esigenze interne particolari dell'edificio in funzione della tipologia dei prodotti esposti. L'edificio dispone di parcheggio privato pertinenziale al piano interrato, esteso alla superficie del parcheggio P.3 a livello strada, privato ad uso pubblico.

- per i comparti Z.2 e Z.3, per destinazione servizi privati - uffici, con volumi articolati a 4 piani f.t.. L'altezza dell'edificio, spiccata dal piano d'imposta del fabbricato, misura m. 14,00 dove questo coincide con la copertura sporgente del piano interrato, e m. 14,90, per assicurare la ventilazione di norma alle autorimesse interrate, ove il piano d'imposta è al piano della strada o del verde privato di bordura, se il piano interrato è a filo dell'edificio; a tali altezze, a parità di superficie utile lorda, potrà essere applicata in sede di concessione la maggiorazione prevista in art. 7 della L.R. 22/1997, per particolari esigenze tecnologiche dell'altezza interna dei piani. I comparti saranno dotati di aree verdi pertinenziali di arredo con alberature decorative e superfici arbustive in fasce verdi anche pensili, di caratteristiche funzionali e prestazionali definite dallo specifico progetto edilizio, nell'ambito delle destinazioni d'uso.

- per il comparto Z.4, complementare al seguente comparto Z.6, di analoga destinazione ad attrezzature di attività sportive culturali e turistiche-ricettive, gli edifici esistenti, già destinati a sede di circolo aziendale, conserveranno, anche per rispetto del loro carattere (da rendere omogeneo al casale segnalato, oggetto di restauro e conveniente recupero architettonico), l'attuale consistenza salvo la demolizione di qualche aggiunta di volumi

incongrui. La limitata volumetria aggiuntiva da realizzare sul comparto, trasferita dall'adiacente comparto Z.6, di analoga destinazione come zona G.4 ed inferiore al corrispondente volume edificabile, sarà localizzata in aderenza ai volumi attuali e prevede una sistemazione di verde anche in copertura;

- per il comparto Z.5, industria ed artigianato, con un volume unico a pianta rettangolare che consentirà varie possibili suddivisioni in unità operative anche di differenti dimensioni, di tipologia analoga a quella del comparto Z.1, composto da un piano interrato ad uso depositi, parcheggio pertinenziale (parte) e relativi accessi carrabili, un piano terreno destinato a superficie operativa e due piani superiori di cui il terzo parziale, dotati di cortili di illuminazione per attività di supporto, come ambienti di servizi, uffici ed eventualmente abitazioni connesse.

In funzione delle destinazioni possibili di tali insediamenti, ancora da definire (v. seguente punto 8), valgono per le altimetrie dei piani d'imposta degli edifici (per disporre le ventilazioni/illuminazioni di parcheggi e depositi interrati) le previsioni di cui ai comparti Z.1, Z.2 e Z.3 di cui sopra, la cui definizione planimetrica sarà definita in progetto per concessione, ovviamente a parità di volume e superficie utile lorda ed entro la sagoma di massima estensione planimetrica del volume fuori terra.

- per il comparto Z.6, area verde attrezzata non edificabile non si prevedono volumi edilizi: esso assumerà, in conformità alle norme di P.R.G. della variante approvata con delibera di G.R. 15.7.1997 n. 4409, destinazione di attrezzature sportive e/o turistiche.

Saranno consentiti collegamenti interrati al di sotto delle sedi stradali, realizzati a spese della proponente, tra i comparti Z.1, Z.2 e Z.3; detti collegamenti potranno avere illuminazione anche da zone verdi adiacenti e saranno progettati nel contesto delle concessioni edilizie e delle opere di urbanizzazione primaria.

All'interno di ciascun comparto fondiario le costruzioni possono appartenere anche a più aziende, purché al totale corrisponda la superficie utile lorda di progetto.

Non sono ammesse costruzioni accessorie al di fuori delle sagome di massimo ingombro, fatta eccezione per i locali tecnici di servizio e le installazioni di carattere tecnologico interrati le scale esterne ed i montacarichi non tamponati e locali box di controllo accessi di superficie non superiore a 30 mq. e relative pensiline carrabili, per un numero massimo di due. Lo sviluppo dei locali interrati, per parcheggi pertinenziali, potrà occupare la intera superficie fondiaria ed anche utilizzare l'interrato di adiacenti superfici di parcheggio esterno privati ad uso pubblico.

