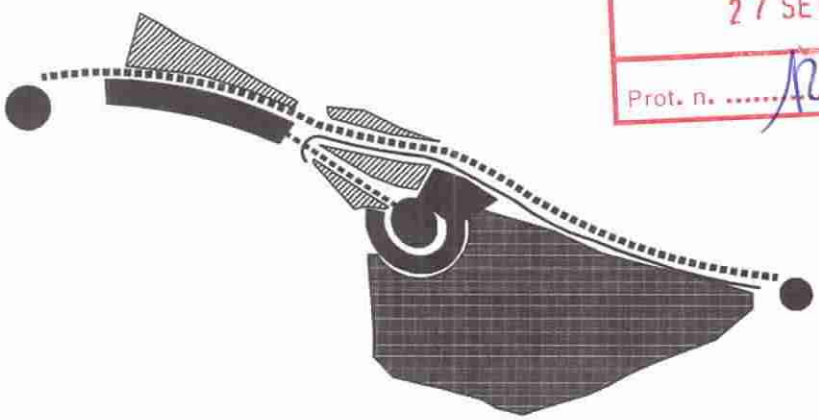
COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - UO3 UFFICIO PROGETTI URBANI
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - ART.11 Legge 493 / 93
Direttore Arch. Giampiero Coletti
AMBITO DI LABARO-PRIMA PORTA
Responsabile dell'Ambito: Arch. Lucio Contardi

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione Urbana e Riqualificazione
del Territorio - Roma Capitale
27 SET. 2004
Prot. n. 12578



PROPOSTA PRIVATA NR 05

PROPONENTE
ITALTECNO COSTRUZIONI S.R.L.
Via V. Spurinna, 105 ROMA

Amministratore Unico: Sig. Enzo Buonvino

COORDINAMENTO GENERALE DELLE PROGETTAZIONI
STUDIO BELLINI INTERNATIONAL Viale G. Cesare, 27 - 00192 Roma - Tel. 06.3700633 - Fax 06.37512369
ARCH. PIERO SALVAGNI

PROGETTAZIONE URBANISTICA
STUDIO BELLINI INTERNATIONAL
ARCH. PIERO SALVAGNI
ARCH. LUCIANO BALDI
ARCH. PAOLA MARGHERITI

PROGETTAZIONE STRUTTURALE
S.T.A. Studio Tecnico Associato - ROMA

CONSULENZA GEOLOGICA
DOTT. MASSIMO MANTOVANI

COLLABORATORI
ARCH. ALESSANDRA FIORUCCI
ARCH. SERGIO MELCHIORRI
ARCH. KATIA TORDIGLIONE
ARCH. ALESSIA BRUNO

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
STUDIO BELLINI INTERNATIONAL
ARCH. PIERO SALVAGNI

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA
S.T.A. Studio Tecnico Associato - ROMA

PROPONENTE
ITALTECNO COSTRUZIONI S.R.L.

ItalTecno Costruzioni S.r.l.

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
ARCH. PIERO SALVAGNI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO PIERO SALVAGNI No 9905

DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO NR.
SETT. 2004		
FILE		
	RELAZIONE	
VISTO		SCALA

DATA	REV	DESCRI

BIS

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

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

IL PROGETTO DI RECUPERO URBANO LUNGO LA VIA TIBERINA IN LOCALITA' PRIMA PORTA

- RELAZIONE -

La periferia Nord

L'intervento proposto, di modesta entità, è inserito nel quadrante compreso tra l'insediamento RAI di Grottarossa, il Parco di Vejo, il cimitero di Prima Porta, il Tevere e la via Tiberina, costituito da un continuum edilizio composto da vari frammenti ed episodi urbani che presentano la loro massima espressione nella crescita delle borgate di Labaro e Prima Porta nel secondo dopoguerra.

Tali insediamenti si sono via via trasformati divenendo verso la fine del XX secolo quartieri a composizione sociale mista, nei quali ha cominciato a delinearsi una presenza di servizi di vario livello che mettono in rilievo una tendenza ad una relativa autosufficienza.

Il collegamento ferroviario e viario

Il collegamento di quest'area della estrema periferia romana con Roma è garantito dalla linea ferroviaria Roma – Civita Castellana – Viterbo (la Roma Nord), gestita dal Cotral, la cui ristrutturazione in corso di attuazione, potenzierà le tendenze al policentrismo presenti nella periferia e nell'area metropolitana di romana.

Prima Porta e Labaro sono collegate con Grottarossa, i Parioli, i centri sportivi dell'Acqua Acetosa ed il centro storico di Roma a Piazzale Flaminio, dove lo scambio con la linea A della Metropolitana, mette quest'area periferica in comunicazione con il resto della città.

