



Relazione tecnica illustrativa

Programma di trasformazione urbanistica "Torre Maura" località Via del Fosso di Santa Maura

ROMA CAPITALE

Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

ROMA CAPITALE

MUNICIPIO VIII

RELAZIONE TECNICA

DEL PROGETTO URBANISTICO

“TORRE MAURA”

PREMESSA

La presente relazione descrive, modifica ed integra i lineamenti generali relativi alla trasformabilità ed alla pianificazione esecutiva del Programma Integrato Prevalentemente Residenziale denominato "TORRE MAURA", già presentato con prot. 22879 del 12/11/2012.

La proposta è localizzata nell’VIII Municipio di Roma Capitale, in via del Fosso di Santa Maura angolo via di Torre Maura e via delle Rondini, delimitata da superfici pubbliche e private sul restante lato, avente una superficie d’intervento di circa 37.431,00 mq ed una superficie territoriale di circa 33.513,00 mq .

PROPRIETA’ E COMPENSAZIONE

A tutti gli Ambiti per i Programmi Integrati della città da ristrutturare è attribuito un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq/mq di cui 0,06 mq/mq, a disposizione dei proprietari e per la restante parte, 0,24 mq/mq messa a disposizione dell’Amministrazione Capitolina, che la utilizza per finalità pubbliche e d’interesse generale, ivi comprese le compensazioni.

Nell’ambito della procedura urbanistica la società compensanda che usufruirà delle suddette quantità di S.U.L cederà all’Amministrazione Comunale la quota di proprietà del comprensorio da cui derivano i diritti di compensazione.

Ai sensi delle NTA e sfruttando il suddetto incremento della SUL spettante alla proprietà si determinano le seguenti quantità afferenti alla società proprietaria ed alla società compensanda, così come riportato nelle tabelle dell’elaborato D1 “Zonizzazione su base catastale”.

La società compensanda trasferisce nel PRINT “Torre Maura” i diritti compensativi derivanti da “Santa Fumia” nelle quantità riportate nella seguente tabella:

	Società proprietaria	Società compensanda	Totali
SUL residenziale	BRENTA S.r.L.	Aurelia Case di A. Testa & C. S.a.S.	
SUL totale	2.010,78	8.043,12	10.053,90

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Roma Capitale ha adottato il nuovo PRG con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008; l'area in oggetto è inserita nella Città da Ristrutturare, all'interno degli Ambiti per i Programmi Integrati, con Tessuti prevalentemente residenziali.

Ai sensi dell'art. 53 delle NTA (Norme Tecniche d'Attuazione) 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.

Il progetto urbanistico esecutivo di "Torre Maura", nel rispetto della pianificazione generale, si pone come obiettivo lo sviluppo qualitativo dell'area con destinazione residenziale.

Nell'ambito del PRINT di appartenenza, risultano soddisfatti gli standard urbanistici pubblici per Verde, Servizi e Parcheggi, come risulta da Perizia Tecnica di cui in all. 1.

QUADRO INFRASTRUTTURALE

Come già descritto, la proposta in questione comprende un territorio di circa 3,7 ha, localizzato nell' VIII Municipio di Roma Capitale in zona Torre Maura, lungo la via del Fosso di Santa Maura, delimitata da via di Torre Maura ad ovest, via delle Rondini ad est e da proprietà private e servizi pubblici a nord.

Attraverso la stessa Via di Torre Maura, l'area è collegata con Via Casilina e via Tuscolana, conseguentemente con il G.R.A. e l'autostrada A1 Milano - Napoli ed A 24/25 Roma- L'Aquila/ Pescara.

A breve distanza (fra gli 800 ed i 1.000 metri) sono situate le Stazioni della nuova Metropolitana Linea "C", "Tobagi" e "Torre Maura" che corre lungo la via Casilina, poco più distanti si trovano le Stazioni della Metropolitana Linea "A", "Cinecittà" ed "Anagnina", lungo la via Tuscolana.

La zona risulta inoltre servita da diverse linee di trasporto pubblico di superficie transitanti, in sede propria, su via del Fosso di Santa Maura e su viale di Torre Maura.

L'intervento ha accesso dalla strada pubblica di via delle Rupicole, mediante rotatoria, con esito finale su via delle Rondini.

QUADRO AMBIENTALE

L'area risulta parzialmente coltivata e sono presenti alcune piante da frutto ed ulivi.

La localizzazione delle superfici fondiari e delle relative tipologie è caratterizzata nelle aree più pianeggianti da edifici con distribuzione in linea od a torre composte da palazzine alte fino a cinque piani, piano terra più quattro piani in elevazione. Questo permette un basso impatto paesaggistico ed

un'ottimale integrazione ambientale, in quanto i manufatti non modificano l'orografia del territorio e la percezione di questo dall'esterno.

L'intervento sarà quindi caratterizzato da una fortissima valorizzazione ambientale: tipologia edilizia a basso impatto, giardini pubblici di quartiere attrezzati per il gioco ed il tempo libero e giardini privati con alto indice di permeabilità.

PESI E MORFOLOGIE INSEDIATIVE

Come già accennato il presente PRINT ha una SUL spettante alla proprietà di mq 2.010,78 (pari a 0,06 mq/mq), la SUL assegnata alla società compensanda è di mq 8.043,12 (pari a 0,24 mq/mq), per una SUL complessiva dell'intero PRINT di mq 10.053,90 (pari a 0,30 mq/mq).

