

8 2 OTT. 2004

PROT. N. 14422



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U. O. 2 S.C. PROGRAMMI COMPLESSI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO PRIMAVALLE - TORREVECCHIA

Art. 11 Legge n. 493/93

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti



COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

- 5 APR. 2005

N° 8279

Ambito P. R. U. : "PRIMAVALLE - TORREVECCHIA"

Proposta privata n. 7 - Prot. n. 2221 del 30.06.98

Proponente:		A. S. P. E.	
Associazione Nazionale per lo Sviluppo delle Periferie		Via della Maglianella n. 73 - 00166 Roma - Tel. 06.66.41.41.31	
Rappresentante legale:	Sig. ra Catia Tosti	A.S.P.E. 1 S. GIUSTO FODERE ZARA Via della Maglianella, 73 00166 ROMA P. IVA e C.F. 06859771005	
Coordinamento della proposta:	SEU s.r.l.		
Progetto:	S.I.A.C.I. srl Via G. G. Belli, 72 00193 ROMA	Collaboratori:	Arch. Flaminia Martinelli Dott. Arch. Marta Acierno Dott. Arch. Stefania Mangano Dott. Arch. Andrea Riglioni Geom. Maurizio Polizzi
Coordinamento:	Arch. Francesco D'Asaro		
Tavola n.	1	Art. 9 Legge Regionale n. 28/80	
Titolo:		RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA	
SERIE BIS			
Rapp. 1:2.000	Data: 10/02/2000	Agg: Ottobre 2004	



Relazione tecnica
Proposta n.7 –
Ambito Primavalle Torrevecchia
Art. 11 L. 493/93

INDICE

1. Principi generali della proposta d'intervento
2. Inquadramento territoriale
3. Descrizione dello stato dei luoghi
4. Previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali
5. Descrizione del progetto urbanistico e contenuti della variante urbanistica
6. Descrizione dei tipi edilizi, dal punto di vista distributivo, funzionale e ambientale
7. Descrizione delle principali opere di urbanizzazione

**1. Principi generali della proposta PRU Primavalle
Torrevecchia n°7 ASPE (prot. 2221 del 30/ 6/98)
adottata con Del. C.C. n° 17 dell'11/1/2001**

La proposta n° 7 ASPE dell'ambito del PRU Primavalle-Torrevecchia ricade nella fattispecie prevista dal Bando di confronto concorrenziale all' art. 10: infatti il nucleo Podere Zara - via Fraconalto è inserito come toponimo nella Variante di PRG adottata con Del C.C. n° 92 del 29/5/97, denominata "Piano delle Certezze" tab B con il n° 18/3 e, pertanto, è stato indicativamente perimetrato nell'allegato grafico al medesimo bando denominato "tavola degli interventi".

La proposta di riqualificazione urbana è stata redatta nei criteri dell'art 4 della LR 28/80, su indicazione del Responsabile del Procedimento pro tempore, in quanto il nucleo spontaneo oggetto del recupero urbanistico in variante costituisce per l'estensione, oltre 73 ha, per la destinazione prevalentemente residenziale ampiamente consolidata, confermata anche da alcune attività produttive in crescita, un fenomeno di notevole rilevanza socio-economica, attestata dall'inserimento come "toponimo 18/3" nella citata Del..C.C. n°41 del 29/5/97 oggi approvata definitivamente.

D'altra parte, dopo il recupero alla pianificazione, tramite P.P, di iniziativa pubblica, dell'adiacente nucleo di ZTO "O" denominato Podere Zara, lo sviluppo urbanistico dell'ambito Primavalle Torrevecchia è stato incentrato dall'Amministrazione Comunale sul poderoso intervento ex L. 167 di Torresina 1 e 2, che complessivamente comportano una volumetria superiore ai 500.000 mc, pari ad oltre 5000 nuovi abitanti.

Altri due importanti Pdz di realizzazione meno recente, ovvero Torrevecchia e Quartaccio, compongono il quadro dei fenomeni di degrado socio-urbanistico: per riqualificare il settore, il Comune di Roma ha previsto interventi di iniziativa privata con contribuzione

straordinaria, da integrare con finanziamenti pubblici, sulle infrastrutture di mobilità su gomma, su aree verdi di qualità ambientale e su servizi (nella più ampia accezione) di comprovata necessità.

