

## Via Portuense località "Spallette"

Ambito per Programmi Integrati della città della Trasformazione prevalentemente residenziale

### Inquadramento territoriale

La proposta in questione comprende un territorio di circa 5,6 ettari, localizzato nel XV° Municipio del Comune di Roma in "Spallette", lungo la via Portuense. Attraverso la stessa Via Portuense, l'area è collegata con Via della Magliana, l'autostrada Roma-Fiumicino con le sue complanari e il Grande Raccordo Anulare. A breve distanza (1,5 km) è situata la stazione di Ponte Galeria della linea FR1 Orte/Fara Sabina-Fiumicino Aeroporto.

Il Comune di Roma ha approvato con delibera di C.C. n.18 del 12.02.2008 il nuovo PRG di Roma che ha destinato l'area ad "Ambito per Programmi integrati della Città della trasformazione prevalentemente residenziale". Tale destinazione rientra fra gli "Ambiti di compensazione" così come definiti dall'art. 18 delle N.T.A. Ai sensi dell'art. 60 delle NTA (Norme Tecniche d'Attuazione) gli ambiti per i Programmi integrati della Città della trasformazione sono finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti, al conseguimento degli obiettivi di compensazione e all'attivazione del concorso privato nel finanziamento e nella realizzazione di opere e servizi pubblici. Nell'ambito della procedura urbanistica la società compensanda cederà all'Amministrazione comunale, la quota di proprietà del comprensorio da cui derivano i diritti di compensazione, attualmente ricompresa nella riserva naturale di Decima-Malafede.