Dal punto di vista viario l'accessibilità al sito è garantita anche da una forte presenza di viabilità a scala urbana e metropolitana, rappresentata dal GRA, dalla via Flaminia e dalla via Tiberina.

Il Parco del Tevere Nord

L'intervento è situato ai margini del tratto extra – urbano del Parco del Tevere Nord, caratterizzato da una vegetazione tipica dell'ambiente fluviale, dalla presenza di attività agricole e zootecniche, da potenziali percorsi naturalistici, ciclabili, sportivi e fluviali, che fanno di questo patrimonio ambientale una riserva naturalistica di straordinario valore, con la possibilità di integrarlo a grandi parchi cittadini quali il vicino Parco di Vejo.

Un insediamento di qualità

Grazie a queste condizioni ambientali il luogo preso in esame si presta ad insediamenti di lieve entità dal punto di vista residenziale, di completamento, che possono rappresentare però una nuova qualità dell'abitare dal punto di vista tipologico, con servizi di carattere turistico ricettivo o abitazioni collettive tipo residence, che contribuiscano a creare un vero e proprio effetto città, rafforzando le tendenze all'autosufficienza in atto nel quadrante.

La variante urbanistica e il progetto

La proposta progettuale è posizionata nella " fascia " di ingombro che il PRG destinava ad una nuovo tracciato della via Tiberina, non più attuato, ed in un residuo di M3 e si configura come un completamento del margine edilizio lungo la via Tiberina, alle spalle del nucleo collinare vicino a " Villa di Livia ".

Nelle nuove proposte è previsto il cambio di destinazione da M3 ad M2 lungo la via Tiberina per 5.976 mc, mantenendo quindi la cubatura entro le previsioni del vigente PRG, con un uso turistico - ricettivo e/o abitativo collettivo e/o case di cura – sanitario così come previsto alle lettere h), i), o) di cui all'art.3 NTA.

L'intervento residenziale per circa 10.194 mc (9.643 mc di nuova edificazione e 551 mc di demolizione e ricostruzione) completa un vuoto interstiziale e si affaccia su un'area a carattere agricolo compresa tra la grande ansa del Tevere e la marrana di Prima Porta.

Le tipologie edilizie , per un massimo di tre piani fuori terra, saranno costituite da una aggregazione tipologica lineare, utilizzando le destinazioni F1 già previste dal PRG.

Tutte le zone dove sono previste le edificazioni sono ad una quota superiore a quella di esondabilità stabilita dalla Autorità di Bacino del Fiume Tevere, che sulla sez. 48 prevede una quota di massima esondabilità pari a +21,20

La riqualificazione ambientale

L'intervento edilizio è integrato con la proposta, di utilizzare l'area agricola in cessione, immediatamente a ridosso dello svincolo che dalla via Flaminia scende verso la via Tiberina, per attività collettive, in accordo con il Municipio XX.

Lo stesso deposito di barche sarà disattivato riqualificando l'area dal punto di vista ambientale, con attrezzature per lo svago, l'incontro ed il tempo libero utilizzabili sia in presenza che in assenza del mercato, con il supporto di un area destinata a parcheggio, per poco più di 100 posti, che potranno anche essere utilizzati a servizio della residenza.

Verrà realizzata inoltre, a ridosso degli spazi pubblici, una piccola struttura di servizi e ristoro.

L'accessibilità all'area di intervento

L'accessibilità all'area di intervento e alle aree pubbliche è assicurata, in entrata, dalla via Tiberina e, in uscita, dalla strada che passando sul vecchio tracciato ferroviario a suo tempo previsto, collega l'area adibita a funzioni pubbliche e ad attività ricreative con la vecchia Flaminia, sottopassando il cavalcavia che svincola la grande viabilità dall'accesso a Labaro e Prima Porta.

Nei pressi del sottopasso stradale è situata anche la fermata "La Celsa" della ferrovia Roma Nord, ristrutturata recentemente, che consente anche un accesso all'area d'intervento da Sud, con un suggestivo percorso pedonale lungo il fiume.

Lo stesso tracciato della vecchia linea ferroviaria prevista potrà essere utilizzato per la realizzazione di una pista ciclabile, che può costituire il naturale proseguimento di quella che attualmente arriva nei pressi del Centro Rai di Saxa Rubra a Grottarossa.

Specifichiamo inoltre che sul tracciato della strada di accesso dalla via Tiberina, così come indicato sugli elaborati di progetto, insiste attualmente una vecchia cabina di trasformazione elettrica (di proprietà del proponente) che verrà, in accordo con l'ACEA, demolita e ricostruita in un luogo consono.

