



ROMA CAPITALE

Relazione tecnica illustrativa



Dirigente: Arch. Maurizio Geusa
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Ing. Gaetano Gallone
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
www.urbanistica.comune.roma.it

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo

NUOVA STAZIONE DUE PONTI COMPLESSO COMMERCIALE E DIREZIONALE

PREMESSE

L'area oggetto dell'intervento di forma trapezoidale è localizzata nel XX Municipio al km 8+500 della via Flaminia Nuova, delimitata dalla stessa sul lato maggiore, dalla linea ferroviaria Roma- Viterbo, da via Vitorchiano e dall'area di servizio col distributore di carburanti sui restanti lati minori.

Nel P.R.G. previgente del 1965, l'area aveva una destinazione ad L2 – Piccola industria e artigianato ed era inserita nel Piano Particolareggiato 15 L, la Variante Generale adottata con Deliberazione C.C. n. 92 del 29.05.1997 “Piano delle Certezze”, non apportava modifiche alla destinazione assegnata.

Il N.P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, inserisce l'area nella Città da Ristrutturare, nell'Ambito per i Programmi integrati, nel Tessuto “Prevalentemente per Attività”.

In tale situazione urbanistica l'area in esame è stata oggetto di rilascio di Concessione Edilizia n. 246/c prot. 72011 del 14.03.2003 per la realizzazione di un “Edificio per Attività Produttive” con destinazione a Laboratori, Magazzini ed Uffici.

Il progetto concesso prevedeva la realizzazione, previa demolizione di edifici e capannoni preesistenti aventi una volumetria pari a circa 7.969 mc, di un complesso edilizio che sviluppava una volumetria di circa 13.300 mc, a fronte di una potenzialità edificatoria di circa 16.700 mc, su una superficie utile di circa 4.350 mq inferiore ai circa 5.000 mq realizzabili.

Il volume edilizio prevedeva la realizzazione di due piani interrati, di un piano terreno, di due piani superiori ed una sovrastante copertura piana con i locali tecnici; nei piani interrati venivano collocati i cantinati e le autorimesse, al piano terreno il magazzino e gli uffici, ai piani superiori i laboratori, infine in copertura venivano collocati gli impianti con i locali tecnici.

L'edificio veniva collocato interamente nell'area di proprietà contornando e coprendo dalla visuale dalla via Flaminia gli edifici esistenti della stazione ferroviaria, nessuna relazione veniva instaurata con l'edificio della Stazione ne tantomeno con l'edificio esistente posto ad angolo tra via Flaminia e via Vitorchiano.

Il 20.02.2004 la Società Investimenti Immobiliari Italiani a.r.l. e la G.M.L. Immobiliare a r.l., allora proprietarie dell'area in oggetto, con prot. 14300/2004 comunicavano l'inizio lavori il 08.03.2004; successivamente il 27.12.2005 le stesse società presentavano denuncia per occupazione abusiva da parte di extracomunitari dell'area.

La Giunta Comunale con Memoria n. 88 / 09 del 22.10.2009 ha dato mandato agli Uffici preposti alla Pianificazione Urbanistica Comunale affinché di concerto con gli Uffici della Regione Lazio competenti per la pianificazione della mobilità regionale predispongano e sottoscrivano un accordo procedimentale e costituiscano un gruppo di lavoro cui affidare la redazione di un progetto di riqualificazione esplicativo delle trasformazioni urbanistiche.

L'Accordo Procedimentale stipulato in data 07.12.2009 tra Regione Lazio e Comune di Roma per l'attuazione di un progetto unitario e integrato per la riqualificazione della Stazione Ferroviaria "Due Ponti", sancisce la costituzione di un Tavolo Tecnico con l'obiettivo di redigere un progetto di riqualificazione dell'area, fissando un termine di 90 giorni per la stipula di un Accordo di Programma.

Facendo seguito alla richiesta di occupazione temporanea di aree, pervenuta da Met.Ro. S.p.A. del 21.01.2009 prot. 14 , ed alla richiesta avanzata dalla Met.Ro SpA e confermata dalla Regione Lazio, con comunicazione trasmessa al Comune di Roma, Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica del 17.11.2009 prot. 74074, previo impegno del Comune alla emissione di un provvedimento dirigenziale di proroga della Concessione edilizia.