La possibilità di un razionale ed utile inserimento del Toponimo ASPE nell'organismo urbano, massimamente conformato da così massicci e pesanti insediamenti di edilizia economica e popolare, del nucleo spontaneo di Via Fraconalto viene quindi avvalorata dalla condizione oggettiva di area a bassa densità e di alto potenziale per il riammagliamentamento infrastrutturale.

L'intervento ASPE, per la sua posizione baricentrica, per la rispondenza ai particolari requisiti dell'art.11 della L.493/93 di prossimità con aree di degrado legati a discutibili modi di concepire le realizzazioni di quartieri di edilizia pubblica è quindi paradigmatico.

La perimetrazione del nucleo, non essendo sancita da alcun allegato grafico alla delibera di adozione della Variante di PRG Piano delle Certezze e non essendo nemmeno regolarmente stata oggetto delle usuali procedure di adozione, pubblicazione, etc , anzi, essendo prefigurata in una tavola priva di scala numerica, nel Bando preliminare, è stata ridefinita, dalla proposta ASPE, adottata dal Consiglio Comunale, con stretti criteri di:

- A) coerenza con le previsioni urbanistiche vigenti limitrofe,
- B) conoscenza specifica dei luoghi e della morfologia territoriale,
- C) applicazione di indicazioni analoghe a quelle praticate dal Comune di Roma per la redazione del Piano Particolareggiato della zto O di Podere Zara-Podere San Giusto:
- D) rispondenza alla volontà dei residenti che, riuniti in Associazione e poi in Consorzio in numero di oltre 250, hanno deciso di progettare il loro ambito senza aspettare pianificazioni autoritative, collaborando spontaneamente alla riqualificazione di un più ampio orizzonte territoriale, attraverso una progettazione urbanistica continuamente verificata e condivisa.

Il problema dell'armonico completamento di un nucleo spontaneo con circa il 60% delle aree libere e con un indice proposto dal bando obiettivamente troppo basso (pari a 0,25 mc/mq) è stato risolto con un criterio di "redistribuzione equa" del massimo incremento consentito sull'area con destinazione F2 (pari a circa 69.000 mc), portando così ad un sensibile innalzamento dell'indice di progetto medio per i lotti ancora da edificare in zona urbanistica H (indice territoriale finale 0,41 mc/mq).

Impostato in modo democratico e soddisfacente per tutti il nodo dell'indice territoriale, il progetto urbanistico è stato sviluppato senza il ricorso ad alcun tipo di esproprio, grazie al contributo dei proprietari consorziati di terreni di estensioni cospicue che, del tutto volontariamente, hanno dato la disponibilità a fornire pressoché tutti gli standard necessari alla proposta, avendone in cambio la possibilità di realizzare comparti autonomi con progettazione unitaria.

In particolare si sono reperite le aree a standard esclusivamente all'interno del perimetro dell'intervento così come adottato in C.C. tramite lo strumento del comparto attuativo, escludendo ogni esproprio forzoso a carico del Comune o sbordamenti indebiti dal perimetro d'intervento adottato.

I piccoli lottisti, impossibilitati dalle ristrette dimensioni dei terreni a quotarsi per la loro parte di standard, hanno quindi la possibilità di realizzare una casa dignitosa sull'intera per quanto esigua superficie, contando, per gli standard, sulla dotazione fornita dai consorziati più fortunati, salvo conguaglio economico all'interno del Consorzio medesimo.

Il risultato finale della Proposta ASPE non si discosta molto, anche per densità, dai progetti di piani particolareggiati delle zone O , anche se è riscontrabile un più articolato livello di opzioni, una maggiore complessità di elaborati ed una più matura attenzione a come indirizzare le opere di urbanizzazione fondamentali.

D'altra parte dal 1977-78, anni in cui sono stati sperimentati alcuni concetti di partecipazione assembleare alla progettazione

urbanistica del recupero, gli schemi si sono evoluti, nonostante una persistente rigidità degli ordinamenti e una certa farroginosità normativa, soprattutto sul fronte della gestione e della realizzazione delle opere relative agli standard ed alle infrastrutture.

Alcune esperienze già avviate con i consorzi per le opere a scomputo a seguito delle leggi di condono edilizio, come quella del Consorzio Verde Colle, inserito nella proposta ASPE, hanno fatto maturare alcuni comportamenti sociali, facendo compiere il salto dell'auto-progettazione alle Comunità Residenti in molti dei cosiddetti nuclei spontanei.

