

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA

N. 172 DEL 14 SET. 1998

UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IX DIPARTIMENTO U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

**SECONDO PIANO DELLE ZONE
XII VARIANTE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA**

Coordinamento generale:

IX Dipartimento - U.O. n. 3: Ing. Alessandro Di Filippo

ARCHITETTO

Massimo IZZI

Consulenza progettuale:

Prof. Arch. Antonio Albano

DIPARTIMENTO IX
ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI
III U.O.
PROT. N° 58481
24 SET. 1999

IL DIRETTORE
(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

Gruppo di progettazione:

Arch. Paola Renzi (Dip. VI - U.O. n. 2); Arch. Romano Feliciangeli; Arch. Massimo IZZI;
Ing. Arnaldo Arioli; Arch: Bruno Bazzoni; Arch. Mauro Mezzina; Arch. Marcella Santoro
(Dip. IX - U.O. n. 3)

Staff amministrativo:

F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo (Dip. VI - U.O. n. 3).

Gruppo dei collaboratori alla progettazione:

Geom. Coord. Luigi Ferrante; Geom. Coord. Maurizio Frontani; Dis. Massimo Cassio;
Geom. Fausto Gatto; Geom. Renato Grassi (Dip. IX - U.O. n. 3); Dis. Patrizia Girardi (Dip.
IX - U.O. n. 2); Geologo Theo Huber (Dip. XII - U.O. n. 2)

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO IX U.O. n. 3

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

DI CUI ALLA DELIBERAZIONE

n° 25.C.C. del 27.1.2000

IL DIRETTORE

(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

P.Z. B39 PONTE GALERIA

elaborato:

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**P.E.
E.P.**

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

P.Z. B.39 PONTE GALERIA

1) DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO: stato di fatto, preesistenze, vincoli, accessibilità.

Il Piano di Zona "PONTE GALERIA" B39 è compreso nel provvedimento di cui alla deliberazione del C.C. n.110 del 4/7/97 relativa alla localizzazione dei finanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica di cui al quadriennio 1992-95. Situato nel settore Ovest della città, esso interessa una superficie complessiva di Ha. 17,01. Tale estensione risulta superiore a quella prevista nella deliberazione di individuazione delle aree (Ha. 14,05), in precedenza citata: tale aumento si è reso necessario per garantire una adeguata schermatura ambientale ed acustica per mezzo di opere di modellamento del terreno e piantumazione, necessaria a causa della infelice situazione dell'area, interessata, al suo interno, dal passaggio della linea ferroviaria FM1 Fiumicino-Fara Sabina, ed ai margini, dalla realizzanda complanare della Magliana, e dall'autostrada Roma-Fiumicino. Il nuovo dato non influisce sulla capacità insediativa del piano, che rimane di 2107 abitanti, ma modifica la densità territoriale, che passa da 150 ab./ha. a 124 ab./ha.

Il Piano di Zona è situato nel settore ovest della città, all'esterno del GRA, nel territorio della Circoscrizione XV. La localizzazione risulta interna all'ambito di territorio a sud del nucleo 65, Portuense Spallete, e si riferisce ad una più vasta area L1 (attività industriali grandi e medie), che si attesta su via Portuense nel quartiere di Ponte Galeria.

La parte nord-occidentale dell'area, su via Portuense, per una estensione di circa 5 ettari è attualmente sede di un complesso industriale dismesso da circa 10 anni, denominato Vetreria

IL DIRETTORE
(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

Sciarra, oggetto di programma di riconversione edilizia nell'ambito del bando emanato dall'Amministrazione (deterziarizzazione). La vetreria era servita da un apposito scalo merci con binario privato che tutt'oggi garantisce l'immediato collegamento dell'area con l'adiacente stazione metropolitana.

L'accessibilità all'area è garantita a livello viario a nord direttamente da via della Magliana. Un'ulteriore e più efficace possibilità di accessibilità, per agli abitanti del nuovo Piano, è rappresentata dalla adiacente linea per il trasporto su ferro, "FM1 Fiumicino-Fara Sabina", che ha la sua stazione già operante nelle immediate vicinanze del nuovo intervento. Questa opportunità garantisce all'area e quindi ad un insediamento di 167, di avvalersi di una straordinaria rete pubblica di collegamento con il centro, che in 15 minuti e con cadenze ogni venti minuti, consentirà il collegamento con le stazioni Trastevere, Tiburtina e Ostiense. Sulla stessa linea viaggia anche un collegamento con la stazione Termini con cadenza oraria, e tempo di percorrenza di circa 30 minuti.

Lungo la Portuense, inoltre, corre la linea ATAC che garantisce il collegamento diretto con il quartiere Portuense e con Piana del Sole, mentre su via della Magliana è attiva una linea ATAC che collega l'area di intervento con la nuova 167 di Muratella, con il quartiere Magliana e con la stazione di Maccarese.

Inoltre, attraverso l'autostrada Roma-Fiumicino, e con la realizzanda complanare, è possibile l'accesso su gomma direttamente al centro della città e l'immissione sul GRA. Inoltre è in corso di redazione il progetto e la connessa relazione di impatto ambientale per la realizzazione della terza corsia dell'autostrada stessa, a cura dell'Anas.

L'area ha un andamento pressoché pianeggiante, in leggera pendenza continua a partire dal bordo superiore di via della Magliana.

IL DIRETTORE
(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

2) OBIETTIVI DEL PIANO

Il Piano si propone di perseguire soluzioni "di ricucitura" all'interno dell'ambito descritto, intervenendo in un area interstiziale; esso si prefigge così di stabilire efficace relazione con l'insediamento preesistente nelle adiacenze dell'area oggetto del presente P.Z., nonché fra l'insediamento nel suo complesso ed il contesto più ampio.

