

ROMA CAPITALE



PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO FIDENE - VALMELAINA Art.11 L.493/93 - B.U.R.L. n°9 del 30 Marzo 2006 Variante dell'Intervento privato n.8

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo - Dirigente: Arch. Maurizio Geusa
Responsabile dell'Attuazione del Programma: Arch. Maria Teresa Giordani

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA Ambito Fidene – Valmelaina Programma di recupero urbano Variante dell'intervento privato n. 8

1. Premessa

L'art. 11 del Decreto-Legge 5 ottobre 1993 n.398 convertito con legge 4 dicembre 1993 n.493, istituisce i Programmi di Recupero Urbano, intesi come sistemi coordinati di interventi pubblici e privati finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 4468 del 21 ottobre 1997, ha approvato, previo parere delle Commissioni Consiliari competenti, i Programmi preliminari d'intervento per tutti gli ambiti di recupero urbano e il bando di confronto concorrenziale per la formazione delle proposte private d'intervento; in data 1 aprile 2005 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma con la Regione Lazio, ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.86 del 27 aprile 2005, approvato con Decreto Presidente della Regione Lazio n.101 del 20 marzo 2006 e pubblicato sul BURL n.9 del 30 marzo 2006.

La società "Altipiani dell'Aniene" è titolare della proposta prot. n.16423 del 25.11.04 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di "Fidene-Val Melaina" e nel programma stesso identificata come intervento privato n° 8; il suddetto intervento prevede la realizzazione di un progetto edificatorio per complessivi 55.000 mc, di cui circa 45.000 mc a destinazione "commerciale" e circa 10.000 mc di "terziario" oltre un parcheggio multipiano pubblico, il tutto localizzato alle spalle degli edifici antistanti piazza Minucciano.

I maggiori fattori di degrado, che hanno condotto alla scelta dell'inserimento dell'ambito di "FIDENE – VALMELAINA" nei programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 della Legge 493/93, sono costituiti da:

- la presenza di vasti comprensori di edilizia residenziale pubblica con attrezzature di servizio in gran parte non attuate; nello specifico non appaiono significative realizzazioni di verde attrezzato di livello locale a servizio dei quartieri realizzati;
- una crisi del settore della mobilità, specie per quanto riguarda il trasporto pubblico, sia per la marginalità della linea ferroviaria rispetto al peso baricentrico dell'ambito, sia perché la rete autobus è penalizzata dalle viabilità ed è poco collegata con il servizio urbano F.S.;
 - un'assenza di luoghi centrali (piazze, assi stradali, parchi);

• una ridotta presenza, che in data odierna è stata fortemente incrementata, di insediamenti per attività produttive e terziarie

Tra gli obiettivi dell'operazione di recupero e riqualificazione sono espressamente dichiarati:

- la definizione di nuove centralità;
- la riconnessione delle parti urbane, mediante la riqualificazione degli assi stradali esistenti e la creazione di nuovi percorsi (carrabili, pedonali, ciclabili);
- il completamento delle attrezzature di servizio pubbliche agli insediamenti residenziali (piazze, strade, servizi, verde urbano, parchi, ecc.);
- il potenziamento e la razionalizzazione del sistema della mobilità anche con la realizzazione di nodi di scambio per le provenienze extra-urbane.

L'ubicazione dell'area oggetto della presente proposta appare strategica al fine di poter contribuire a rispondere ai principali obiettivi del programma di recupero già evidenziati.

2. Il Progetto

Il N.P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, inserisce l'area d'intervento nella Città da ristrutturare, tra i Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell'art. 11 della Legge 493/'93; il presente progetto si riferisce alla variante dell'intervento privato n° 8.