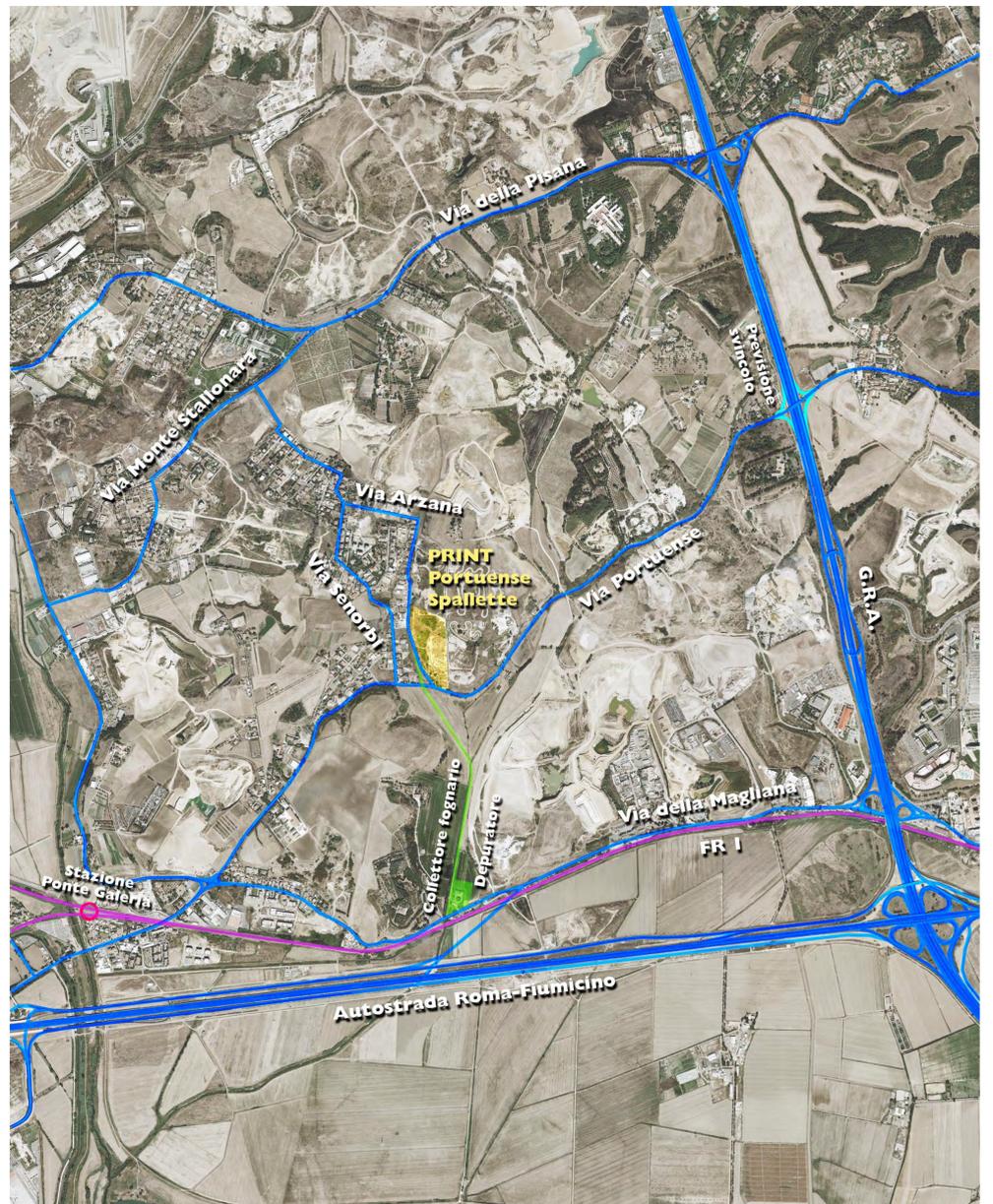
#### Quadro ambientale

L'area in oggetto è un'ex area agricola al margine della zona O di "Spallette". Su tale area non è praticata alcuna coltura agricola da decenni e non presenta caratteristiche ambientali specifiche: sono presenti solo alcune alberature isolate, in stato semiarbustivo, di salici. La localizzazione delle superfici fondiarie e delle relative tipologie è caratterizzata nelle aree più pianeggianti da edifici in linea e a palazzina alti cinque piani e nella zona più prossima al pendio aree destinate a verde pubblico e a verde privato. Questo permette un basso impatto paesaggistico e un'ottimale integrazione ambientale, in quanto i manufatti si pongono in continuità con i declivi esistenti non modificando 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.

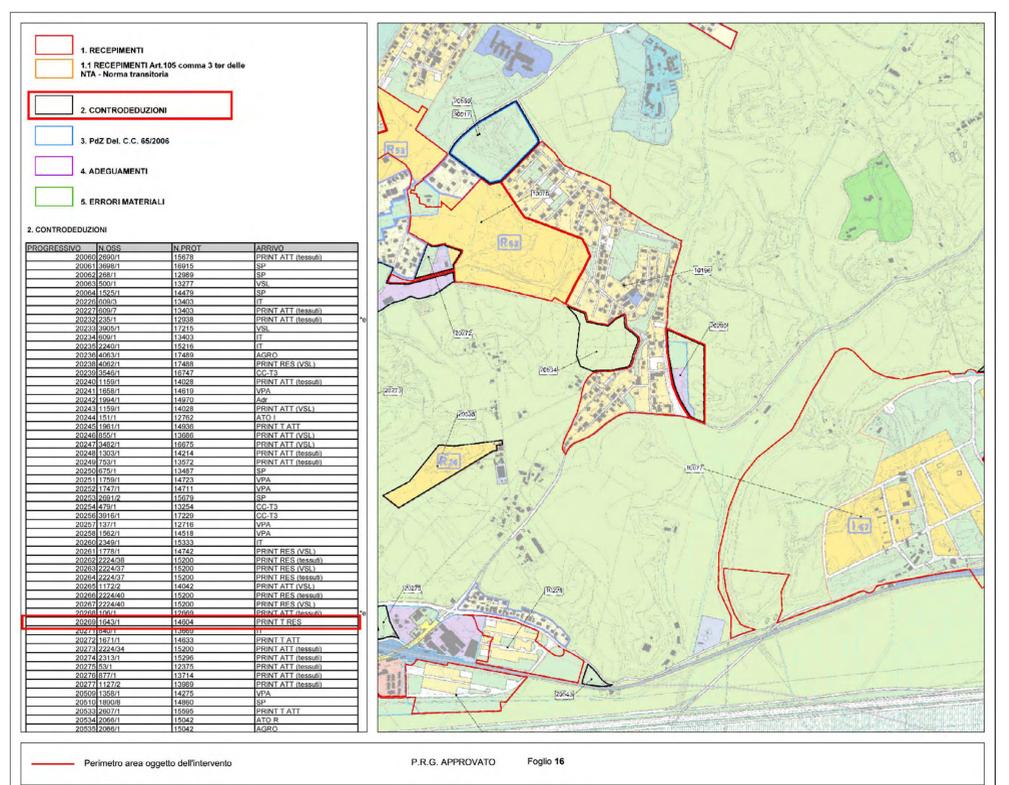
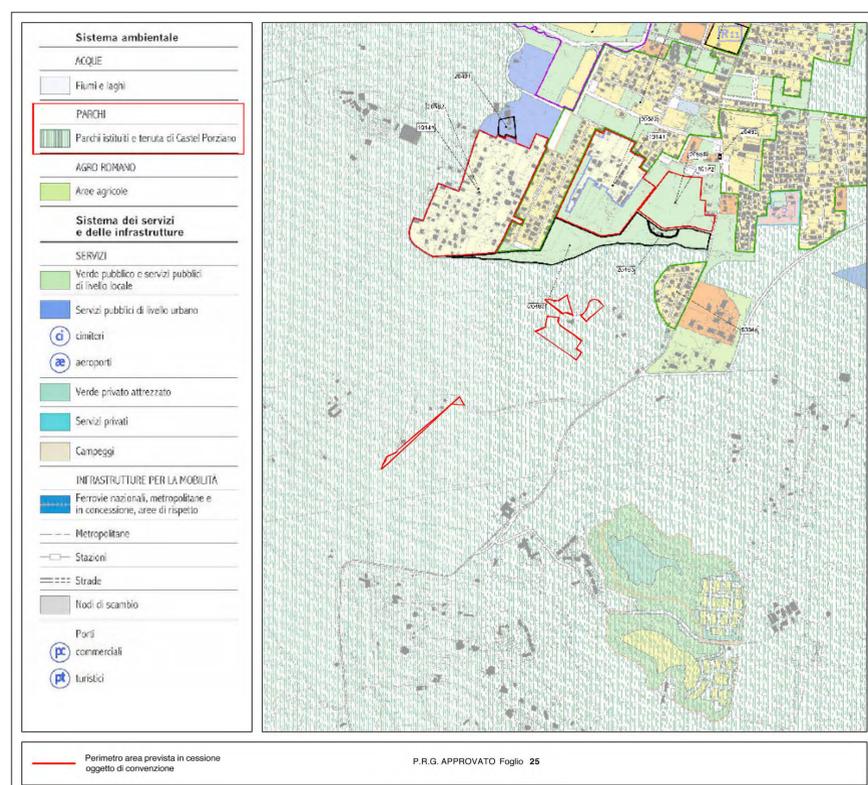
#### Elementi progettuali di maggior rilievo