La Brenta SrL, con Verbale di Consegna delle Aree del 10.12.2009, acconsente l'occupazione temporanea delle aree di sua proprietà, aree che alla data odierna risultano ancora impegnate per i lavori della banchina e del sottopasso ferroviario.

AMBITO D'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento di proprietà della Società Brenta S.r.l., è di forma trapezoidale ed è localizzata in corrispondenza del km 8+500 della via Flaminia Nuova con fronte principale sulla medesima strada, è delimitata sui restanti lati da via Vitorchiano e dalla Linea Ferroviaria Roma - Civita Castellana – Viterbo.

La linea ferroviaria, di proprietà della Regione Lazio, è attualmente esercitata dalla società Met.Ro. S.p.A., all'interno dell'area in esame è posizionata la Stazione "Due Ponti" con l'accesso da via Vitorchiano.

Pertanto l'intervento si inserisce in un'area delimitata da due infrastrutture rilevanti non solo per il quadrante urbano di riferimento ma anche per i collegamenti in direzione nord della città:

- 1) La Via Flaminia Nuova, strada Statale con due corsie per ogni senso di marcia, ad elevato scorrimento;

2) La Linea Ferroviaria Roma – Viterbo con la Stazione “Due Ponti”, la linea, denominata anche Roma Nord, effettua il servizio urbano da Piazzale Flaminio a Montebello ed il servizio extraurbano fino a Viterbo.

La tratta urbana della linea ferroviaria interessa fermate che dal centro di Roma con capolinea a Flaminio (stazione di interscambio con la Linea A della metropolitana), si distribuiscono nella direzione nord della città con fermate ad Euclide, Acqua Acetosa, Campi Sportivi, Tor di Quinto ed appunto Due Ponti, per proseguire ancora in direzione Grottarossa, Saxa Rubra, Centro Rai, Labaro, Prima Porta, Giustiniana, ed oltre.

Attualmente è in corso di realizzazione il raddoppio di detta linea con rettifiche del tracciato e riqualificazione di alcune Stazioni; la fermata “Due Ponti”, già servita dal doppio binario, è interposta alle Stazioni di Tor di Quinto e di Grottarossa, anch'esse interessate da interventi di riqualificazione.

L'ambito di pertinenza della fermata “Due Ponti” si basa su un tessuto edilizio consolidato da anni ma che risulta ancora interessato da trasformazioni urbanistiche con interventi sia pubblici che privati estesi su un territorio piuttosto ampio.

Si evidenzia, nel quadrante considerato, la presenza di numerosi edifici direzionali pubblici e privati, tra questi si possono evidenziare la Nuova Sede del Municipio XX, la Protezione Civile, le Federazioni Italiane di Pallavolo, Tiro con l'Arco e Atletica Leggera, ed ancora uffici banche e concessionari come il Centro Euclide, la Merck Sharp & Dohme, la Toyota e la Volvo, stabilimenti industriali come la Romana Macinazione e l'ACEA, strutture ricettive come il Camping Flaminio ed altri piccoli alberghi, oltre a ristoranti, attività artigianali, circoli sportivi, ecc.

A tale proposito risulta auspicabile un progetto che preveda la riqualificazione della Stazione “Due Ponti” e la realizzazione di nuovi spazi Direzionali e Commerciali, inoltre considerato che tale linea ferroviaria effettua numerose fermate nell'ambito dell'area di competenza del Municipio XX, potrebbe contribuire a migliorare il servizio e rendere più agevole la fruizione della nuova sede da parte della cittadinanza residente.

STATO DEI LUOGHI

L'area in esame versa in uno stato di avanzato abbandono, la superficie di proprietà privata è stata interessata dalle demolizioni di manufatti e capannoni preesistenti in parziale esecuzione del Permesso di Costruire n. 246/C rilasciato il 14.03.2003 tuttora vigente che anche se interrotto nella continuità dei lavori, è stato prorogato con Determinazione Dirigenziale n. 1052 del 31.07.2009.

Analogamente alla proprietà privata, anche la proprietà ferroviaria versa in uno stato di degrado generale, oltre alle banchine coperte da fatiscenti pensiline esiste anche un manufatto utilizzato come foresteria e non come stazione.

