



# COMUNE DI ROMA

Dip. VI U.O. 2  
S.C. Programmi Complessi

COMUNE DI ROMA  
Pubblica dattiloscritta  
della Programmazione e Pubblica  
del Territorio e Urbanistica  
20 DIC. 2004  
Prot. n. 18190

## PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO Art. 11 L.493/93 "MAGLIANA"

REVISIONE	NUMERO	DATA	CONTROLLO	APPROVATO
ADEGUAMENTO ALLE RICHIESTE DEL COMUNE DI ROMA prot.12345 del 20.09.04	3	10/12/04		
AGGIORNAMENTO	2	03/11/00		
ADEGUAMENTO ALLA LETTERA Prot. 15159 del 27/10/00	1	30/10/00		

### PROPOSTA PRIVATA: INTERVENTO D1.3

Via Prospero Colonna - Via della Magliana  
Circoscrizione XV

POSIZIONE -	SIGLA INDIVIDUAZIONE 16	PROTOCOLLO 2262/98
-------------	-------------------------	--------------------

SOGGETTO PROPONENTE :

**ATI-Impresa Verticchio Venicio**

Via G. Sclarcina, 13 Roma

PROGETTISTA :

**ARCH. PIERGIORGIO STEFANI**

Via G. Mengarini 88 - 00148 - Roma  
C.F. STF PGR 39D11 L554X

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

studio tauarch s.r.l. - Roma Tel.: 06/5562764 - 5561226 Fax: 06/5594563 Email: tauarch@tin.it

### RELAZIONE TECNICA

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

DATA  
10.02.2000

SCALA

SERIE

TAVOLA

# 1 bis

## PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART. 11 L. 493/93

### "MAGLIANA"

#### Intervento D1.3

### RELAZIONE TECNICA

#### 1) Principi e criteri generali di impostazione della proposta.

Con Deliberazione n. 1946 del 9.11.1999, l'Amministrazione comunale, nel quadro delle procedure per la formazione dei Programmi definitivi di recupero urbano (art. 11 Legge 493/93), ha preso atto della graduatoria delle proposte private di intervento di cui al Programma di Recupero urbano di Magliana, elaborata dall'apposita Commissione tecnico-consultiva.

Dagli allegati alla Deliberazione risulta che la proposta progettuale di intervento promossa dalla "ATI - Impresa Venicio Verticchio" prot. 2262/98 e sigla di individuazione n. 16, è stata ritenuta non ammissibile in quanto condiziona l'eventuale prosecuzione di Via Prospero Colonna con la sua sezione e direzione attuale.

A seguito degli incontri avuti con gli Uffici preposti del Dipartimento VI del Comune di Roma, sono state affrontate le problematiche sollevate dalla Commissione tecnico-consultiva ed è risultato che la proposta presentata risponde correttamente al Bando che indica, fra gli interventi di nuova viabilità per il recupero Urbanistico della Magliana, l'intervento "D1.3 - Collegamento a raso Via Prospero Colonna - Via della Magliana".

Pur tuttavia si è proceduto a studiare e a proporre, in linea con le osservazioni della Commissione tecnico consultiva, una nuova soluzione viaria che prevede la prosecuzione della Via Prospero Colonna in direzione della Magliana e quindi di Viale Marconi e Via Giustiniano Imperatore fino alla Via Cristoforo Colombo che non necessita di grandi opere infrastrutturali quali l'attraversamento

della zona della Magliana in viadotto, un nuovo ponte sul Tevere o l'attraversamento della Terza Università.

Detta proposta, che ha il vantaggio di camminare a raso su aree libere senza provocare problemi di carattere ambientale, è stata trasmessa sia al Dipartimento VI con prot. 310 del 11.01.2000 sia alla Circoscrizione 15° con prot. 45905 del 20.12.1992.

A seguito di quanto sopra è stata redatta la definitiva proposta che, nel consentire una soluzione della viabilità di immediata attuazione, individua nello stesso tempo una soluzione definitiva della viabilità di livello urbano rappresentata dal collegamento tra Via dei Colli Portuensi, Piazza Meucci, Viale Marconi, Via Giustiniano Imperatore e la Via Cristoforo Colombo come precedentemente indicato.

## **2) Inquadramento territoriale (rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale esistente e programmato).**

L'area comprende il tracciato viario del proseguimento di Via Prospero Colonna e si estende sui due lati della strada fino alla linea ferroviaria Roma-Fiumicino.

Il Programma prevede una nuova volumetria da realizzare in un'area ricadente in uno dei lati della nuova viabilità e precisamente in una zona già D (Completamento) di Piano Regolatore trasformato in zona N di Piano delle Certezze.

Essa costituisce quindi un comprensorio di zona E2 posto a completamento di una zona già edificata.

## **3) Descrizione dello stato dei luoghi.**

L'area si presenta incolta e priva di qualsiasi tipo di vegetazione.