Gli inviti verso le soluzioni prescelte dalla proposta sono peraltro contenute nel Bando, che all' art. 10, comma 15, equipara le zone H "non perimetrare" (i cosiddetti "toponimi") alle zone O del vigente P.R.G.

Si è proceduto, nel costruire la proposta, con una metodologia di impronta perequativa, introdotta dal Nuovo PRG adottato il 19-20/3/2003, privilegiando la ricerca di un assetto urbanisticamente equilibrato e rispettoso dei valori comuni, da attuare con strumenti e concetti privatistici, cioè con il " Consorzio ASPE 1 – San Giusto Podere Zara", costituito per atto del Notaio Capasso in data 26/11/2001 rep. 49708, racc 14806, sul modello ampliato dei consorzi per le cosiddette opere a scomputo.

Tale ricerca del migliore assetto è stata intesa dal progettista come volta a reperire l'equilibrio urbanistico con trasparenza ed equità, evitando discontinuità nella distribuzione dei servizi e picchi di concentrazione volumetrica eccessivi.

La perimetrazione della proposta adottata circoscrive i suoli sui quali, al momento attuale, si ha la disponibilità sotto forma di procura notarile per oltre il 57% dell'imponibile catastale, soddisfacendo i requisiti richiesti dal Bando: la tavola 2 "zonizzazione" in particolare ricalca il perimetro adottato in C.C. con minimi aggiustamenti tecnici, dovuti esclusivamente all'esatto appoggio sui limiti catastali dei segni grafici.

I numeri generali della proposta ASPE sono di notevole impatto: un'estensione di oltre 73,93 ha presenterà un nuovo sviluppo edilizio di circa 180,500 mc su circa 44 ha di aree non edificate, dalle quali saranno ricavati le strade pubbliche e private e quasi 8,05 ha di standard per gli oltre 4200 abitanti previsti a regime. Sono previste opere di urbanizzazione straordinarie di importo notevole e di qualità ambientale pilota, come l'interramento di un tratto dell'elettrodotto sull'asse di via Grondona.

2. Inquadramento territoriale

Nell'ambito di recupero urbano Primavalle –Torrevecchia, l'area di Via Fraconalto- Via Grondona, oggetto della proposta ASPE, rappresenta una porzione residuale di territorio con scarsa propensione all'agricoltura a cavallo dei Municipi XVIII e XIX ; l'ambito è stato trascurato dalla pianificazione urbanistica vigente, pur risultando ancora piacevole dal punto di vista paesaggistico per le medie visuali consentite e per la obiettiva vicinanza dell'importante comprensorio verde di Monte del Marmo, ricco di beni ambientali, con qualche suggestivo scorcio di sapore naturalistico (Parco di Monte del Marmo), storico (percorsi) ed anche archeologico .

Sin dal PRG del '65 la salvaguardia ambientale del settore Nord Ovest dell'Agro Romano era sancita dalla mancata chiusura del GRA dall'Aurelia alla Cassia, per preservare una sorta di cuneo verde, che arrivasse in direzione San Pietro, sino all'Acquafredda (oggi Riserva naturale, dalla prevalente destinazione agricola) con ampia compatibilità per insediamenti residenziali a bassa densità (G4), servizi pubblici (M1) e servizi privati (M2) di qualità .

Al pensiero urbanistico degli anni sessanta è però sfuggita la variabile dello sviluppo spontaneo, che più di ogni altro fattore di pianificazione ha contribuito a sconvolgere, nel volgere di pochi anni, l'aspetto di gran parte dell'Agro Romano. A complicare il quadro si è poi sovrapposta una politica di localizzazione degli insediamenti di edilizia economica e popolare di cosiddetta "ricucitura urbanistica" che, lungi dal risolvere i problemi di mancanza di servizi e di infrastrutture, ne ha aggravato il debito.

Il problema principale indotto dall'urbanizzazione spontanea nella moderna periferia è, attualmente, quello della precaria mobilità e dell'asfittica circolazione interquartiere; da tale deficit infrastrutturale si origina un nutrito elenco di opere viabilistiche nuove e/o di ristrutturazioni viarie necessarie ad irrobustire il tessuto connettivo tra i nuclei residenziali e le (poche ed ancor più trascurate) aree produttive spontanee.

L'emergenza numero due nell'ambito Primavalle-Torrevicchia è costituita dai servizi alla residenza, scarsi e mal distribuiti oltre che mal serviti dal trasporto pubblico.