L'accesso alla fermata non risulta rispondente alla normativa vigente sulla disabilità, dettata dalla L. 13/89 relativamente al superamento delle barriere architettoniche, infatti gli accessi risultano già poco adeguati anche per le persone normalmente abili, essendo in gran parte non pavimentati, sconnessi e difficilmente praticabili, non sono presenti parcheggi per auto e moto pertinenti alla stazione, ad esclusione di quei pochi presenti sulla strada pubblica di via Vitorchiano, strada tra l'altro interrotta dai binari ferroviari..

Il sottopassaggio ferroviario, che collega la fermata con le strade poste verso il Tevere, oltre ai problemi di igiene e decoro, presenta infiltrazioni diffuse ed è sprovvisto di elevatori per portatori di handicap, la fermata non è presidiata e risulta anche sprovvista di impianto di videosorveglianza.

Nella stazione sono in corso di realizzazione lavori di ammodernamento e di messa a norma promossi dalla Società conduttrice, i lavori appaltati sono limitati prevalentemente alle banchine ed al nuovo sottopasso pedonale ferroviario, i lavori di ammodernamento già ultimati in altre stazioni, nella Stazione "Due Ponti" saranno realizzati in tempi contenuti, a tale scopo la Brenta S.r.l si è resa disponibile, su richiesta della Soc. Metro S.p.A., a mettere a disposizione le proprie superfici di proprietà per consentire un più agevole andamento dei lavori.

La fermata è particolarmente frequentata oltre che dai residenti ed occupati in zona, anche dai numerosi turisti italiani e stranieri alloggiati per la maggior parte presso il limitrofo Campeggio Flaminio che per raggiungere la stazione molto spesso attraversano la via Flaminia in zone interdette al passaggio, causando situazioni di disagio e pericolo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il N.P.R.G. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, inserisce l'area nella Città da Ristrutturare nel Tessuto Prevalentemente per Attività, all'interno di un'area più vasta inserita nei Programmi Integrati.

Le N.T.A. allegate al Piano contemplano la Città da ristrutturare al Capo 4° con gli art. 51 – Norme generali, art. 52 – Tessuti della Città da ristrutturare, ed art. 53 – Ambiti per i Programmi integrati.

I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private; sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU, NIU, come definiti dall'art. 9.

Lo strumento dell'Accordo di Programma potrà definire i termini dell'intervento da attuare mediante Convenzione tra Regione Lazio, Comune di Roma, Brenta S.r.L. e Ripagrande S.r.L.

IL PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto tiene in considerazione le osservazioni formulate dagli Uffici preposti del Comune di Roma in sede di Preconferenza dei Servizi e raccolte nel Verbale del 26.03.2010.

La Brenta S.r.L. è già proprietaria delle particelle elencate nel progetto e nell'ambito dell'intervento verranno inoltre incluse aree di proprietà della Regione Lazio destinate a Stazione Ferroviaria e banchine identificate dalle part. 57p, 113, 206, 281.

Il progetto preliminare prevede un intervento di demolizione e nuova edificazione che comprende contemporaneamente le aree di proprietà privata e le aree di proprietà della Regione Lazio limitatamente alla superficie su cui insiste il fabbricato della Stazione Ferroviaria "Due Ponti", nuove banchine e sedi ferroviarie escluse.

Tenendo in considerazione le peculiarità del luogo, vista la vicinanza della ferrovia, la presenza di nuovi complessi residenziali con carenza di superfici commerciali e le previsioni di Piano che consentono destinazioni d'uso in deroga a Servizi e Commerciali con Carico Urbanistico medio (CU/m), vista anche la prossimità di una strada ad elevato flusso di traffico, si è inteso progettare un complesso edilizio che fosse contemporaneamente intervento privato e di servizio al

quartiere, inoltre si vorrebbe sperimentare una nuova metodologia di intervento che potesse creare sinergie tra interessi pubblici e privati con beneficio per entrambi, in ultimo si vorrebbe realizzare un prototipo di intervento che oltre a qualificare l'area specifica potesse essere preso come esempio per future iniziative analoghe.

Il tipo di intervento progettuale considerato presuppone che il servizio ferroviario, per l'intera durata dei lavori, possa essere mantenuto in esercizio, allo scopo verrà reso immediatamente accessibile dalla strada pubblica l'ingresso della Stazione da via Vitorchiano, mentre i lavori di costruzione del complesso edilizio saranno iniziati successivamente rispetto a quelli già iniziati delle banchine e del sottopasso, lavori quest'ultimi che sono e resteranno in carico alla Regione Lazio.