Il progetto è fondato su percorsi pedonali di connessione tra i principali spazi urbani dell'intervento. Tali percorsi mettono in connessione i parcheggi pubblici con il servizio pubblico e con le aree destinate a verde privato con valenza ecologica. Il verde privato con valenza ecologica comprende un'area semiboscata e arbustiva che viene preservata e che garantisce un'alta permeabilità dei suoli; queste presenze arboree sono l'elemento vegetale di pregio su cui è articolato l'intero piano. Tali percorsi nel verde raggiungono il tracciato di via Arzana e si connettono con gli spazi a destinazione pubblica del limitrofo piano particolareggiato di Zona O "Spallette". La scelta progettuale del percorso pedonale oltre a determinare l'impianto morfologico dell'intervento in termini di allineamenti principali e di tipologie edilizie è, quindi, l'elemento di connessione tra le diverse funzioni previste: parcheggio pubblico, servizio pubblico, residenze, verde pubblico, viabilità pubblica e aree pubbliche del vicino insediamento. 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 in direzione del centro di Roma e di Fiumicino;
- l'intervento si caratterizza per un alto grado di qualità sia sotto il profilo dell'impianto urbano sia sotto quello più squisitamente architettonico, con unità immobiliari dotate di tutti i comfort;
- l'intervento si pone in stretta relazione con le previsioni del limitrofo Piano Particolareggiato di Zona "O" Spallette, sia in termini di accessibilità, sia rispetto alla localizzazione degli spazi e delle dotazioni pubbliche.