Essa comprende una zona sopraelevata posta in connessione con la Via Prospero Colonna e una zona degradante verso la linea ferroviaria confinante con la Via Mancini che rappresenta l'unico collegamento fra Via della Magliana e il quartiere di Vigna Pia ma che è destinata ad essere sostituita in quanto è del tutto inadeguata per larghezza (ml 4,50 circa) ed in quanto privata. Relativamente ad essa il Consorzio dei proprietari delle abitazioni e della strada stessa stanno espletando le pratiche per una definitiva chiusura al traffico dell'intero tratto soprattutto per eliminare una fonte di inquinamento che costituisce pericolo per gli abitanti dell'intero tratto di Via Mancini.

L'area è attraversata da due fognature comunali di cui la maggiore, che perviene da Via Prospero Colonna, scende su la Via Mancini proprio al confine con l'area in oggetto.

**4) Previsioni degli strumenti urbanistici generali e di Tutela dei Beni Culturali, Paesistici e ambientali.**

L'area ricade per mq 10.905 in zona N del Piano delle Certezze (Verde pubblico di Piano delle Certezze) mentre nel Piano Regolatore essa ricade in parte in zona D - Completamento ed in parte in sede stradale.

Essa non è interessata ad alcun vincolo di tutela paesistica o di aree protette.

**5) Descrizione del progetto urbanistico con riferimento ai criteri di progettazione descritti in Appendice al bando di confronto concorrenziale.**

Il progetto urbanistico prevede principalmente la realizzazione del collegamento viario dalla Via Prospero Colonna alla Via dei Mancini con la possibilità, in una fase successiva, di un suo proseguimento fino alla Piazza Meucci.

Per quanto si riferisce alla edificazione è prevista la realizzazione di due edifici per mc 15.000 residenziali e mc 1.147 ad uffici.

In tutte le sue parti il programma prevede l'adeguamento ai criteri di progettazione per gli interventi in aree trasformabili espressi in Appendice al Bando da considerarsi quali indirizzi e raccomandazioni con particolare riferimento:

- Alla funzionalità naturale con riferimento alla permeabilità dei suoli;
- Alla morfologia naturale del paesaggio nel rispetto dei profili del terreno e nella valorizzazione delle visuali;
- Alla conservazione e alla valorizzazione delle preesistenze di varia natura;
- Alla relazione con l'intervento attraverso la integrazione con gli insediamenti esistenti e la valorizzazione delle aree verdi contigue;
- All'impianto urbanistico con riferimento alle relazioni con l'edificato circostante;
- Alla continuità dei percorsi e delle reti in genere;
- All'integrazione funzionale;
- All'identificazione degli spazi ad uso pubblico o privato;

- Alla definizione delle aree a parcheggio e alla loro dotazione di alberature a protezione dei raggi solari;
- Alla creazione di impianti vegetazionali negli spazi pubblici atti alla creazione di organici sistemi vegetazione-acqua-suolo che formano parte essenziale dell'immagine dell'intervento;
- Alla permeabilità delle pavimentazioni in ogni caso in cui ciò sia possibile;
- Alla predisposizione di opere atte al miglioramento complessivo dell'ambiente e alla tutela del corso di deflusso delle acque.
- Alla predisposizione dell'uso delle tecnologie atte al risparmio energetico.
- All'uso di materiali rimovibili e riciclabili durevole e di facile manutenzione.

La progettazione dell'intervento proposto è stata predisposta in modo da consentire, in fase di progetto esecutivo, di adottare le soluzioni indicate negli Indirizzi per la progettazione dettati dall'ENEA quali:

- a) Il comfort termo igrometrico da predisporre a seguito dell'analisi del clima e microclima, riscaldamento e raffreddamento con i sistemi attivi e passivi.
- b) L'uso della luce naturale.
- c) I materiali ecocompatibili.
- d) La qualità dell'aria interna.
- e) L'efficienza energetica e gestionale negli impianti di riscaldamento e condizionamento.
- f) I criteri per la limitazione del volume di acque ad uso domestico ed il recupero delle acque grigie.

#### **6) Descrizione dei tipi edilizi dal punto di vista distributivo, funzionale ed ambientale.**

I tipi edilizi sono rappresentati da 2 edifici ad appartamenti per complessivi circa mq 1.000 coperti per una altezza di n. 4 piani più l'attico e il seminterrato.

Tutti e due gli edifici hanno una quota di imposta che tiene conto degli edifici circostanti e della nuova viabilità.

#### **7) Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria.**

Le opere di urbanizzazione primaria consistono principalmente nella realizzazione della viabilità pubblica di proseguimento della Via Prospero Colonna da realizzare con galleria, con il prolungamento di Via Alibrandi verso Via della Magliana.

L'eventuale coordinamento con la proposta Privata A.17 presentata dalla Società Risparmio Immobiliare e Meccanico srl agevolerà la realizzazione del sistema viario.