L'intenzione progettuale consiste nel realizzare un complesso edilizio articolato composto da Stazione Ferroviaria, superficie commerciale al piano terreno (medie strutture di vendita con superficie inferiore ai 2.500 mq), negozi di vicinato (superficie inferiore ai 250 mq) e superficie a Servizi (uffici e sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali) per i piani in elevazione, nei piani interrati (due livelli complessivi), sono previsti con accessi differenziati, parcheggi per il Centro Commerciale e per gli Uffici ad uso dell'intero complesso.

L'area esterna posta su via Vitorchiano lato Tevere, prossima alla Stazione ferroviaria e raggiungibile agevolmente a piedi, sarà destinata a Parcheggi Pubblici con accesso diretto dalla viabilità pubblica esistente.

Fatti salvi e tenendo in considerazione quanto contemplato nel progetto degli interventi in corso di realizzazione sulle banchine ferroviarie, è prevista la realizzazione della Nuova Stazione Ferroviaria "Due Ponti" inserita all'interno del nuovo complesso edilizio.

Il progetto prevede al piano terra un Centro Commerciale, composto da nove strutture di vendita di cui una media superficie e otto servizi di vicinato tra loro collegate mediante il porticato coperto, la realizzazione di un nuovo ingresso principale alla Stazione direttamente dalla via Flaminia, con maggiore visibilità e con la possibilità di realizzare anche una fermata di autobus prospiciente la Stazione che consentirà un più agevole trasferimento ferro-gomma del trasporto pubblico; in questo nuovo contesto verrà comunque mantenuto ed adeguato anche l'ingresso preesistente posto in corrispondenza di via Vitorchiano.

Ulteriori collegamenti al complesso con le aree esterne saranno garantiti mediante un sovrappasso pedonale che sovrappasserà la via Flaminia Nuova atterrando nel Verde Pubblico Comunale; mediante un percorso pedonale sarà inoltre possibile raggiungere la via Flaminia Vecchia.

Tale soluzione proposta risolve il problema di accessibilità al sovrappasso, mediante l'utilizzo di ascensori, ed abbrevia contemporaneamente il tratto pedonale necessario per raggiungere la nuova sede del XX Municipio; è prevista inoltre la realizzazione di un marciapiede pedonale lungo la via Flaminia Nuova, nel tratto compreso tra la fermata dell'autobus di linea prossimo al Camping Flaminio ed il marciapiede esistente, il marciapiede con lunghezza pari a circa 280 m consentirà il transito in sicurezza a margine della suddetta via.

Al piano terra si prevede una superficie da adibire a locali di Stazione, con nuovo ingresso alla banchina, biglietteria, uffici, servizi igienici per il pubblico e per il personale, sale d'attesa, ecc., mediante il sottopassaggio ferroviario sarà possibile raggiungere le banchine per gli opposti sensi di marcia dei treni e l'accesso pedonale prospiciente il fronte lato Tevere, la superficie adibita a Stazione ferroviaria sarà di circa 317 mq con altezza interna netta di circa 4,50 m.

Sempre al piano terreno troveranno posto, come precedentemente detto, i locali commerciali con la media struttura di vendita avente un'area pari a 1287,55 mq < 2500 mq e gli otto esercizi di vicinato con una superficie complessiva di 315,85 mq, per un totale di 1603,40 mq, tutti autosufficienti con i servizi igienici annessi, prospicienti via Flaminia nuova, via Vitorchiano e l'ingresso della Stazione e i corpi scala di collegamento con i piani superiori ed inferiori. A servizio di dette superfici commerciali sono previste superfici destinate a parcheggio sia per il pubblico che per i dipendenti con accessi distinti e sensi obbligati di transito rispetto a quelli destinati agli uffici (in osservanza delle direttive della L.R. 33/'99), dette aree di parcheggio sono collocate a raso nel piano terreno e coperte nel piano interrato, tutte le superfici risultano prossime e facilmente raggiungibili dai locali commerciali.

I piani superiori saranno destinati ad uffici ed avranno una superficie distribuita su tre livelli più un livello in copertura, con superficie più contenuta, adibito a sala polivalente per gli uffici; sempre al livello copertura trovano collocazione i locali tecnici a servizio del complesso.

