

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

PROPOSTA PRIVATA : 1C

Roma 15 dicembre 2004

Proponente:

Consorzio Ripa Pian Due Torri

Presidente: dott. arch. Leonardo Carboni

Proposta 1C

Z14)- SAFERROT spa, (prot. n° 2191/98)



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

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
S.C. Programmi Complessi
UFFICIO 2
all'ing. depositato
ad. ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. Giampaolo Delatti

Progetto

Dott. arch. Vincenzo Giorgi

(Via Enrico Albanese 63, 00149 Roma. Tel 06/55270685)
coll.

dott. arch. Anna Cornaro, dott. arch. Valerio de Divitiis



RELAZIONE TECNICA PROPOSTA

PRIVATA 1C

La relazione tecnica e tutti gli elaborati progettuali della Proposta 1C 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, con le proposte 1A, 1B, 1D del P.R.U. "Magliana".

Per tale obiettivo è stato costituito il *Consorzio Ripa Pian Due Torri* fra Imprese di Costruzione e proprietari degli immobili interessati, che ha presentato 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 1C:

Z14)-SAFERROT spa, (prot. n° 2191/98): prevede la demolizione di capannoni con destinazione commerciale e la ricostruzione di due edifici con destinazione ad attività commerciali, ricettive, ricreative, assistenziali ed uffici e la realizzazione di due piani seminterrati con destinazione prevalente a parcheggi pubblici e privati, in via Sillano.

La proposta è stata avanzata con l'intento di eliminare quanto di fatiscente è stato realizzato nel tempo nell'ambito 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..

INQUADRAMENTO TERRITORIALE (rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale, esistente e programmato)

Nell'area di proprietà della Soc. SAFERROT, che misura mq 6.641, insistono due capannoni aventi una cubatura di mc 19.886 in cattivo stato di manutenzione, oggetto di condono come edificio commerciale.

Il lotto occupa un'importante posizione nel Quartiere perché è a ridosso dell'argine del Tevere ed affaccia sul Parco Pian Due Torri. La sua riorganizzazione può costituire una significativa riqualificazione dell'area urbana circostante ed un tramite con il Parco del Tevere.

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

Nell'accorpamento 1C l'area della proposta Z14 della Soc. SAFERROT da zona D di PRG è passata a zona M3 con la variante del 1974, in data gennaio 2000 il Tribunale Amministrativo Regionale, riconoscendo motivato un ricorso contro il vincolo presentato dalla Soc. SAFERROT, ha annullato il vincolo stesso.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO, con particolare riferimento ai criteri di progettazione descritti in Appendice al bando di confronto concorrenziale

Il programma della Proposta 1C 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*.

Conseguentemente le aree in oggetto vengono destinate a **Zona M2 di PRG**, in quanto si ritiene che la destinazione a servizi privati prevalentemente direzionali con spazi ad uso pubblico qualificati come verde e parcheggi possa restituire vitalità ad una delle zone più depresse del Quartiere Magliana.

Lo spostamento delle attività commerciali e produttive della Soc. SAFERROT, che vengono trasferite nelle nuove sedi di via Vicchio presso Idrovore della Magliana, rappresenterà un sensibile miglioramento della qualità della vita con l'eliminazione dell'intenso transito di mezzi pesanti da carico che ora caratterizza l'attività dell'azienda.

Il progetto, che garantisce tutti gli standard pubblici e pertinenziali previsti dalle norme vigenti, rendendoli immediatamente disponibili, vede l'area come il terminale di un percorso attrezzato pedonale che dal Parco di Villa Bonelli attraversando il quartiere raggiunge il Parco Pian Due Torri dell'ansa del Tevere. Lo stesso progetto prevede la costruzione di una terrazza di affaccio sul Tevere, posta alla stessa quota dell'argine (soprelevato di m 6,00 rispetto al piano stradale) raggiungibile con rampe, giardini, scale e percorsi attrezzati.

Nel progetto si sviluppa una particolare attenzione agli scorci prospettici sul paesaggio: l'orientamento degli edifici, le segmentazioni, le masse architettoniche, i varchi aperti fra gli edifici, oltre a tener conto del soleggiamento e dei fattori bioclimatici, esibiscono scenari peculiari del luogo, inconsueti anche nel ricchissimo territorio della nostra città.

Il progetto immagina un'area che cambia i suoi connotati architettonici e urbanistici ma non la sua vocazione al lavoro e alla produzione. Nel piano presente si ritiene che dagli **attuali 30** occupati nelle aziende aderenti si possa arrivare ad impegnare circa **70 addetti** di ogni livello, ma in particolare quelli di alta specializzazione e di grandi capacità creative sia all'interno delle aziende

Nell'accorpamento 1C si rilevano i seguenti dati urbanistici:

- superficie territoriale mq 6.641

- volume proposto mc 12.673 (inferiore a quello esistente di mc 19.886. La cubatura residua viene trasferita nel lotto Z9 della Proposta 1A, della Soc Trieste Quinta per accordi raggiunti fra le due società)
- verde ad uso pubblico mq 1.000
- parcheggi ad uso pubblico mq 2.500
- parcheggi pertinenziali mq 4.279
- attività dirazionale mc 8.935
- attività turistico-ricettiva mc 2.241
- attività commerciale mc 1.498
- altezza massima m 17,00
- contributo urbanistico straordinario lit. 465 milioni
- oneri di urbanizzazione primaria lit. 173 milioni

Tutti i parcheggi vengono realizzati in un volume seminterrato posto fra l'attuale piano stradale e la quota dell'argine del Tevere

Per una più precisa informazione sullo stato attuale e sulle proposte di progetto si rinvia alle tavole QT allegate.

DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI

Al di sopra della piazza attrezzata di cui si è parlato, la Soc. SAFERROT propone di erigere due edifici: uno di tipo direzionale con andamento lineare spezzato, l'altro più complesso destinato ad attività culturali e turistico ricettivo. Il primo, di mc 8.935, ha l'altezza massima di m 17,00.

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.

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 comunicazionali pubblicitari e pannelli fotovoltaici con generatori in grado di trasformare l'energia solare in energia elettrica.

La costruzione di serbatoi di acque recuperabili eviterà la realizzazione di pozzi artesiani e consentirà di accumulare l'acqua piovana.

Le condizioni di accessibilità saranno ottimizzate dalla realizzazione di parcheggi interrati privati aventi dimensioni ben superiori a quelle stabilite dalle norme vigenti, che permetteranno di avere completamente libere le sedi stradali limitrofe.

Roma 15 dicembre 2004.

Dott. arch. Vincenzo Giorgi