Il nuovo quartiere per l'Edilizia Economica e Popolare, si pone, altresì quale occasione di intervento edilizio e urbanistico volto alla riqualificazione di un contesto degradato, peraltro dotato di servizi del tutto insufficienti a soddisfare il fabbisogno dei residenti. Si è infatti privilegiata una attenta progettazione dei servizi pubblici, che, sia per ubicazione, che per quantificazione, sono particolarmente volti alla integrazione in un unico comprensorio del nuovo insediamento e delle preesistenze.

Di particolare rilievo risulta la previsione di un coordinamento progettuale, già in corso, tra la progettazione della 167 e quella del residuo dell'area L1 ad essa adiacente (ex Vetreria Sciarra), sulla quale dovrebbe sorgere un complesso artigianale di grande importanza, corredato di funzioni non residenziali, commerciali ed anche, in quantità ridotta, residenziali. L'area nel suo complesso, si troverà quindi a svolgere una funzione quasi direzionale, facilitata in ciò dalla ottima accessibilità attuale, che migliorerà sensibilmente quando, con la costruzione della progettata complanare, il piano si integrerà direttamente con le altre due aree di 167 ad esso vicine, di Muratella e Piana del Sole.

L'area di intervento si trova in una speciale condizione dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali che assicura al piano di zona sia un ruolo strategico a livello locale, come occasione per dotare di servizi anche gli abitanti insediati nel quartiere Ponte Galeria, sia un ruolo urbano, dal momento che nelle vicinanze della localizzazione la A.C. ha individuato un programma di riqualificazione ambientale ed altre iniziative urbanistiche.

IL DIRETTORE
(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

3) ARTICOLAZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE FUNZIONI E DEGLI SPAZI: viabilità, residenze, aree pubbliche.

L'impianto generale del Piano si fonda su un articolato tessuto viario che si appoggia - direttamente - su via della Magliana e che avrà esito, in prospettiva breve, sulla complanare dell'Autostrada. Il piano è accessibile direttamente da via della Magliana, con una viabilità di bordo che, a sud, si collegherà con la complanare, e che supera la ferrovia, che altrimenti costituirebbe una barriera invalicabile. Da questa viabilità di contorno si dipartono le due viabilità di servizio ai nuclei edificati, uno a nord e l'altro a sud della ferrovia. Ciascuno dei due nuclei trova al proprio centro un luogo di aggregazione pedonale, attorno al quale si articolano le funzioni commerciali. Le funzioni non residenziali sono invece accorpate tutte nella spina centrale del nucleo settentrionale, in vicinanza e continuità con l'importante non residenziale costituito dalla Vetreria Sciarra, per non frammentare troppo funzioni simili, e dare più forza all'insediamento nel suo insieme.

I due luoghi centrali dei due nuclei saranno collegati da una passerella pedonale che sovrappasserà la ferrovia, unificando di fatto tali aree pedonalizzate, e consentendo a tutti gli insediati di accedere, tramite il percorso pedonale che passa attraverso l'area della Vetreria, alla stazione ferroviaria con facilità.

I servizi pubblici sono posti in modo strategico nei luoghi che meglio possono favorire la simultanea utilizzazione da parte degli abitanti della borgata e del nuovo quartiere. In tal senso, essi sono stati localizzati ai margini del nuovo Piano di Zona. Al contempo un diffuso sistema di percorsi pedonali mettono in relazione tutti i servizi dell'insediamento, e le vaste aree verdi, che costituiscono il tessuto connettivo e il contorno del nuovo quartiere.

4) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il piano presenta una superficie di Ha 17,01 su cui si prevede di applicare una densità di 124 ab/ha al fine di insediare 2107 abitanti. Questa densità, inferiore alle medie usuali sulle aree edificabili (circa 150 ab/ha) tiene conto della particolare conformazione dell'area, spezzata in due dal passaggio della ferrovie, e delle conseguenti necessità di prevedere ampi margini di rispetto per motivi acustici ed ambientali.

La cubatura residenziale prevista è di mc. 168.560 in ragione di uno standard pari a 80 mc/ab. La cubatura non residenziale è di mc. 25.284 pari al 15% della cubatura residenziale. Sono, altresì previsti mc. 8.420 di natura commerciale.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, questi sono stati localizzati strategicamente ed in continuità con funzioni compatibili. In particolare, per ciò che attiene ai servizi (scolastici e comunitari), se ne è prevista la localizzazione - come già detto - nelle adiacenze dei luoghi "centrali" (centro civico) e nelle immediate vicinanze dell'ingresso al quartiere. Sono stati contemplate, altresì, delle ampie aree verdi attrezzate collegate fra loro attraverso un sistema di percorsi pedonali che le mette peraltro in relazione anche con il tessuto circostante. Il dimensionamento dei servizi scolastici è stato effettuato secondo uno standard di 4,92 mq/ab., superiore ai 4,5 mq/ab imposti dal D.M.1444/68. Elevato è altresì lo standard imposto per i servizi sociali (2,73 mq/ab a fronte dei 2,0 mq/ab fissati per legge) e per il verde (28,6 mq/ab a fronte dei 9,0 canonici). I parcheggi sono stati previsti in ragione di uno standard molto elevato (5,5 mq/ab a fronte dei 4,00 fissati per legge), . Tutto ciò al fine di realizzare attrezzature che, per qualità e dimensione, siano atte a soddisfare i nuovi fabbisogni indotti dagli abitanti da insediare, nonché a rafforzare il tessuto esistente e dar luogo ad una nuova polarità di settore urbano.

In ogni caso, per una maggiore conoscenza delle superfici impegnate, si rimanda alla lettura delle tabelle allegate alla tavola 5.

IL DIRETTORE
(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)