

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI°

U.O.3 - Ufficio Progetti Urbani

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

PRIMAVALLE - TORREVECCHIA

PROPOSTA PRIVATA n. 9 (prot. n. 2229/98)

SOGGETTO PROPONENTE

Altipiani dell' aniene S.r.l.

ALTIPIANI DELL'ANIENE srl

Amministratore Unico

SESTA
DIPARTIMENTO VI
Ufficio della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale

- 5 ASD. 2004

PROT. N. 10941

PROGETTISTA

**ARTHEMA
STUDIO TECNICO**

ARTHEMA s.r.l.
L'Amministratore Unico

TAVOLA

8 bis

**RELAZIONE
TECNICA**

COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

- 5 APR. 2005

N° 8279

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 Colletti

REVIS.

Luglio 2004

RELAZIONE

Inquadramento urbano della proposta d'intervento

L'intervento, oggetto della presente relazione, è localizzato a sud della Via Trionfale, a stretto contatto con il complesso di S. Maria della Pietà e a nord della Via Boccea, quindi in un settore della città dove lo sviluppo insediativo, sia espansivo che infrastrutturale, è stato fortemente condizionato dalle caratteristiche orografiche del territorio, determinate da un sistema idrografico che ha inciso in forma accentuata il suolo, con andamento trasversale rispetto all'andamento radiale del sistema storico delle infrastrutture urbane.

In questo settore il processo di urbanizzazione si è avviato negli anni '30, consolidato in quel periodo dalla borgata Primavalle, ed è costantemente proseguito nei decenni successivi al dopoguerra fino alla saturazione degli spazi interclusi ed allo spostamento ad ovest del bordo urbano, verso la grande area agricola di Casal del Marmo.

E' proprio su parte di questo bordo che si localizza l'intervento oggetto della presente relazione.

Previsione degli strumenti urbanistici e tutela dei beni paesistici-ambientali

L'area di che trattasi, come detto è localizzata sul bordo della grande area agricola di Casal del Marmo, e si estende per complessivi mq. 312.115, destinati dal vigente P.R.G. per mq. 187.548 a zona F2, mq. 6.680 a zona M1, mq. 5.104 a zona M3, mq. 16.840 a zona N e mq. 95.943 a zona H2.

Essa è interessata dalla fascia di rispetto del Fosso di Valle Fontana, che ai sensi del comma 1 art. 7 L.R. n. 24/98, azzerava le previsioni edificatorie del P.R.G. per le aree in essa ricomprese.

Conseguenzialmente l'edificabilità attuale residua, sarà (vedi TAB. 2 TAV. 4 zonizzazione), in considerazione dell'azzeramento del relativo indice, per la zona F2 mc. 113.534 residenziali e mc. 22707 non residenziali; per la zona M1 mc. 4.800 non residenziali e per la zona M3 mc. 10.208 non residenziali. La zona H2 ricompresa nell'intervento è in parte alberata e conseguentemente vincolata ai sensi del punto 4 dell'art. 1 L. 431/85. tale area con destinazione a zona N (verde pubblico) sarà ceduta all'Amministrazione Comunale.

Descrizione del progetto urbanistico

Per l'edificazione dell'intervento, conformemente alle prescrizioni del Comune di Roma sull'originaria domanda della Rovanda Seconda S.r.l. (Prot. n. 2230 del 30.06.98), è stato applicato l'indice di edificabilità territoriale di 0,69 mc./mq., sulle superfici con destinazioni attuali di P.R.G. F2, M1, M3 di complessivi mq. 199.332; conseguenzialmente l'intera cubatura sarà di mc 151.534 così suddivisi: mc. 113.534 residenziali, mc. 35.095 non residenziali e mc. 2.905 negozi.

Detta cubatura quindi, in riferimento alle descritte prescrizioni di P.R.G. ed alla determinazione del contributo straordinario (Art. 11 comma 2 paragrafo b) e c) del Bando), sarà pari per i mc. residenziali ed in eccedenza per i mc. non residenziali. L'intervento così quantificato è stato localizzato, per la sua totalità, sull'originaria zona F2, mantenendo largamente l'edificazione al di fuori del limite di edificazione nei confronti del fosso di Valle Fontana (comma 7 art. 7 L.R. 24/98).

Esso è costituito da cinque comparti fondiari privati, tutti serviti da viabilità pubblica che si diparte e si ricongiunge più a sud con la prevista Trionfale bis sempre nell'ambito del perimetro di intervento.

L'edificazione dei Comparti fondiari è totalmente costituita da palazzine, di quattro piani con coperture a tetto per la parte prospiciente la Valle di Casal del Marmo, mentre le palazzine con i piani terreni a negozi sono di cinque piani e prospettano solamente sugli ampi parcheggi previsti.

Le aree di standard previste sono largamente eccedenti quelle prescritte dal D.M. 1444/68 con i seguenti rapporti: per il Verde 61,25 mq./ab., per i servizi 8,39 mq./ab e per i parcheggi 6,30 mq./ab..

In riferimento al contributo straordinario, come per altro specificato nelle tabelle allegate, viene prevista la cessione delle aree eccedenti gli standard per mq. 55.028, e la cessione di aree originariamente destinate a zona H2 e N di P.R.G. per complessivi mq. 112.783 per un totale generale di mq. 167.811.

Descrizione opere di urbanizzazione

L'insediamento "Torrevecchia – Art. 11" si sviluppa su di un'area non urbanizzata che interessa due bacini imbriferi adiacenti (rispettivamente del Fosso delle Capannelle e Fosso dei Mimmoli), avente entrambi lo stesso ricettore finale (Fosso della Maglianella).

Pertanto, dal punto di vista dello smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle superfici (pavimentate strade, parcheggi, piazzali, ecc.), è garantita la possibilità di ricevimento da parte dei suddetti corsi d'acqua, fatte salve le necessarie verifiche idrauliche riguardanti la capacità di deflusso dei relativi alvei.

Per quanto riguarda le reti di fognatura nera, si rileva che non esistono nelle immediate vicinanze dell'insediamento collettori o adduttrici collegati ad impianti di depurazione.

L'impianto di depurazione più prossimo è quello di Quartuccio. Sono di imminente inizio i lavori di ampliamento di detto impianto, che però non prevedono la possibilità di trattare gli apporti provenienti dall'insediamento in questione (ca. 1420 abitanti insediabili).

Il piano decennale di estensione delle adduttrici e dei collettori prevede, in adiacenza all'alveo del Fosso delle Capannelle la costruzione del "VI tronco" dell'adduttrice della Maglianella, che attraverso i tronchi IV (in costruzione) e V (da progettare) consentirebbe di collegare, senza soluzione di continuità, il bacino in attesa della realizzazione della predetta estensione – che sarà realizzata in parte per servire il P. Z. "Torresina" – un impianto di depurazione locale ubicato in prossimità del previsto tracciato del "VI tronco".

L'importo complessivo delle opere è di € 5.707.365,20 così suddiviso:

• PARCHEGGI PUBBLICI	£ 3.770.000.000
• RETE STRADALE	£ 3.813.000.000
• RETE IDRICA	£ 1.260.000.000
• RETE FOGNANTE	£ 1.900.000.000
• VERDE GIOCO (VERDE ATTREZZATO)	£ 599.000.000

TOTALE £ 11.342.000.000