L'intervento coinvolge una superficie complessiva pari a circa 30 Ha, che può essere suddivisa nelle seguenti macro zone di destinazione di P.R.G.:

- a) Programmi di Recupero Urbano pari a mq 159.415;
- b) Verde Pubblico e Servizi Pubblici di livello locale, di proprietà di Roma capitale, pari a mq 126.915;
- c) Superficie stradale soggetta a ridimensionamento viario, nell'ambito dell'area d'intervento, pari a circa mq 11.945

I recenti interventi a carattere non residenziale realizzati nell'area del IV Municipio, primo fra tutti il Complesso Commerciale "Porta di Roma" in zona Bufalotta, hanno saturato le esigenze a carattere commerciale della zona; fin dal 2003 molti cittadini unitamente ai Comitati di Quartiere si sono riuniti chiedendo espressamente di evitare la costruzione di altri Centri Commerciali, e contemporaneamente di riqualificare la zona ampliando le superfici a verde, ridimensionare ed organizzare le strade, individuare aree da destinare a servizi pubblici.

A seguito anche di tali manifestazioni di intenti, il Consiglio Comunale con mozione n. 19 del 07.06.2010, ha richiesto agli uffici competenti ad attivarsi "per provvedere al cambio di destinazione d'uso dell'intervento n.8 da "commerciale" a "residenziale".

In data 14.10.2010 con prot. QF20979 è stata presentata dalla proponente dell'intervento n° 8, "Società "Altipiani dell'Aniene s.r.l.", una nuova proposta urbanistica contenente modifiche sostanziali della zonizzazione, del planovolumetrico, delle destinazioni d'uso e del dimensionamento dell'intervento.

La nuova proposta urbanistica è stata sottoposta all'esame di una Conferenza dei Servizi estesa a tutti gli uffici competenti ad esprimersi sulla medesima.

Successivamente il proponente, su richiesta degli adeguamenti progettuali avanzati dagli uffici, ha presentato nuovi elaborati che hanno recepito le modifiche richieste in sede di Conferenza dei Servizi.

La Conferenza dei Servizi si è conclusa positivamente e pertanto il nuovo impianto urbanistico prevede un diverso posizionamento della volumetria con la definizione dimensionale e topografica delle aree pubbliche, è stato approntato un diverso assetto viario tale da eliminare gli impianti semaforici esistenti mediante l'inserimento di tre nuove rotatorie, incrementati ed organizzati i parcheggi e meglio definiti i sensi di marcia e di fermata dei veicoli e dei mezzi di trasporto pubblico.

Il progetto urbanistico risulta coerente con il tracciato e la viabilità d'accesso, compresi i mezzi di trasporto pubblico e la futura linea "D" della metropolitana.

Il nuovo progetto urbanistico è finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale con una SUL di progetto di 17.188 mq, derivante dall'applicazione alla volumetria originaria del PRU, pari a 55.000 mc, dell'altezza convenzionale di 3,20 m, posto in prossimità e in continuità con gli edifici esistenti a margine di Piazza Minucciano.

Tale insediamento è stato progettato tenendo in debita considerazione lo stato dei luoghi e la prospettiva ambientale, in modo da assecondare l'andamento altimetrico del pendio e non condizionare le attuali visuali libere dei fabbricati limitrofi.

Nel far ciò, la planimetria dell'insediamento è stata concepita con fabbricati posti a degradare secondo l'andamento naturale della collina, in modo che la conformazione e l'altezza degli edifici consentano una permeabilità visiva dagli edifici esistenti in direzione del previsto Parco a verde attrezzato.

Le quote d'imposta degli edifici, assecondando le curve di livello del lotto, si pongono a perimetrazione dell'area d'intervento fronteggiando il verde pubblico e la via Molazzana, della quale seguono l'andamento altimetrico, degradando verso la stazione ferroviaria.

L'intervento è composto da tre comparti edificatori a destinazione residenziale denominati Z1, Z2, e Z3; all'interno dei comparti fondiari si sviluppano sei edifici, di cui cinque con distribuzione a torre ed uno con distribuzione in linea, con altezze contenute in cinque/sei piani fuori terra, impostati secondo l'andamento altimetrico del luogo.

Per la definizione dei parcheggi privati che devono essere realizzati all'interno della superficie fondiaria, comunque disposti, a raso o interrati su uno o più livelli, sotto ed esternamente la proiezione degli edifici, e la dotazione degli stessi, si farà riferimento all'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

L'accesso all'intervento privato avviene da via Molazzana, prospiciente l'ingresso comune dei comparti fondiari sono localizzati i parcheggi ed i servizi pubblici in stretta connessione tra loro; l'intera viabilità posta a perimetrazione dell'intervento è stata ridisegnata con lo scopo di renderla meglio organizzata con le aree di parcheggio e meglio percorribile mediante l'eliminazione degli impianti semaforici.