La cubatura di riferimento relativa alla Superficie Territoriale di "Santa Fumia", da cui derivano i diritti compensativi del progetto in oggetto, potrà essere stabilita solo a seguito delle Valutazioni economiche definite dalla Commissione Stime dell'Amministrazione Capitolina.

Le tipologie edilizie previste, sono sostanzialmente costituite da edifici in linea od a torre di 4/5 piani poste nell'area pianeggiante.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Il progetto ricalca una disposizione degli edifici orientati analogamente agli edifici limitrofi presenti in zona, tale disposizione consente una migliore permeabilità visiva ed un orientamento solare ottimale.

A garanzia di un'alta permeabilità dei suoli, è prevista una dotazione di verde pubblico superiore al fabbisogno minimo da standard, oltre a un'area a verde privato con valenza ecologica di circa 1.548,50 mq e all'inclusione di un'area già di proprietà di Roma Capitale in continuità con il verde pubblico V1.

Inoltre, l'intervento si caratterizza anche attraverso i seguenti elementi strutturali e funzionali:

- l'intervento si inserisce in un contesto ambientale da riqualificare e prevede uno schema planimetrico a basso impatto.
- il quadro infrastrutturale è ottimale per un intervento residenziale sotto l'aspetto della mobilità su gomma e su ferro.
- l'intervento si caratterizza per un alto grado di qualità sia sotto il profilo dell'impianto urbano sia sotto quello più architettonico, con unità immobiliari dotate di tutti i comfort.
- l'intervento si pone in stretta relazione con le previsioni del limitrofo PRINT, sia in termini di accessibilità, sia rispetto alla localizzazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche.

LA PROPRIETÀ

L'area oggetto dell'intervento è di circa 37.431,00 mq.

Il quadro particellare individua le seguenti particelle di proprietà della Brenta S.r.L., presenti nel foglio 959 : 51, 204/p, 553, 557, 656, 1064, 1066, 1068.

Il perimetro d'intervento comprende inoltre altre particelle già proprietà di Roma Capitale presenti nel foglio 959: 40/p, 297/p, 638/p, 758/p, 899/p, 1067/p, 1120.

La particella 899/p, di circa 420 mq, è parte del giardino di un edificio scolastico comunale che sarà destinata a strada per l'accesso al comprensorio. Lo standard a servizi reperito all'interno del piano, è stato dimensionato al fine di comprendere il fabbisogno di standard minimo, con l'aggiunta della superficie alienata alla scuola debitamente maggiorata.

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE INTERVENTO	mq. 37.431,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 33.513,00
SUL RESIDENZIALE TOTALE	mq. 10.053,90
VOLUMETRIA RESIDENZIALE TOTALE	mc. 32.172,48
INDICE TERRITORIALE SUL	mq/mq 0,30

RECEPIMENTO PARERI ESPRESSI IN SEDE DI CONFERENZA DI SERVIZI E MODIFICHE AL PROGETTO

In data 14/12/2012 è stata convocata la Conferenza di Servizi Interna presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, per procedere alla valutazione del programma urbanistico.

A seguito dei pareri resi in sede di Conferenza di Servizi, si è proceduto a modificare e integrare la proposta progettuale, recependo le prescrizioni avanzate dagli Uffici.

In particolare, il progetto recepisce integralmente le richieste del Dip.to Mobilità e Trasporti – Servizio Istruttoria Progetti, per quanto riguarda la chiusura del passo carrabile che insiste su Via del Fosso di Santa Maura e la conseguente realizzazione del marciapiede in continuità con quello esistente sulla strada citata. Inoltre si prevede, onde migliorare le condizioni di accessibilità

pedonale e la continuità dei percorsi dall'intervento sino al sistema di T.P.L. presente su Via del Fosso di S. Maura:

- un percorso pedonale all'interno del verde pubblico V3, tra la viabilità pubblica interna al perimetro di trasformazione e Via del Fosso di Santa Maura;
- la realizzazione di un marciapiede sul lato Ovest di Via delle Rondini, tra Via delle Rupicole e Via del Fosso di Santa Maura.

In merito all'area S1 da destinare a Servizi, secondo quanto richiesto dal Municipio VIII , essa sarà destinata a "Scuola dell'infanzia" a tre sezioni, di cui una ponte (per bambini da 0 ai 3 anni). Per quest'opera, su indicazione del Dip.to Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana – III U.O. Edilizia Scolastica , è stata rivista la stima dell'importo dei lavori e oneri per la sicurezza, come risulta dall'allegato di progetto A9-RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE.

Per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione Primaria, secondo quanto espresso nel parere del Dip.to Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana – U.O. Fognature e Rapporti con ACEA ATO2 S.p.a., la stima delle OO.UU.PP. è stata distinta tra quelle a servizio delle aree interne e quelle a servizio delle aree esterne; i costi per le opere fognarie (bianche e nere) sono stati inoltre adeguati agli importi come da tariffa vigente secondo quanto risulta dall'allegato di progetto A9-RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE.

Il progetto tiene in debito conto la prescrizione della Sovrintendenza Comunale, la quale rileva la presenza di un casale (posto a Nord esternamente al perimetro di trasformazione) censito nella Carta dell'Agro, che prevede una fascia di rispetto di circa 50m. L'edificato quindi, in fase di progettazione definitiva, sarà disposto esternamente alla fascia di rispetto citata.