

# COMUNE DI ROMA DIP.TO VI

U.O.3 - UFFICIO PROGETTI URBANI

|               |
|---------------|
| Prot. N. 1363 |
| 31 GEN. 2005  |
| Prot. N. 1363 |

## PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

(art. 11 L.493/93)

AMBITO  
MAGLIANA

### PROPOSTA PRIVATA M.20

LOCALIZZAZIONE:

VIA FRATTINI - CIRC.NE XV

SOGGETTO PROPONENTE:

CUMA SEI s.r.l.

*CUMA 6 s.r.l.  
17/01/2005*

LEGALE RAPPRESENTANTE:

GIUSEPPE DELL'AGUZZO

PROGETTISTA

arch. GIUSEPPE RIZZUTO



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

*[Signature]*

denominazione elaborato

RELAZIONE TECNICA

**E1**

SERIE BIS

COMUNE DI ROMA  
U.O.3 - UFFICIO PROGETTI URBANI  
31 GEN. 2005  
Prot. N. 1363  
*[Signature]*

## INDICE

1. Principi e criteri generali d'impostazione della proposta d'intervento
2. Inquadramento territoriale
3. Descrizione dello stato dei luoghi
4. Previsione degli strumenti urbanistici e di tutela paesistica
5. Descrizione del progetto urbanistico
6. Descrizione dei tipi edilizi
7. Elenco degli elaborati

## 1. Principi e criteri generali di impostazione della proposta d'intervento

Al fine di soddisfare gli indirizzi di adeguamento contenuti nella deliberazione della Giunta Comunale n. 4109 del 7.11.1998 si è provveduto a una rielaborazione integrale della proposta nel rispetto di quanto prescritto dalla Commissione tecnico-consulativa.

In particolare sono state eliminate del tutto le destinazioni residenziali proponendo quindi la trasformazione dell'area in sottozona M2 (Attrezzature di servizi generali locali di proprietà privata), finalizzata alla realizzazione di un supermercato alimentare che, considerata la completa assenza di strutture simili nel comprensorio d'influenza dell'area e il considerevole peso insediativo che vi gravita anche a seguito del completamento del Piano di Zona Colli Portuensi Nord, è destinata a soddisfare un importante interesse pubblico locale.

Anche sotto il profilo architettonico la nuova proposta ha accolto le indicazioni relative alla valorizzazione della Via Frattini elaborando un progetto di natura razionalista che, pur interessando un fronte di 75 mt., per la semplicità delle linee e dei volumi appare in sintonia sia con il contesto ambientale tutelato dal PTP 15/10 Valle dei Casali sia con quello dell'edificato esistente.

## 2. Inquadramento territoriale

La proposta è localizzata su un'area baricentrica rispetto ad un esteso ambito comprendente i comprensori di Villa Bonelli e del Piano di Zona 60 bis Colli Portuensi Nord.

Il completamento in corso della Via Frattini consentirà un collegamento agile e privilegiato sia con i suddetti comprensori che con quelli che attualmente gravitano su via Portuense e su via della Magliana.

La creazione di un servizio privato frequente, quale è quello del supermercato, rappresenta pertanto una reale centralità per l'intero ambito; ancor più se si considera che sulla copertura è stata prevista la realizzazione di un ristorante, con accessibilità autonoma, che dovrà prolungare anche nelle ore serali, la vitalità dell'intera struttura.

Sotto il profilo ambientale va considerato che l'area è ubicata all'estremo limite ovest del perimetro del P.T.P. 15/10 in un contesto, cioè, già interamente edificato.

Trattandosi di un'area ricadente all'interno del P.z. 60 bis Colli Portuensi nord e avente già destinazione a servizi con indice di fabbricabilità di 2mc/mq, la proposta, pur se ricadente nella sottozona di tutela orientata TO/8, s'inserisce nella fattispecie dell'art.27 p.to 3) della L.R. 24/98 che, in attesa delle specifiche disposizioni del P.T.P.R., fa salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della surrichiamata legge.

