**COMUNE DI ROMA**
**DIPARTIMENTO VI U.O.2 Ufficio S. C. Programmi Complessi**
**MUNICIPIO XV ARVALIA PORTUENSE**

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO art. 11, L. 493/93
**MAGLIANA**

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
16 DIC. 2004
PROT. N. 17982

**PROPOSTA PRIVATA : 1B.**

*Roma 15 dicembre 2004*
**Proponente:**
***Consorzio Ripa Pian Due Torri***
Presidente: dott. arch. Leonardo Carboni

Proposta 1B
Z4)-Saving Supermercati srl, ( prot. n° 2090/98)
Z13)- Leonardo Carboni, ( prot. n° 2134/98)
Z4 bis)-Gamma Immobiliare (prot. n° 3841 del 19/4/1999)
Proposta 1C

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 23 luglio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

**Progetto**
Dott. arch. Vincenzo Giorgi
(Via Enrico Albanese 63, 00149 Roma. Tel 06/55270685)
coll.
dott. arch. Anna Cornaro, dott. arch. Valerio de Divitiis

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO
VINCENZO
GIORGI
N° 3680
SEZ. "A"

**RELAZIONE TECNICA PROPOSTA PRIVATA 1B**

## RELAZIONE TECNICA PROPOSTA PRIVATA 1B

La relazione tecnica e tutti gli elaborati progettuali della proposta n° 1B in oggetto sono stati redatti accogliendo quanto prescritto dalla Conferenza dei Servizi Decisoria intercorsa tra la Regione Lazio e il Comune di Roma in data 23 luglio 2004 e comunicato via FAX URGENTE dal Dipartimento VI U.O. 2 con protocollo n° 12340 del 20 settembre 2004.

## PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

Con il fine di partecipare al Programma di Recupero Urbano della Magliana (art. 11, L. 493/93) i proponenti in oggetto hanno deciso di coordinare i propri interventi, di individuare obiettivi comuni sia per la messa a punto dei singoli progetti sia per la realizzazione delle opere pubbliche.
Per tale obiettivo è stato costituito il *Consorzio Ripa Pian Due Torri* fra Imprese di Costruzione e proprietari degli immobili interessati, che riunisce le Proposte 1A, 1B, 1C, 1D.
L'istituzione del Consorzio è stata ritenuta indispensabile dalla Commissione Consultiva Urbanistica, nominata dalla Giunta Comunale, nelle *Prescrizioni per le singole proposte di intervento.*
Il *Consorzio Ripa Pian Due Torri* assume come proprio compito:

1. Il coordinamento delle singole proposte di intervento;
2. La progettazione e realizzazione delle opere pubbliche con imprese aventi le caratteristiche imposte dal Bando di Confronto Concorrenziale e richieste dall'Amministrazione Comunale in sede di Accordo di Programma;
3. La gestione, previa convenzione con il Comune di Roma, direttamente o attraverso aziende consociate, dei servizi pubblici, delle aree destinate a parcheggio pubblico e a giardini pubblici o di uso pubblico.

I proponenti, all'interno delle rispettive proprietà private potranno realizzare e gestire in proprio o con proprie imprese, spazi ed edifici come da Accordo di Programma.

**Contenuti della proposta 1B:**

Z4)-**Saving Supermercati srl, ( prot. n° 2090/98)**: chiede la ristrutturazione di edificio commerciale esistente, con ampliamento degli spazi da destinare a parcheggio, fra via della Magliana e via della Magliana Nuova. Il parcheggio è di mq 1.507, di cui sono interrati mq 1343.

Z13 A)- **Leonardo Carboni, ( prot. n° 2134/98)**: prevede la ristrutturazione di un edificio esistente con destinazione commerciale e artigianale con cambiamento di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale con realizzazione di parcheggi interrati.

Z4bis) **Gamma Immobiliare (prot. n° 3841 del 19/4/1999)**
Interviene su una proprietà pubblica di mq 9.000 (di cui 5.200 proprietà Gamma espropriati nel 2002) e prevede previa convenzione da stipulare con il Comune di Roma:

- la ristrutturazione di edifici artigianali esistenti con cambio di destinazione d'uso a fini commerciali per una superficie complessiva di mq 1.550
- la realizzazione di una piazza pubblica che accoglierà il cosiddetto *Padiglione Nervi*
- un parcheggio multipiano in cui saranno collocati i parcheggi pubblici e box privati

Z4 bis 1)-**Gamma Immobiliare**
La Soc. Gamma Immobiliare propone anche il recupero e la gestione dei locali interrati del complesso scolastico *Salvatore di Giacomo*, tra via Pescaglia e via Cutigliano, da destinare a

parcheggio pubblico, previa convenzione con il Comune di Roma, con impegno a restaurare la scuola materna di via Pescaglia.