La proposta n° 7 ASPE tende infatti alla reintegrazione delle residenze con i servizi, attraverso il posizionamento dei servizi principali in corrispondenza degli assi viari principali, completando, senza traumi o aumenti di densità, il nuovo paesaggio antropizzato.

Fare il salto progettuale oltre l'orizzonte limitato del proprio lotto fino a quello del quartiere, riappropriandosi della progettazione degli spazi comuni, è un esperimento sociale di grande rilevanza anche per le casse comunali che, per lo più esauste, potranno utilmente giovare dei contributi straordinari, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate dal Consorzio direttamente attraverso procedure di garanzia qualitativa.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

L'ambito della proposta ASPE è stato concepito come linea di ragionevole sviluppo, all'interno della quale ricercare gli equilibri tra

costruito residenziale, lottizzato non edificato e domanda reale di servizi e di urbanizzazione.

Lo sviluppo insediativi (residenziale e produttivo) in tutta Roma, negli ultimi decenni è stato fortemente condizionato dalla situazione orografica del territorio e si è attestato inizialmente sui crinali, con andamento trasversale rispetto al sistema radiale delle infrastrutture urbane: si distingue l'edificato storico non pianificato da quello più recente per l'usura subita nel tempo dai materiali poveri e dalla mancanza di finiture che caratterizzava i primi nuclei spontanei, laddove oggi sia le tipologie edilizie che l'uso degli spazi privati denotano, come nel caso dell'ambito ASPE, un indice contenuto ed una certa ricerca di qualità nelle costruzioni.

Carenti invece rimangono gli spazi pubblici in entrambe le situazioni e la discontinua densità, in quanto la disordinata distribuzione dell'edificato, rende difficoltosa la reperibilità degli spazi necessari secondo la metodologia "democentrica e statistica" del DM 1444/68.

L'edificazione residenziale si è sviluppata su maglie più o meno regolari con lotti dalle dimensioni variabili dai 700 ai 2000 mq: è prevalente la tipologia a casa con orto o giardino, isolata con indice medio non superiore a 0,9 mc/mq.

Lo stato delle urbanizzazioni è discontinuo, ma ben strutturato, come rappresentato nella tavola delle urbanizzazioni consegnata in data 10/2/2000 e dai successivi aggiornamenti dei Consorzi per le OO.SS.

Le principali reti (acqua, fem, telefono e gas) sono già organizzate e la quasi totalità delle case esistenti e condonate risulta regolarmente abitata.

4. Previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali

Nel perimetro della proposta ASPE si riconoscono solo tre destinazioni di PRG vigente: più esattamente due zone di Agro Romano per un totale di alcune decine di ha di sottozona H1, oltre a circa 14 ha di sottozona H2, comprendendo anche una porzione di circa 6 ha di zto F2, solo parzialmente realizzata, per una cubatura esistente di circa 23.000 mc.

L'ambito n° 7 si segnala anche per l'insussistenza di vincoli archeologici diretti ex L.1089/39 e/o paesistici ex L.1497/39: le segnalazioni della Carta dell'Agro sono scarse e non prefigurano certamente alcun sistema strutturato .

Dal punto di vista dei beni naturalistici la Carta dell'Agro segnala solo la presenza di due zone a copertura arborea (rilevate come quercus ilex) e, nella parte all'estremo Sud del perimetro adottato, di un fosso (Fosso delle Campanelle - acqua pubblica) peraltro tombato in quel tratto dal Comune di Roma, prima dell'entrata in vigore della LR 24/98 di approvazione dei Piani Paesistici.

Solo nella parte Nord del PRU la sovrapposizione tra una segnalazione ex art 1, lett. m) con le previsioni di tutela, può portare qualche problema di adeguamento alle previsioni di tutela.

Si può pertanto sostenere la non cogenza per gran parte del PRU delle previsioni del PTP 15/8 Valle del Tevere Nord, peraltro adottato e non ancora definitivamente approvato.

La Carta dell'Agro, la cui valenza scientifica è peraltro da aggiornare criticamente, segnala in particolare alcuni beni come il Casale Montesanto in realtà moderno e privo di suggestioni tranne che per un solo edificio ed alcuni probabili siti di resti fittili , di cui ad una ricognizione superficiale, non sembra rimanere alcuna traccia dopo i lavori agricoli degli ultimi decenni.

Il Nuovo Piano regolatore del Comune di Roma, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 33 del 19-29/3/2003 destina l'area della proposta privata n°7 ASPE a "Città da ristrutturare –

proposte programmi di recupero urbano” con il perimetro adottato nel 2001.