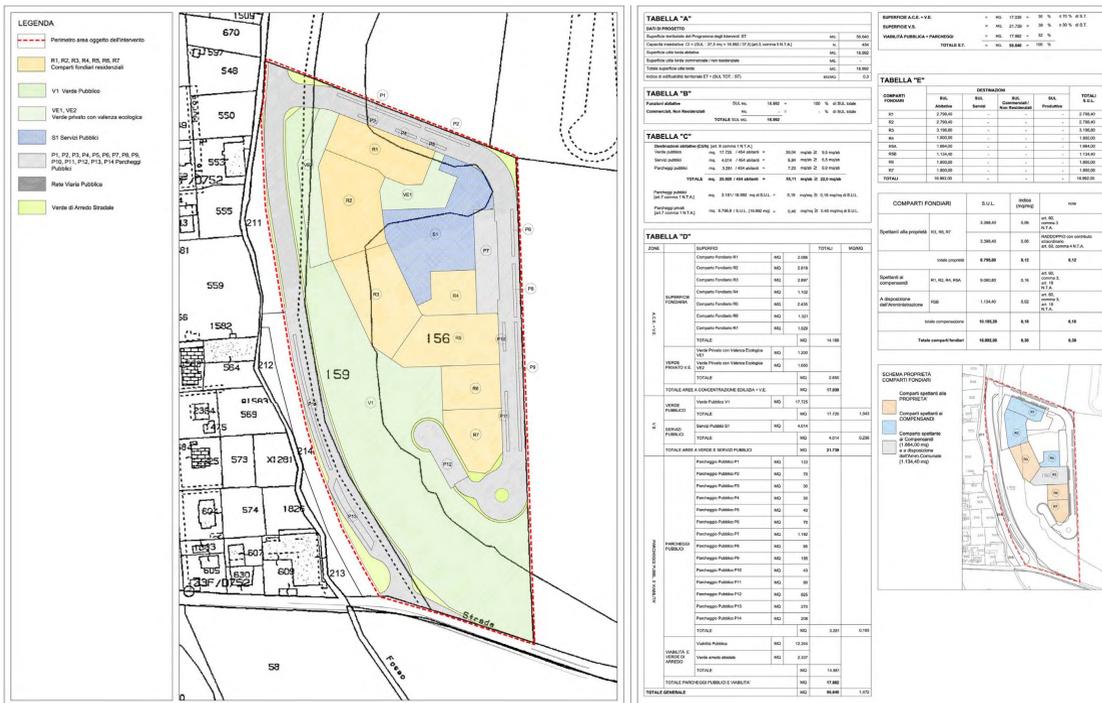


### Stralci di Piano Regolatore Generale vigente

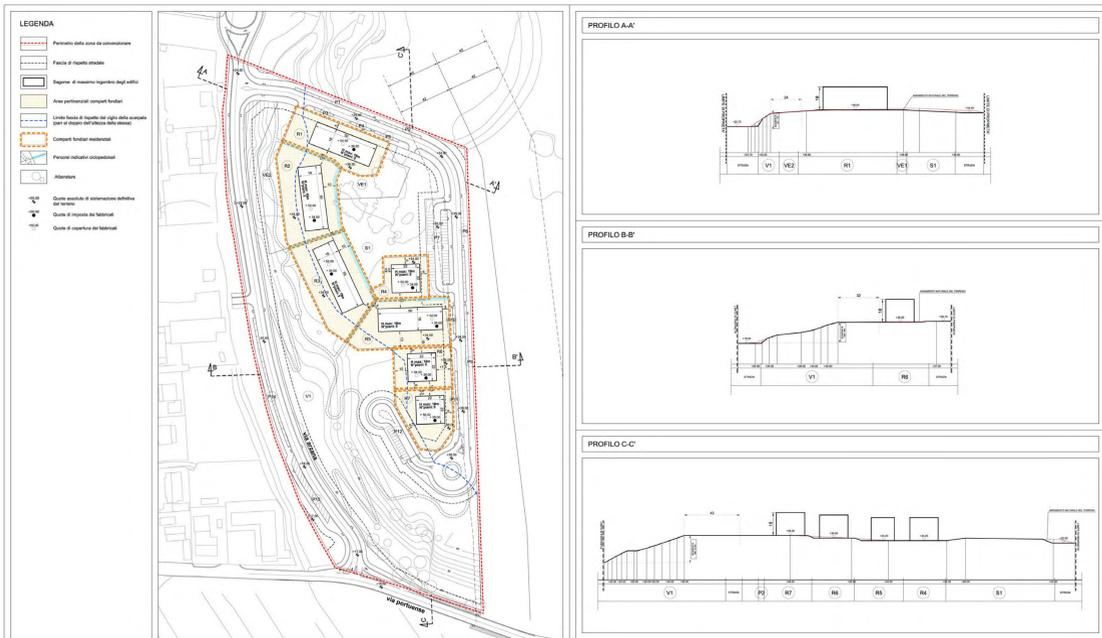


## Via Portuense località "Spallette"

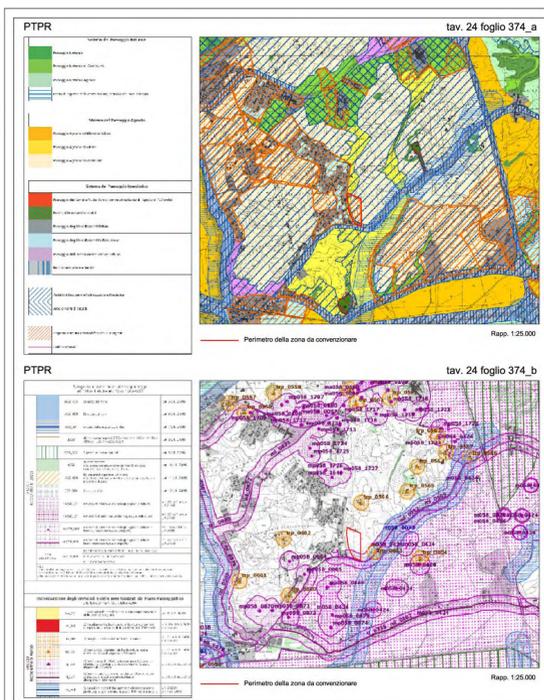
Ambito per Programmi Integrati della città della Trasformazione prevalentemente residenziale