All'esterno delle sagome di inviluppo edificato dei comparti potranno essere realizzate solo superfici a pensiline, aggetti e sporgenze relativi alle coperture e volumi tecnici non praticabili ed, all'interno di ciascun comparto, volumi di disimpegno per le connessioni funzionali al coperto tra edifici contigui, purché inserite nel progetto unitario di cui sopra.

Saranno indicati in sede di progetto per concessione edilizia le tipologie delle attività di supporto, tra quelle consentite dalle N.T.A. del P.R.G. art. 13, che saranno insediate negli edifici del comparto Z.5.

Le finiture in genere saranno in accordo con le indicazioni contenute nel progetto di restauro e valorizzazione ambientale approvato dalla Regione Lazio, con prescrizioni, con

determinazione del 22.6.1990 e dalla Soprintendenza per i Beni ambientali ed architettonici del Lazio in data 19.1.1991 con nota prot. 26973, e precisamente:

- le coperture saranno prevalentemente a tetto di laterizio, di pendenza massima 25 %, misurata secondo il regolamento edilizio;
- le eventuali insegne pubblicitarie saranno ammesse solamente nell'ambito delle sagome limite di massimo ingombro fuori terra riportate nelle tavole di progetto 7) "planivolumetrico esecutivo"; sono ammesse insegne pubblicitarie in area privata lungo il limite della sede stradale di via delle Idrovore della Magliana, con rispetto della normativa comunale;
- per le murature esterne è preferito l'uso di materiali lapidei e laterizi, metalli o vetro strutturale, con idonea coibentazione, nonché elementi prefabbricati realizzati con materiali idonei e di disegno semplice, comunque rivestiti con trattamenti di resine a spessore. Le recinzioni dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente a partire dall'altezza indicativa di m. 0,50 dal suolo.
- gli infissi esterni saranno in acciaio o alluminio smaltato alle polveri od inox od in vetro strutturale, con possibilità di tende esterne di tipo unificato;
- gli impianti tecnologici possono essere disposti negli edifici soltanto interrati od in copertura, non prossimi al perimetro, sotto tettoia piana aperta entro l'altezza massima del colmo delle coperture a tetto degli edifici, con schermi che consentano ampia aerazione;
- le murature relative alle opere di sistemazione esterna, con esclusione delle murature di imposta degli edifici, dovranno essere di limitata altezza e potranno essere realizzate con materiale lapideo o di imitazione, protette ad evitare il degrado dovuto agli agenti atmosferici; esse potranno essere di pannelli od intonaci a finitura verniciata nei casi in cui sia garantita una specifica protezione;
- tutte le pavimentazioni relative alle parti pedonali saranno realizzate preferibilmente in materiale lapideo o betonelle di colori naturali a miscela, con cigli di travertino e/o in calcestruzzo sagomato prefabbricato;

Le acque meteoriche dalla copertura dovranno essere smaltite attraverso canali di gronda e discendenti non in vista ovvero, di congruo materiale, integrati al disegno dei prospetti. Il perimetro degli edifici, allo spiccato dal suolo, dovrà essere protetto da adeguato marciapiedi o rigola grigliata che assicuri l'allontanamento dell'acqua di scolo senza pregiudizio della parete.

Costo stimato dell'intervento, comprensivo di tutti gli oneri di urbanizzazione:

€/mc 300 x 179.193

mc di volumetria

€. 53.757.900

a norma di P.R.G.=

## 7) DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E STRAORDINARIA

### **Opere pubbliche di urbanizzazione primaria**

Si precisa che la definizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria esterne all'area ITALGAS dovrà conseguire alla definizione di tutto un piano infrastrutturale relativo all'intero comprensorio, oggi servito soltanto dalla via Idrovore della Magliana, di cui parte preponderante sarà rappresentata dall'assetto della viabilità della zona, in particolare al suo collegamento con la città. La migliore accessibilità del comprensorio, così prossimo a densi insediamenti urbani ed a breve distanza dall'aeroporto, di cui costituisce porta di accesso a Roma, rappresenta la premessa

indispensabile per il decollo delle iniziative private di valorizzazione che il Piano prevede, in esatta applicazione del disposto dell'art.11 della legge 493/93.