Il progetto prevede comunque il rispetto delle norme della sottozona sia per quanto attiene il completamento della via Frattini con alberature di Quercus Ilex e Pinus Pinea prescritte nelle norme tecniche di attuazione sia per quanto attiene il rispetto dei valori ambientali più generali proponendo la realizzazione di un corpo edilizio basso con una copertura piana sistemata a giardino pensile.

### 3: Descrizione dello stato dei luoghi

L'intorno è costituito da un doppio fronte di palazzine costruite negli anni 80 con discreta qualità architettonica e dall'edilizia residenziale pubblica del Piano di Zona Colli Portuensi Nord in posizione arretrata rispetto a Via Frattini.

In questo contesto, all'interno del quale tutte le previsioni insediative sono state realizzate, l'area sulla quale si sviluppa la proposta rappresenta attualmente un vuoto in abbandono lungo l'asse della nuova strada di PRG.

### 4. Previsione degli strumenti urbanistici e di tutela paesistica

L'area, originariamente destinata dal PRG a zona N, è stata successivamente inglobata nel perimetro del Piano di Zona 60 bis Colli Portuensi Nord e destinata ad attrezzature pubbliche (servizi scolastici – S2).

Tuttavia la presenza nella prospiciente Via Ribotti di un complesso scolastico dell'obbligo (elementare + media) di rilevante capacità non ha finora richiesto la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche della zona.

Nello stesso Piano di Zona restano inoltre riservate agli stessi fini altre tre aree per un totale di complessivi mq.  $(7.900 + 6.300 + 3.000) = \text{mq. } 17.200$  egualmente inutilizzate e mai incluse in alcun programma dell'Amministrazione Comunale (v. Tav. 4.A).

Lo stralcio dell'area dal Piano di Zona quindi, oltre a non pregiudicare future esigenze di strutture scolastiche nel comprensorio, risulta ininfluenza ai fini della rilocalizzazione per il mantenimento degli standard minimi fissati dal D.M.LL.PP. 1444, come risulta dalla seguenti tabelle comparative che tengono conto di una previsione insediativa di Piano di 3.392 stanze.

Tab. A) Quadro comparativo allegato al Piano approvato

|                    | Standard D.M.LL.PP. |        | Norme di PRG |        | P.d.Z. n. 60 bis |        |
|--------------------|---------------------|--------|--------------|--------|------------------|--------|
|                    | mq. / ab:           | mq.    | mq. / ab:    | mq.    | mq. / ab:        | mq.    |
| Servizi scolastici | 4,5                 | 15.264 | 6,5          | 22.048 | 7,01             | 23.770 |

Tab. B) Quadro comparativo con stralcio dell'area oggetto della proposta

|                    | Standard D.M.LL.PP. |        | Norme di PRG |        | P.d.Z. n. 60 bis |                             |
|--------------------|---------------------|--------|--------------|--------|------------------|-----------------------------|
|                    | mq. / ab:           | mq.    | mq. / ab:    | mq.    | mq. / ab:        | mq.                         |
| Servizi scolastici | 4,5                 | 15.264 | 6,5          | 22.048 | 5,15 ><br>(4,5)  | 23.770 –<br>6.280<br>17.490 |

In merito alle previsioni degli strumenti di tutela paesistica si già detto nei paragrafi precedenti.

##### 5. Descrizione del progetto urbanistico (standard urbanistici)



Per quest'ultimo livello sono stati previsti collegamenti diretti ed autonomi sia con il parcheggio interrato attraverso l'ascensore, sia con il piazzale attraverso la rampa pedonale.

La terrazza di copertura è stata progettata per essere sistemata a giardino pensile con fioriere perimetrali per essenze arbustive, vasche circolari per piante di agrumi ed elementi strutturali per l'ancoraggio di pergole ombreggianti di specie rampicanti.