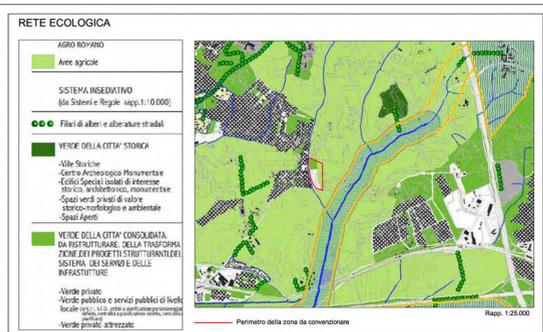
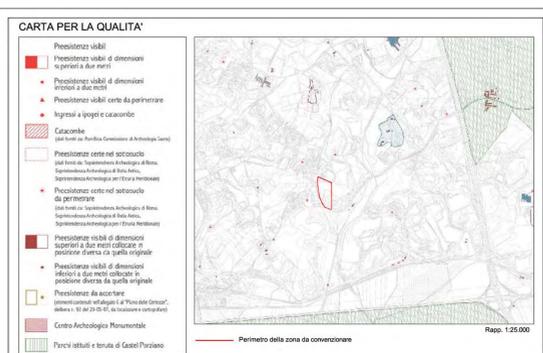
Zonizzazione su base catastale



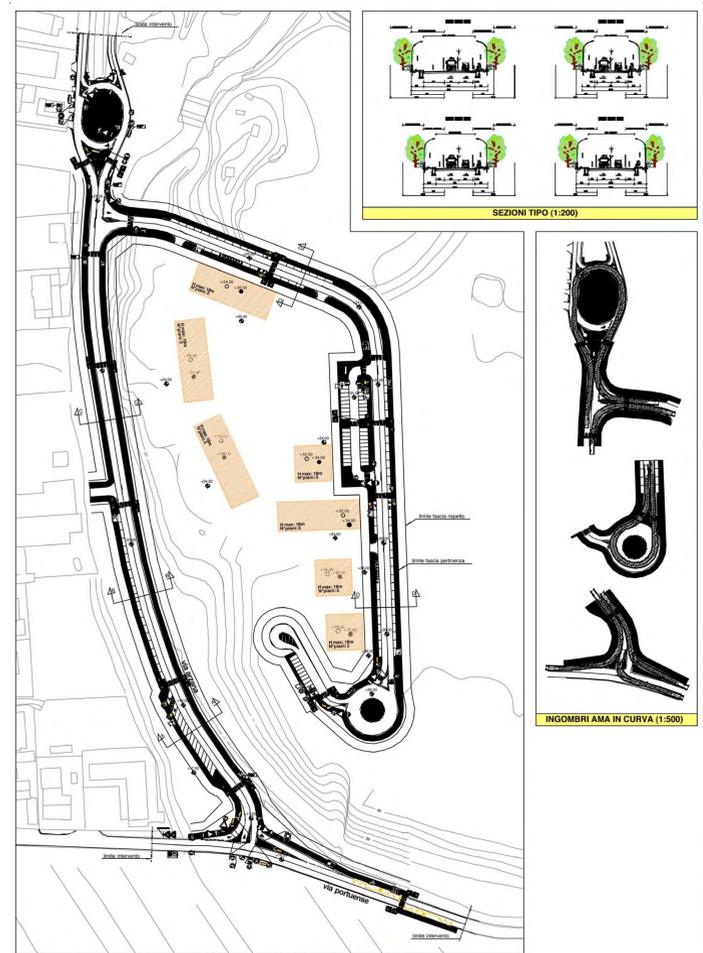
Esecutivo Planivolumetrico



Preesistenze storiche e vincoli



Planivolumetrico esemplificativo



Sistemazioni stradali