Nei piani interrati è prevista la realizzazione di parcheggi a soddisfazione degli standard richiesti, con accessi resi indipendenti tra la funzione commerciale e quella direzionale/stazione, posti su due livelli interrati, sono serviti da rampe scoperte e sono stati progettati con la possibilità

di avere accesso pedonale diretto alla Stazione ed alle banchine mediante elevatori dipartenti dalle zone filtro poste in autorimessa; tale disponibilità di parcheggio sicuramente comporterà un incremento del flusso dei viaggiatori in transito nella Stazione ferroviaria.

L'edificio, contenuto nell'altezza con piano terreno e tre piani in elevazione più uno parzialmente arretrato dai fronti realizzato in copertura, sarà contraddistinto da un disegno architettonico moderno, è prevista la realizzazione di facciate continue in vetro e alluminio idonee a soddisfare i requisiti sul contenimento energetico e abbattimento acustico.

Allegati alla presente sono stati redatti gli elaborati grafici contenenti la soluzione progettuale preliminare, integrate con le consistenze dell'intervento sono presenti piante prospetti sezioni ed alcune ricostruzioni foto realistiche.

Il progetto si sviluppa pertanto su due aree denominate A e B, l'area A è occupata dall'edificio è composto di un piano terreno con destinazione commerciale e Stazione, tre piani in elevazione più il piano attico e due piani interrati, prevede una SUL complessiva di 9.213,28 mq distribuiti sui quattro livelli fuori terra; tali consistenze comprendono sia le superfici coperte destinate alla Stazione (locali stazione ed uffici) per circa 317 mq, le superfici commerciali per 1605 mq circa, che gli uffici in elevazione sui tre piani soprastanti per circa 7.293 mq.

L'edificio è provvisto di due livelli di autorimesse interrate e parcheggi a raso con superficie complessiva di circa 9.660 mq, comprensivi del parcheggio pubblico adibito a carico/scarico merci posto a raso su via Vitorchiano ed il parcheggio pubblico del commerciale a raso posto prospiciente l'intervento.

L'area B, posta su via Vitorchiano lato Tevere, sarà destinata al reperimento degli standard urbanistici per il Parcheggio Pubblico, per una superficie di circa 710 mq.

Complessivamente l'intervento prevede la realizzazione di 9.213,28 mq di S.U.L., così suddivisa:

- Superficie commerciale privata pari a circa mq 1.604 (Centro Commerciale con Media struttura di vendita);
- Superficie ad Uffici privati pari a circa mq. 7.293 (Sedi della Pubblica Amministrazione e delle Pubbliche Istituzioni nazionali, estere e sopranazionali);
- Superficie pubblica per Stazione ed Uffici Metro pari a circa 317 mq.

Sono previsti parcheggi pertinenziali privati e privati ad uso pubblico, sia coperti interrati che scoperti a raso per una superficie complessiva pari a circa 9.660 mq.

Sarà inoltre onere della Brenta S.r.L. la realizzazione degli interventi posti su area di proprietà Comunale, quale l'adeguamento del tratto di via Vitorchiano (strada senza uscita) e la realizzazione del Sovrappasso Pedonale già previsto nell'ambito dell'Accordo di Programma di via Flaminia km 8+500 (Convenzione con il Comune di Roma del 25.10.2007).

Considerando che la SUL consentita con la Concessione n° 246/C del 14.03.2003 ammontava a 5.007,60 mq, che la SUL privata con destinazione Servizi e Commerciale ammonta a 8.895,93 mq e che la SUL pubblica destinata a Servizi (Stazione Ferroviaria) ammonta a 317,35 mq, si chiede mediante l'attuazione di un Accordo di Programma una SUL aggiuntiva di 3.888,33 mq da reperire mediante la Superficie in Compensazione di Monte Arsiccio con diritto edificatorio pari a circa 7.334,00 mq > dei 3.888,33 mq richiesti e la Deroga alla Classificazione delle Destinazioni d'uso, consentendo attività da CU/b a CU/m.

Tale operazione integrata pubblica-privata potrà consentire, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Regionale e Comunale, la riqualificazione della Stazione Ferroviaria e dell'area circostante, la messa in sicurezza di un lungo tratto della via Flaminia Nuova con benefici e servizi per l'intera comunità.