5. Descrizione del progetto urbanistico: i contenuti della variante

La procedura di Accordo di Programma consente la variante urbanistica in tempi rapidi, fatte salve le condizioni di idoneità idro-geo-vegetazionali. Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, attestati nella relazione a firma del geologo dott. Luigi Caravani, consegnata assieme agli elaborati in data 10/2/2000 con prot. 2210 e implementati dallo studio ex Del G.R., Lazio n.2459/99 a firma della IGEAM srl, verificati in sede di Conferenza dei Servizi, si ribadisce quanto già acclarato, ovvero che l'area oggetto della variante urbanistica da zto H ed F del vigente PRG alla nuova destinazione “Citta da ristrutturare-proposte programmi di recupero urbano”, non è geologicamente a rischio, presentando anzi alta idoneità ed ottime caratteristiche geotecniche per le fondazioni sia per le costruzioni residenziali che per la realizzazione di nuova viabilità pubblica.

C'è da osservare, infine, che nell'intorno dell'ambito della proposta ASPE non sono coinvolte aree con destinazioni di PRG vigente a servizi locali (M3), né viene in alcun modo pregiudicata la realizzabilità di alcuna attrezzatura o impianto pubblico non altrove ubicabile.

La tavola che meglio descrive lo spirito del progetto ed i complessi criteri seguiti è la “zonizzazione su base catastale”, elaborato in cui si è cercato, con risultati grafici di grande impegno, di dare una forma compiuta alle aree per l'edificazione privata e quelle per servizi, all'ossatura viaria dell'insediamento, opportunamente ridisegnata con un verde di arredo stradale e una piazza anch'essa alberata; la nuova assialità in direzione GRA - Via di Torrevecchia è

sicuramente sufficiente a ricollegare le porzioni abitate tra di loro e con i poli di attrazione presenti in questo settore.

I servizi pubblici sono distribuiti con riguardo alla accessibilità sia pedonale che carrabile, alla loro realizzabilità insieme alle volumetrie private del relativo comparto. Una particolare attenzione è stata data alla progettazione dei sedimi possibili per evitare (salvo che nel caso dei parcheggi pubblici) che estensioni fondiari troppo esigue impediscano realizzazioni di scala dimensionale adeguata.

6. Descrizione dei tipi edilizi, dal punto di vista distributivo, funzionale e ambientale

Le previsioni edilizie dei tipi mono-bi-tri-quadri-familiari si possono collocare su una linea evolutiva che sta portando ad una qualità media piuttosto elevata delle costruzioni, sia in termini di spazi che di materiali, meno di forme: sono previste tipologie edilizie residenziali correnti, con copertura a tetto e con finiture in materiali tipici dell'ambiente romano, caratterizzato dall'uso di tegole in laterizio per le falde, del mattone a cortina per i paramenti, del travertino in scorza o in lastra per i rivestimenti, ovvero, sempre per i paramenti, dell'intonaco color ocra chiara o pozzolana (h media m 7,00).

Per le tipologie edilizie dei comparti, si prevedono, con le citate caratteristiche finiture, case a schiera e bi-trifamiliari con altezza max m 11.50.

7. Descrizione delle principali opere di urbanizzazione

Oltre al completamento delle reti delle urbanizzazioni primarie, la proposta di recupero urbano ASPE, attraverso l'impiego del contributo straordinario, prevede la realizzazione di alcune tra le più importanti infrastrutture viarie dell'ambito Primavalle- Torrevecchia: la ristrutturazione di Via Grondona-Via Fraconalto e la realizzazione del collegamento tra le due (OP7); la realizzazione del collegamento

tra il GRA ed il PdZ "Torresina" sarà invece a cura del Comune di Roma, come da decisione conseguente alla chiusura della Conferenza dei Servizi.

Nella ristrutturazione di Via Grondona-Via Fraconalto sarà incluso l'interramento dell'elettrodotto da 130kv che corre sull'asse viario ingombrandolo con le basi dei tralicci e sfiorando con i cavi le misure di sicurezza minime consentite dalle leggi: è intenzione del Consorzio fare di tale interrimento un simbolo di decoro urbano e di qualità di vita, anche perché ciò consentirà la piantumazione di centinaia di alberi d'alto fusto lungo l'asse stradale finalmente libero dai cavi che potrebbero interferire con le chiome dei medesimi alberi oltre che con la vita e la salute dei residenti.