Tutte le proposte sono state avanzate con l'intento di eliminare quanto di fatiscente è stato realizzato nel tempo nei vari ambiti di intervento, di costruire nuovi edifici con adeguate sistemazioni urbane.
Si intende mettere in luce ed esaltare le potenzialità ed i valori storici, sociali, territoriali e paesistici di un quartiere nato fra molte contraddizioni ma con grandi possibilità di riscatto per la sua posizione nevralgica nel settore ovest di Roma.
Gli interventi, ove realizzati, con le opere pubbliche e i servizi sociali previsti si risolveranno non solo a vantaggio dei singoli proponenti e del Quartiere Magliana ma a vantaggio dell'intero settore urbano.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli interventi investono ambiti notevoli del Quartiere Magliana che possono essere così individuati: Polarità attorno alla stazione ferroviaria FM1 "Villa Bonelli" con **accorpamento 1B** delle Proposte Z4, Z4bis, Z4tbis1 e Z13

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

I lotti interessati dalla trasformazione investono una superficie complessiva di **mq 15.114** ricadenti in zona L2 (mq4.154), zona M3 (mq 9.000) e zona B2 (mq1.960) di PRG: tutte le aree in zona M ed N sono occupate da attività o edifici realizzati con regolare licenza edilizia o condonati. La volumetria rilevata legittimamente concessa o condonata misura mc 32.271 distribuita su un'area coperta di mq 12.028. Nella Proposta 1B ricade anche l'intervento nella Scuola S. Di Giacomo di via Pieve Fosciana, che prevede l'uso del piano interrato come autorimessa.

Nell'accorpamento **1B** l'area della proposta Z13) di Leonardo Carboni, che con la variante al PRG del 1974 aveva assunto la destinazione a zona M3 (da zona D), con la variante "verde e servizi" è stata ricondotta a zona B2, come le aree edificate circostanti.
L'area della proposta 4bis della Soc. Gamma Immobiliare, di mq 9.000 compresa tra via Miglioli, via della Magliana e via della Magliana Nuova, da zona D di PRG è stata trasformata in zona M3 con la Variante di PRG del 1974 ed espropriata nel 2002.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

Il piano tenta di configurare una immagine unitaria e coordinata tesa a riqualificare l'ambito del quartiere.
Il programma accoglie l'intento dell'Amministrazione Comunale di "stimolare la capacità di risposta economica del Quartiere e tradurla spazialmente in forme urbane qualificate" e di "riconvertire in forme urbane più qualificate le aree degradate" come è scritto nella relazione del *Programma Preliminare di Intervento*.
Le aree oggetto di trasformazione da parte dei proponenti Soc. Saving e Leonardo Carboni vengono destinate a **Zona M2 di PRG** mentre le aree della proposta Gamma Immobiliare restano destinate a **Zona M3 di PRG**.

Tale destinazione risulta la più consona a coniugare la necessità di sviluppare le attività consolidate in Magliana con la necessità di dotare il quartiere di servizi di alto livello qualitativo, anche convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

L'impegno a realizzare parcheggi pubblici in via Miglioli e sotto le aree dei plessi scolastici di via Pescaglia e di via Cutigliano nonché parcheggi privati ed a uso pubblico in quantità notevolmente superiore allo standard di legge, rappresenta uno dei più significativi contributi alla soluzione dei problemi della mobilità del quartiere, offrendo la possibilità di trasferire un grande numero di auto dalla strada ai parcheggi. Gli stessi parcheggi sono stati progettati in ambienti interrati per evitare l'occupazione dei suoli in superficie e dare più spazio al verde pubblico e privato ed ai servizi.
Il progetto garantisce tutti gli standard pubblici e pertinenziali previsti dalle norme vigenti, rendendoli immediatamente disponibili. Il Consorzio si dichiara disponibile a realizzare ed a gestire tutti i servizi pubblici programmati.

Nell'ambito urbano della Proposta **1B** si rilevano i seguenti dati urbanistici:
- superficie territoriale mq 15.114,
- volumi da realizzare o trasformare mc 20.591, con l'abbattimento di edifici per mc11.680
- superficie a parcheggi pubblici mq 17.226

Come evidenziato negli elaborati grafici della Proposta di Assetto del Consorzio è possibile allestire un sistema di percorsi pedonali protetti ed opportunamente attrezzati, che consentono di collegare organicamente il Parco di Villa Bonelli, la Stazione FM1, la piazza attorno al Padiglione Nervi, via Pescaglia, il Mercato della Magliana con la piazza di viale Vico Pisano, gli spazi pubblici da costruire sull'area della SAFERROT, ed infine l'ansa del Tevere con il relativo Parco.

**DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI**, dal punto di vista distributivo, funzionale e ambientale, anche mediante parametri dimensionali e prestazionali

Per una descrizione più attenta dei tipi edilizi si rinvia agli elaborati grafici di progetto allegati.
Sinteticamente si propongono all'Amministrazione Comunale i seguenti interventi privati:
**Z4)-Saving Supermercati srl**,
propone la demolizione di un edificio commerciale esistente di mc 10.252 fuori terra collocato su un lotto di terreno di mq 3.778. il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio commerciale di due piani fuori terra avente una cubatura di mc 10.252 con una superficie commerciale di mq 2.929 e area di vendita di mq 2.343. Nel piano interrato vengono realizzati i parcheggi ad uso pubblico di mq 2.156, un magazzino di mq 500 per mc 7.941; altri parcheggi ad uso pubblico sono posti all'aperto a raso (per mq 300) e sulla copertura del primo solaio (per mq 1.343) sono situati i parcheggi pertinenziali.