Di tale assetto, su prescrizione della deliberazione G.C. n. 1946/99, si sono fatti carico della presentazione di uno schema di fattibilità per una soluzione ritenuta ottimale (realizzabile in più fasi successive) oltre ad ITALGAS, in reciproco coordinamento, anche i presentatori delle proposte n. 26, 27 e 28 e l'Amministrazione Comunale. Tale schema allegato agli elaborati definitivi delle proposte, non ne ha lo stesso carattere, in quanto soggetto all'esame ed all'eventuale apprezzamento dell'Amministrazione Comunale, e pertanto ne viene tenuto distinto. Per altro, come precisato al punto 1) della presente relazione, la adozione della anzidetta soluzione viaria suggerita incide a carico dell'area ITALGAS per la superficie della rotatoria di inversione di marcia su via delle Idrovore, indicata nella zonizzazione di piano.

La dotazione di essenziali infrastrutturazioni primarie ed il miglioramento ambientale, cui la proposta ITALGAS intende contribuire, dovranno quindi comprendere il miglioramento della viabilità, essenziale per tutto il comprensorio, ad iniziare dagli interventi pubblici previsti nelle opere essenziali di cui allo schema di cui sopra, se approvato, cui la proposta intende contribuire, oltre che per la rotatoria di inversione di marcia su via delle Idrovore, anche per il tratto della nuova strada di penetrazione verso il fiume lungo il lato Est dell'area ITALGAS, dalla via delle Idrovore della Magliana all'argine del Tevere, che, potrà dare la occasione di una passeggiata con vista, dai due lati, del fiume e della riva alberata (eccezionale per l'ambiente fluviale romano).

Pertanto, quanto alle opere pubbliche di urbanizzazione primaria interne o aderenti all'area ITALGAS ma di interesse dell'intero programma, a scorporo dall'importo del CMS offerto, ex art. 12 del bando, la proposta prevede di assumere a carico della Società proponente le seguenti:

**ex art. 12 del bando, comma 2, punti c) e d):**

- 1) completamento della viabilità nel comprensorio di via delle idrovore della Magliana (programma p. D.3.3.),
- 2) completamento della viabilità nel comprensorio di via delle idrovore della Magliana (programma p. D.3.3.) – partecipazione alla spesa per la nuova viabilità di collegamento alle zone Nord della città, con attraversamento della Autostrada

Si precisa che la stessa consistenza delle opere di cui in 1) e 2) potrà variare in relazione ai progetti del piano infrastrutturale complessivo del programma dell'intero ambito che sarà definito dalla Amministrazione Comunale, ed in corrispondenza dovranno essere riconsiderati i parametri di costo esposti a titolo preliminare nel quadro tecnico.

Tra le opere di urbanizzazione primaria interne al comprensorio eseguite dalla società proponente a scorporo degli oneri ordinari di urbanizzazione sarà compresa, oltre alle reti fognarie e di servizi comprese nella stima delle reti stradali e dei parcheggi, anche l'opera speciale di deflusso al Tevere e delle idrovore per il sollevamento delle acque meteoriche e reflue depurate al di sopra dell'argine in caso di piena del fiume, opera di notevole impegno di spesa che non può essere compresa nel parametro applicato alla superficie stradale.

## 8) TRASFERIMENTO DI ATTIVITA' INDUSTRIALI O ARTIGIANALI

A seguito degli accordi conseguenti alla impossibilità di accogliere le prescrizioni contenute nella deliberazione della Giunta Comunale n. 1496/99, la proponente ITALGAS ha confermato, con nota prot. Dip. VI del 20.12.1999, la sua disponibilità ad offrire alla Amministrazione Comunale la prelazione per la vendita o l'affitto, da esercitare entro 60 giorni dalla comunicazione scritta del proponente, ai soggetti che verranno dalla stessa Amministrazione indicati ed attualmente insediati nel Pian Due Torri, del fabbricato del comparto UDUP 2 con destinazione L.2 industriale, fermo restando l'intero C.S.O. previsto a carico ITALGAS, come da proposta presentata.