La salvaguardia attiva dei luoghi

In sostanza la proposta progettuale prevede la cessione di aree per attività utili al quartiere, il verde attrezzato e la bonifica e la riqualificazione ecologica ed ambientale dell'area oggi occupata da un deposito di barche.

Le operazioni proposte, accanto alla cessione di aree per standard urbanistici, consentiranno di esercitare una " salvaguardia attiva " in sintonia con gli obbiettivi di riqualificazione ambientale urbana e di riordino dei margini edificati, secondo gli indirizzi evidenziati nel bando per il Piano di Recupero Urbano di Labaro e Prima Porta.

Occorre infine sottolineare che le quote delle aree interessate dalla proposta e su cui insistono le edificazioni (+21.70 in media) si trovano ad un livello superiore delle zone soggette a rischio di esondazione (+21.20), in ogni caso, in accordo con l'Autorita' di Bacino del Fiume Tevere, in fase di progettazione edilizia verrà consultata l'ARDIS, così come prescritto dalla Conferenza dei Servizi, per la redazione di uno Studio Idraulico che consenta di stabilire definitivamente le quote e le opere necessarie per la messa in sicurezza dei comparti edificatori A e B1.

COMPARTO A

Superficie totale comparto: mq.2.988

Zone di P.R.G : M2 – SERVIZI PRIVATI (mq.2.988)

Destinazione d'uso prevalente: turistico-ricettivo e/o abitativo collettivo e /o case di cura – sanitario così come previsto alle lettere h), i), o) di cui all'art.3 NTA.

Indice di fabbricabilità : 2mc/mq

Cubatura massima realizzabile: mc. 5.976

Altezza utile ai fini del calcolo della cubatura ml. 3,20

Superfice Utile Lorda mq. 1.867

Altezza massima nuovi fabbricati: ml.13.50 all'imposta di gronda.

Quota d'imposta nuovi fabbricati: da definire in sede di progettazione edilizia*

Superficie di Massimo Ingombro : mq. 780

COMPARTO B1

Superficie totale comparto: mq. 5.100

Zone di P.R.G : F1 (mq.5.100)

Destinazione d'uso prevalente: RESIDENZIALE

Cubatura massima realizzabile: mc. 10.194 (comprensiva del recupero della cubatura derivante dalla demolizione dei fabbricati 2 (mc.527) e 5 (mc. 24)

Altezza utile ai fini del calcolo della cubatura: ml. 3,20

Superfice Utile Lorda mq. 3.186

Superficie di *Massimo Ingombro* : mq. 1.900

Altezza massima nuovi fabbricati: ml. 10.50 all'imposta di gronda.

Quota d'imposta nuovi fabbricati: da definire in sede di progettazione edilizia*

Interventi sui fabbricati esistenti : *Fabbricato 2* mc.527 (Parte) : Demolizione totale.
Fabbricato 5 mc. 24 : Demolizione totale
E' consentito il recupero di tutta la cubatura demolita (mc.551) all'interno della sagoma di massimo ingombro dei nuovi fabbricati.

*** - Come emerso dall'istruttoria congiunta Comune – AdB – A.R.D.I.S., in fase di progettazione edilizia dovrà essere redatto uno Studio Idraulico che consentirà di stabilire definitivamente le quote d'imposta dei fabbricati, nonché le opere necessarie per la messa in sicurezza dei comparti edificatori A e B1.**

COMPARTO B2

Zone di P.R.G : F1 (mq.2.929)

Destinazione d'uso prevalente: TERZIARIO

Superficie totale comparto: mq. 2.929

Interventi sui fabbricati esistenti : *Fabbricato 1* mc.2.145

Interventi consentiti: art.31/457 lettere a)-b)-c)-d)

Fabbricato 2 (Parte) mc. 527:

Demolizione totale. Il recupero *della cubatura* demolita di tutto il Fabbricato 2 è consentito nel comparto B1 all'interno della sagoma di massimo ingombro dei nuovi fabbricati

Fabbricato 3 :esistente mc.58

Interventi consentiti art.31/457 lettere a)-b)-c)-d),

Nel caso di demolizione, il recupero della cubatura demolita di tutto il Fabbricato 3 è consentito all'interno dello stesso comparto B2

COMPARTO B3

Superficie totale comparto: mq. 546

Zone di P.R.G : F1 (mq.546)

Destinazione d'uso prevalente: RESIDENZIALE

Interventi sui fabbricati esistenti : *Fabbricato 4* esistente mc.786

Interventi consentiti art.31/457 lettere a)-b)-c)-d)