COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 5 APR. 2005
8274

86 del 21/4/05

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI°

U.O.3 - Ufficio Progetti Urbani

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

FIDENE - VALMELAINA

VIA COMANO - VIA MOLAZZANA
PROPOSTA PRIVATA n. 8 (prot. n. 2170/98)

SOGGETTO PROPONENTE	PROGETTISTA
Altipiani dell' aniene S.r.l.	**ARTHEMA STUDIO TECNICO**

ALTIPIANI DELL'ANIENE srl
Amministratore Unico

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Norme Capitale
25 NOV. 2004
PROT. N. 16423

Dott. Ing. NANDO ANTONELLI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma n° 16994

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

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

TAVOLA	
8 bis	RELAZIONE TECNICA

RAPP.	DATA	REVIS.
	Novembre 2004	24-11-04

RELAZIONE TECNICA

Premesso che i maggiori fattori di degrado, che hanno condotto alla scelta dell'inserimento dell'ambito di "FIDENE – VALMELAINA" nei programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 della Legge 493/93, sono costituiti da:

- la presenza di vasti comprensori di edilizia residenziale pubblica con attrezzature di servizio in gran parte non attuate; nello specifico non appaiono significative realizzazioni di verde attrezzato di livello locale a servizio dei quartieri realizzati;
- una crisi del settore della mobilità, specie per quanto riguarda il trasporto pubblico, sia per la marginalità della linea ferroviaria rispetto al peso baricentrico dell'ambito, sia perché la rete autobus è penalizzata dalle viabilità ed è poco collegata con il servizio urbano F.S.;
- un'assenza di luoghi centrali (piazze, assi stradali, parchi);
- una ridotta presenza di insediamenti per attività produttive e terziarie assolutamente non proporzionate alla elevata concentrazione residenziale con una conseguente diseconomia di spostamenti e di traffici indotti.

Tra gli obiettivi dell'operazione di recupero e riqualificazione sono espressamente dichiarati:

- la definizione di nuove centralità;
- la riconnessione delle parti urbane, mediante la riqualificazione degli assi stradali esistenti e la creazione di nuovi percorsi (carrabili, pedonali, ciclabili);
- il completamento delle attrezzature di servizio agli insediamenti residenziali pubblici (verde urbano, parchi, attrezzature sportive, ecc.);
- il potenziamento e la razionalizzazione del sistema della mobilità anche con la realizzazione di nodi di scambio per le provenienze extra-urbane.

L'ubicazione dell'area oggetto della presente proposta appare strategica al fine di poter contribuire a rispondere ai principali obiettivi del programma di recupero già evidenziati.

Detta area della dimensione complessiva di mq 159.375, è posta in fregio alla linea FM1 ed è divisa in due parti da Via Comano, che collega la esistente stazione di Valmelaina con la contigua città consolidata.

La parte di proprietà posta a nord di Via Comano, con una conformazione geomorfologica dolcemente collinare, destinata a zona N dal P.R.G. vigente si estende fino agli edifici del realizzato piano di zona "Serpentara I" ed è indicata, nella tavola di assetto dell'allegato A, come "VERDE ATTREZZATO DI LIVELLO LOCALE".

La parte di proprietà posta a sud di Via Comano, fronteggiante anche Via Molazzana, anch'essa ad andamento collinare destinata a zona M3 dal P.R.G. vigente, si estende fino al margine degli edifici costruiti (secondo i P.P. del P.R. 1931) sul culmine della collina, realizzati intorno a Piazza Minucciano, anch'essa di proprietà della società interessata.

Essendo già stato realizzato, a servizio della stazione, un parcheggio pubblico, interessante anche una parte della proprietà, già oggi si configura il presupposto di un nodo di scambio, il cui completamento è indicato negli "interventi di programma" da parte dell'Amministrazione Comunale nell'allegato A del programma preliminare di intervento.

Il potenziamento di detto nodo di scambio, indicato nella tavola di assetto del bando, è finalizzato allo spostamento dei trasporti dalla gomma al ferro, operazione impellente e necessaria, stante la cronica insufficienza della viabilità della città consolidata, realizzata secondo i P.P. del P.R. 1931, con sezioni ridotte che, unitamente alla carenza dei parcheggi, è ulteriormente congestionata, data l'insufficiente commistione di funzioni residenziali e terziarie, tipica dei tessuti derivati dai piani del 1931.

La previsione di una struttura commerciale, posta nell'area destinata a sottozona M3, irrealizzabile come pubblico servizio per motivi altimetrici, è determinante, secondo i più recenti modelli nazionali ed internazionali, all'incentivazione, la funzionalità e l'uso del nodo di scambio, ed a ripristinare la giusta commistione tra gli insediamenti terziari e quelli residenziali.

Il progetto, presentato dalla Società Altipiani dell'Aniene S.r.L. , è finalizzato alla realizzazione di una effettiva centralità corrispondente al nodo di scambio da potenziare.

Tale struttura, comunque, è stata progettata nella prospettiva ambientale, in modo da non modificare l'andamento altimetrico del pendio e da non condizionare le attuali visuali libere dei fabbricati fronteggianti.

Conseguentemente a quanto indicato, dalla tavola di assetto, sulla parte di proprietà, destinato a zona N dal P.R.G. vigente ed oggetto di cessione gratuita è stata prevista una zona a parco attrezzato (per circa mq 100.000) contigua all'edificato del P.d.Z. e collegata, esclusivamente con percorsi pedonali e ciclabili, al Casale di Torricella, fino poi a congiungersi con il nodo di scambio della stazione di Valmelaina, venendo a costituire elemento fondamentale della citata centralità.

La restante parte di area destinata a zona verde naturale, sarà utilizzata a verde naturale, nel rispetto delle sue caratteristiche vocazionali e geomorfologiche.

Sono previsti parcheggi pubblici posti perimetralmente all'intervento, il parcheggio multipiano P1 su tre livelli gradinati, prospiciente via Molazzana e collegato a raso direttamente con la quota superiore della struttura commerciale di progetto, il parcheggio P2 a raso, posto a ridosso di

Piazza Minucciano, ed il parcheggio P3 disposto su due livelli, di cui uno a ridosso di via Sarteano, mentre l'altro in continuità con il parcheggio privato di uso pubblico della struttura commerciale; tali parcheggi costituiscono:

- Ulteriore elemento di centralità del nodo di scambio;
- Riconnessione delle parti urbane, con la creazione di nuovi percorsi.

Il complesso commerciale sarà inoltre dotato di parcheggi privati di uso pubblico, ampiamente dimensionati in base alla L.R. n° 33 / 1999, questi saranno realizzati al piano interrato dell'edificio con accesso da via Molazzana e superiormente con accesso dal parcheggio pubblico posto su via Sarteano, in parte a raso ed in parte interrati, posti in quota rispettivamente con il livello superiore ed il livello intermedio della struttura commerciale.

Inoltre il complesso commerciale, risulta collegato alla quota inferiore del fabbricato con il parcheggio nodo di scambio della vicina stazione ferroviaria Salaria - Valmelaina, mediante un percorso costituito da un marciapiede pedonale.

Con la proposta, oggetto della presente relazione, si è realizzata una sintesi degli obiettivi espressi nel piano, con la previsione di una centralità, incentivante il nodo di scambio, vista come riconnessione di parti urbane storicamente diverse, con il completamento di attrezzature di servizio pubbliche e private, al fine di assicurare una più stretta integrazione funzionale.

Roma, 23 novembre 2004

Il Progettista