3. Standard urbanistici

A seguito del cambio di destinazione d'uso, l'intervento prevede una maggiore cessione di aree pubbliche a standard per complessivi 19.820 mq, calcolati in base alla volumetria convenzionale di 55.000 mc, a fronte dei 9.850 mq della precedente proposta d'intervento approvata in Accordo di Programma.

Gli standard urbanistici reperiti soddisfano ampiamente quelli richiesti, dimensionati secondo i criteri del Programma di Recupero Urbano, basati sul P.R.G. allora vigente (1965) e riescono a soddisfare anche le richieste del N.P.R.G. vigente (2008), essendo stati largamente dimensionati nella fase progettuale: a fronte dei complessivi 16.168 mq richiesti, il progetto ne prevede 19.820 mq, con un esubero di quasi 4.000 mq.

L'area destinata a verde pubblico V1 di piazza Minucciano, con superficie di circa 1.500 mq, trovandosi inserita in un contesto antropizzato già urbanizzato, avrà una valenza di giardino pubblico, maggiormente attrezzato e dotato di aree giochi per bambini, panchine, cestini, fontanelle, ecc.

L'area destinata a Servizi Pubblici, sarà utilizzata secondo le indicazioni fornite dal Municipio, anche distinguendo nel suo interno, tra servizi pubblici e verde pubblico secondo le effettive necessità da determinarsi in sede di Convenzione Urbanistica.

Oltre alle suddette aree a standard urbanistici, è prevista la cessione, al momento della stipula della convenzione urbanistica di aree extra standard per circa 122.866 mq necessarie alla realizzazione dell'O.P. n.25 "Parco della Torricella".

4. Contributo straordinario e opere pubbliche

A seguito della variante all'intervento n° 8, il proponente si è impegnato a versare un significativo contributo straordinario aggiuntivo che verrà impiegato per le opere pubbliche previste dal P.R.U. all'interno del Municipio IV.

In particolare, con il cambio di destinazione d'uso viene confermata la realizzazione dell'O.P. n.25 "Parco della Torricella", come previsto nel PRU Fidene Val Melaina, estendendo l'attrezzaggio di tale opera pubblica anche alle aree verdi limitrofe di proprietà dell'amministrazione capitolina, per complessivi mq 256.161, al fine di dotare questo quadrante della città di un parco urbano di grande respiro.

Nella suddetta superficie, sulla sommità della collinetta, esistono alcuni fabbricati che versano in cattivo stato, tra i quali sono presenti il "Casale della Torricella" ed un cunicolo, le cui rilevanze sono riportate nella Carta dell'Agro Romano nella tav. 15 al n°86, con vincolo di tutela della Soprintendenza Archeologica; nell'O.P. 25 è previsto il restauro dei casali.

Il Parco comprenderà quindi ulteriori aree limitrofe di proprietà di Roma Capitale aventi pari destinazione, parte poste a nord di via Comano con superficie di circa 94.137 mq (dalla quale va esclusa una superficie già destinata a parcheggio pubblico), e parte a sud di via Comano con superficie di circa 32.778 mq; in adiacenza a quest'ultima risulta localizzata un'altra area a verde del proponente l'intervento consistente in circa 6.380 mq destinata a Verde Pubblico V2, compresa anch'essa nel Parco.

Dette aree, contigue all'edificato, dovranno essere collegate esclusivamente con percorsi pedonali e ciclabili, al Casale della Torricella, fino a congiungersi con il nodo di scambio della Stazione Nuovo Salario, venendo a costituire l'elemento fondamentale della centralità posta come uno degli obiettivi dell'operazione di recupero.

