

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 : 1D

Roma 15 dicembre 2004

Proponente:

Consorzio Ripa Pian Due Torri

Presidente: dott. arch. Leonardo Carboni



Proposta 1D

Z13 bis) – SOCOSTRAMO srl

Z13 ter) – CMB a rl

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

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



RELAZIONE TECNICA

PROPOSTA PRIVATA

1D

La relazione tecnica e tutti gli elaborati progettuali della proposta n° 1D 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 hanno 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 1D:

Z13 bis) SOCOSTRAMO srl

con proprietà sita in via della Magliana, demolisce gli edifici condonati esistenti per realizzare la propria sede aziendale. La Società si impegna a cedere una fascia di terreno e a realizzarvi una strada di collegamento fra via della Magliana e la Ferrovia FM1, che prosegue attraverso un tunnel sotto la Ferrovia FM1 nell'area della proposta Z13 ter CMB.

Costruisce due edifici destinati ad attività terziaria e commerciale

Z13 ter) CMB a rl

con proprietà in via Cruciani Alibrandi, propone di realizzare un edificio residenziale ed in cambio si impegna a cedere un porzione terreno, a realizzarvi il tratto di strada compreso fra la Ferrovia FM1 e via Cruciani Alibrandi, a costruire il tunnel sotto la stessa Ferrovia per ricongiungersi al tratto stradale costruito dalla SOCOSTRAMO.

Costruisce un edificio con destinazione residenziale.

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.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli interventi ricadono in due aree poste a cavallo della Ferrovia FM1. La proprietà della Soc. SOCOSTRAMO a ridosso di via della Magliana è ben dotata di servizi pubblici e di viabilità. La proposta della Soc CMB in via Cruciali Alibrandi è in una posizione di difficile accesso come tutta l'area urbana circostante, in quanto manca ogni collegamento con via della Magliana.

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 8.470** ricadenti in zona M3 e in zona N di PRG: nell'area esiste una volumetria di mc 4.320 destinata ad attività artigianale e servizi privati che occupa una superficie di mq 3.600.
- La volumetria edificabile nella Proposta 1D è di mc 14.960 destinata a servizi pubblici. Tale destinazione è però valida solo ed in parte per l'area della proposta della Soc. CMB, in quanto l'area Z13bis è già occupata.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

Il progetto tenta di configurare una immagine unitaria e coordinata tesa a riqualificare l'area urbana in oggetto.

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*.

L'area oggetto di trasformazione della Proposta Z13bis viene destinata a **Zona M2 di PRG**, l'area oggetto di trasformazione della Proposta Z13ter è destinata a **Zona E2 di PRG**.

Il valore della proposta è nella disponibilità delle Società a costruire una strada di collegamento fra via della Magliana e via Cruciali Alibrandi, che oltre a togliere dall'isolamento una vasta area urbana limitrofa a via Cruciali Alibrandi, contribuisce in modo vitale a collegare il Quartiere Magliana al Quartiere Portuense.

Il progetto comunque 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'accorpamento **1D** si rilevano i seguenti dati urbanistici:

- superficie territoriale mq 8.470,
- volumi da realizzare mc 14.505
- la destinazione a Zona M2 di PRG investe un'area di mq 3.600
- la destinazione a Zona E2 di PRG investe un'area di mq 4870
- superfici a standard mq 4.045
- superficie a parco pubblico o uso pubblico mq 1.575
- superficie a parcheggi pubblici mq 1139
- superficie a parcheggi ad uso pubblico mq 1.331

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

DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI

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:

13 bis) – SOCOSTRAMO srl

Su una superficie fondiaria di mq 1.975 realizza due edifici di mc 7.200 fuori terra e di mc 6.608 entro terra destinati a parcheggi pertinenziali di mq 1.029. La superficie coperta è di mq 680. data la forma del lotto residuo si propone di erigere due edifici destinati ad attività direzionale di mq 1883 e ad attività commerciale di mq 250

13 ter) – CMB a rl

Su una superficie fondiaria di mq 1.191 realizza un volume fuori terra di mc 7.305 destinato a residenze (mq 2.256). Il volume interrato di mc 5.307 e mq 1539 è destinato a parcheggi pertinenziali. L'altezza del fabbricato è di ml 13,20. Cede al Comune un'area a parcheggi pubblici di mq 1.139, ed a verde pubblico di mq 1.000.

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.

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

Roma 15 dicembre 2004.

Dott. arch. Vincenzo Giorgi