**Proposta Z 4bis la Soc. Gamma Immobiliare**
si impegna a realizzare la sistemazione dell'area comunale (mq 9.000) definita come opera pubblica n. 6 (OP 6) destinata in precedenza alla costruzione di parcheggio a servizio della Stazione FM1 di Villa Bonelli.
La superficie coperta è di mq 3.800 per un volume destinato a commerciale e parcheggio di mc 8.630 fuori terra. Il volume entroterra risulta di mc 13.260 per una superficie di mq 4.280 destinata a parcheggi.
Il parcheggio di complessivi mq 8726 per 298 posti auto è così organizzato:
piano interrato di mq 4.280 con 94 box auto (pari al 40% dei posti auto complessivi detratto il parcheggio pertinenziale del centro commerciale) e 58 posti auto
piano terra mq 2.426 per 81 posti auto

piano primo, copertura, rialzato di m 1,60 rispetto a via della Magliana Nuova, di mq 1880 per 65 posti auto
Si prevede il recupero ed il restauro dei capannoni costruiti da Nervi destinandoli a:
attività commerciale (mq 1.550), da associare al Padiglione Nervi (mc 1440 e mq 250) ed alla gestione del futuro Museo Nervi.
L'altezza massima prevista è di m 8,00.
Il parcheggio sarà sottoposto a convenzione secondo le modalità previste dal Comune di Roma.

La Soc Gamma Immobiliare con la Proposta Z4bis1 amplia l'ambito di intervento del Consorzio proponendo di utilizzare, ai fini di un pubblico parcheggio, gli ampi spazi sotterranei costruiti sotto ai complessi scolastici Luigi Pirandello e Salvatore di Giacomo (di circa 8.500 mq). Previa convenzione con il Comune di Roma la Soc. Gamma si impegna a versare un contributo di 500 milioni de lire per il restauro dei complessi scolastici ed a gestire il parcheggio.

**Z13)- Leonardo Carboni**
Propone interventi di trasformazione di un edificio esistente di mc 11.122 posto su un'area di sedime di mq 1.960. L'edificio attuale ha destinazione mista residenziale, commerciale e industriale-artigianale. Con la proposta si interviene su una porzione di edificio di mc 7.805. In questa porzione mc 4.651 vengono destinati ad attività commerciale e mc 3.132 vengono utilizzati per parcheggi ad uso pubblico e pertinenziali.

**(Per un più preciso esame dello stato attuale e delle proposte si rinvia alle tavole QT allegate).**

**Si descrivono di seguito alcune caratteristiche comuni a tutte le proposte che qualificano l'intero programma.**
Aree di sosta e giardini verranno realizzati adottando tecniche di pavimentazioni permeabili con applicazione di manti di graniglie stabilizzate con fasce di colori diversificati.
Nelle aree di intervento saranno messi a dimora alberi di alto fusto lungo i viali e sopra le aree di sosta pedonali e di parcheggio.

Si prevede di " introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto".
A tal fine il progetto prevede il miglior orientamento degli edifici, l'adozione di tecnologie innovative per il risparmio energetico, e specialmente all'interno degli edifici commerciali e per uffici, di adottare tecnologie combinate di curtain wall e soffitti a pannelli radianti che lavorano attivamente per il controllo delle condizioni igrometriche interne.
Nelle piazze e nelle aree di sosta sono programmati allestimenti di pensiline per la protezione degli spazi urbani dai raggi solari e dalle intemperie, su cui potranno essere installati apparati multimediali, sistemi conunicazionali pubblicitari e pannelli fotovoltaici con generatori in grado di trasformare l'energia solare in energia elettrica.

Per dare ordine e riconoscibilità agli apparati comunicazionali potranno essere realizzate torri pubblicitarie (di altezza non superiore a 22 metri) che dovranno immaginate anche come sistemi di riferimento e di orientamento urbano.

Molti edifici verranno ricoperti con un manto di cm 60 di terreno vegetale per la messa a dimora di arbusti e di giardini pensili, con un sensibile miglioramento dell'impatto ambientale e dell'isolamento termico dell'edificio stesso.
La costruzione di serbatoi di acque recuperabili eviterà la realizzazione di pozzi artesiani e consentirà di accumulare l'acqua piovana.

**DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA E STRAORDINARIA**

Le **condizioni di accessibilità in via della Magliana in via Pieve Fosciana *saranno* notevolmente migliorate** dalla realizzazione di parcheggi interrati pubblici e privati aventi dimensioni ben superiori a quelle stabilite dalle norme vigenti, che permetteranno di avere completamente libere le sedi stradali.

Roma 15 dicembre 2004.

Dott. arch. Vincenzo Giorgi