Il tratto stradale di via Comano compreso tra la l'incrocio con via Molazzana ed il parcheggio di scambio della Stazione Nuovo Salario, attualmente aperto al pubblico transito è una proprietà privata. Tale strada, unitamente alle strade contigue, sarà soggetta ad adeguamento dimensionale con l'inserimento di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Molazzana, dei marciapiedi su entrambi i lati, della pubblica illuminazione, della fognatura, ecc.; la strada, necessaria per l'accesso alla Stazione Ferroviaria ed al parcheggio di scambio antistante, servirà anche da accesso all'O.P. n.25 "Parco della Torricella", diventandone un elemento funzionale ed integrato nell'opera.

Oltre all'O.P. n.25 "Parco della Torricella", comprensiva anche del recupero dei casali esistenti, è prevista anche la progettazione e la realizzazione dell'O.P. n.4 "Adeguamento di via Radicofani - via De Filippo- via Cervi" individuata come opera pubblica prioritaria tra quelle elencate nella Deliberazione di G.C. n. 57 del 17/11/10.

Per quanto attiene al dettaglio del dimensionamento urbanistico, degli standard indotti e dei parametri economico-finanziari, si rimanda alle tabelle allegate.

PARAMETRI URBANISTICI DA PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO APPROVATO (Art. 11 L. n° 493/1993)

Destinazione urbanistica di provenienza	sigla	M2
Superficie territoriale (ST)	ha	2.75
Superficie fondiaria (SF)	mq	21.320
Densità territoriale (DT)	mc/mq	2.00
Volume non residenziale	mc	55.000
SLP totale prevista	mq	12.222
SLP dest. commerciale	mq	10.000
SLP dest. direzionale	mq	2.222

PARAMETRI URBANISTICI DA PROGETTO IN VARIANTE

ı			
	Superficie territoriale (ST)	ha	2.75
	Superficie fondiaria (SF)	mq	13.359
	Indice di edificabilità territoriale (ET)	mq/mq	0,49
	Indice di edificabilità fondiario (EF)	mq/mq	1,29
	Destinazione proposta	Residenziale	
	SUL totale (Volumetria PRU/3,20)	mq	17.188

CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

SUL totale	mq	17.188
Volumetria convenzionale di progetto	mc	55.000
Capacità insediativa (CI) = (Vol. convenzionale / 80)	n° ab.	688

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI	23,5 mq/ab.
SERVIZI	10,5 mq/ab.
VERDE	9 mq/ab.
PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZIALI	4 mq/ab.
PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALI	0,4 mq / 10 mq (SUL)

DIMENSIONAMENTO E VERIFICA STA	NDARD URBANISTICI	Fabbisogno	di Progetto
SERVIZI	10,5 x 688 =	7.224 mq <	7.970 mq
VERDE	9 x 688 =	6.192 mq <	7.874 mq
PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZIALI	4 x 688 =	2.752 mq <	3.976 mq
TOTALE STANDARD	23,5 x 688 =	16.168 mq <	19.820 mq
PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALI	0,4 x 17.188 =	7.115 mq <	7.500 mq (stima)

Eccesso di Standard = 3.652 mq

Riepilogo oneri

Oneri	Unità di	Importo
	misura	(stima)
Contributo costo costruzione	euro	500.000
Oneri di urbanizzazione primaria	euro	961.290
Oneri di urbanizzazione secondaria	euro	1.844.865
Contributo straordinario pregresso rivalutato	euro	2.330.150
Contributo straordinario aggiuntivo	euro	7.289.061
Totale oneri	euro	12.925.366
Oneri ordinari	euro	3.306.155
Oneri straordinari	euro	9.619.211
Totale oneri	euro	12.925.366

Impiego oneri

Opere	Unità di	Importo
	misura	(stima)
Opere di urbanizzazione primaria	euro	2.279.060
Opera di urbanizzazione secondaria (servizio pubblico)	euro	1.500.000
Oneri disponibili per opere del PRU (*)	euro	9.964.076
OP25. Parco della Torricella (**)	euro	5.000.000
OP4. Adeguamento v.Radicofani-v.De Filippo-v.Cervi	euro	3.000.000
Totale opere del PRU a scomputo	euro	8.000.000
Importo da versare per altre opere del PRU	euro	2.464.076

^(*) comprendono: contributo straordinario + residuo oneri UU.SS. (**) riguarda le aree a parco individuate nelle planimetrie di progetto più il restauro dei casali e l'adeguamento di via Comano