

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DEL
PIANO ATTUATIVO UNITARIO DELL'AREA DI VALCO SAN PAOLO

1. IL TERRITORIO

Analisi dell'ambiente costruito

Analisi dell'ambiente naturale

2. IL PROGETTO

Le indicazioni del Nuovo Piano Regolatore Generale

Il sistema della mobilità nel Nuovo Piano Regolatore

La proposta progettuale

Il campus universitario

1 IL TERRITORIO

Analisi dell'ambiente costruito

La zona interessata dal Piano, denominata "Valco San Paolo", è stata urbanizzata all'inizio del secolo scorso con insediamenti prevalentemente industriali. Dal secondo dopoguerra, l'area è stata investita dal processo di espansione residenziale proseguito fino agli anni '70.

La principale caratteristica dell'ambiente costruito è rappresentata dalla netta separazione fra quanto rimane degli insediamenti produttivi del primo ciclo di urbanizzazione e i tessuti residenziali del secondo ciclo. Infatti le due funzioni, produttiva e residenziale, appaiono nettamente distinte.

Per gli insediamenti produttivi il disegno urbano è schematico e privo di rapporti gerarchici. Gli insediamenti della ex Vasca Navale, della ex OMI, della ex SIBA e dell'ex De Laurentis sono frutto del frazionamento fondiario con un'unica strada di servizio corrispondente all'attuale via della Vasca Navale.

La successiva fase di espansione residenziale segue regole di maggiore razionalità. L'assetto viario è imperniato sulla prosecuzione verso ovest del viale di circonvallazione sud, attuale viale Giustiniano Imperatore, con un nuovo ponte sul Tevere fino a ricongiungersi con l'attuale viale Prospero Colonna. Di tale assetto sono oggi realizzati solo i primi isolati verso Viale Marconi, un tratto di Via Salvatore Pincherle e il corpo stradale in rilevato di Lungotevere Dante.

I due cicli di urbanizzazione, oltre a caratteri distintivi, hanno caratteri comuni, in particolare lo sviluppo procede per addizioni successive rispetto all'asse via del Mare - Viale Marconi. Il limite invalicabile del Tevere ha infatti isolato la parte più interna dell'ansa limitandone al massimo qualunque utilizzazione edilizia che non fosse di tipo marginale e residuale.

L'inserimento dell'Università di Roma Tre, all'inizio degli anni '90, rompe l'equilibrio consolidato dell'ambiente costruito collocando nuovi pesi insediativi nelle aree più interne e periferiche come l'ex SIBA, l'ex deposito materiali di Largo Murialdo o la stessa Vasca Navale.

Per quanto riguarda l'accessibilità solo le aree di più recente urbanizzazione dispongono di una rete stradale coerente con le tipologie edilizie. I complessi industriali trasformati dall'Università si appoggiano lungo Via della Vasca Navale che conserva le caratteristiche originali di strada extraurbana, solo in parte adeguata alle nuove funzioni ma ancora priva della raccolta delle acque meteoriche.

L'accessibilità all'area è attualmente garantita dalla Linea Metropolitana B attraverso le fermate di "San Paolo" e "Marconi" e dalle linee su gomma 23 e 670, con capolinea a Largo Murialdo, e dalla linea in transito n. 770 con funzioni di navetta universitaria.

Analisi dell'ambiente naturale

L'area del Valco San Paolo coincide con l'ansa del Tevere compresa fra il Ponte Marconi e la successiva ansa di Pian Due Torri; pertanto, l'area conserva per le porzioni non ancora oggetto di urbanizzazione l'aspetto di pianura alluvionale con una quota media di campagna posta a + 11,00 m s.l.m.

Sulla originale pianura alluvionale si sono sovrapposti progressivi rinterri iniziati sul versante di Viale Marconi e già descritti nell'analisi dell'ambiente costruito.

Nella porzione più interna dell'ansa sono ancora presenti grandi aree libere in cui prevale una vegetazione solo in parte spontanea. Infatti, nelle aree circostanti il lungotevere Dante, sia lato fiume sia lato interno, sono presenti diversi esemplari arborei di rilevante entità, residuo di messe a dimora avvenute nel corso degli anni che oggi si presentano nel pieno della maturità come nel caso delle grandi palme presenti nell'area gestita dal servizio giardini del comune di Roma.

Accanto a queste specie arboree frutto di precedenti impianti sono presenti numerose specie spontanee come la Robinia Pseudoacacia e l'Ailanthus localizzate lungo le sedi stradali e in vicinanza delle aree edificate.

Nella fascia esterna al rilevato dell'argine prevalgono le attrezzature sportive all'aperto con presenze di Quercus ilex, Pinus Pinea, Populus Alba e Populus Nigra Ulmus Minor. A questi esemplari si accompagnano le presenze di fitti canneti e sambuchi alternati con ginestre e gelsi neri.

Infine, lungo la sponda fluviale prevalgono le specie igrofile ripariali che conferiscono all'ansa fluviale un carattere di forte naturalità.

2 IL PROGETTO

Le indicazioni del Nuovo Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12-2-2008, classifica l'area degli insediamenti universitari di "Valco San Paolo" come "Centralità metropolitana e urbana a pianificazione definita" (art. 65) concernente ambiti in cui sono stati approvati strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento.

Il perimetro della "Centralità metropolitana e urbana a pianificazione definita" riportato nel PRG corrisponde all'involuppo delle aree attribuite all'Università in base a quattro Accordi di Programma sottoscritti dalla Regione Lazio, dal Comune di Roma e dalla stessa Università ai sensi dell'art. 3 della legge 15-12-1990 n. 396.

I A. di P. approvato con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 155 del 23-7-1993

II A. di P. approvato con Ordinanza del Sindaco n. 438 del 30-9-1998

III A. di P. approvato con Ordinanza del Sindaco n. 118 del 5-6-2000

IV A. di P. approvato con Ordinanza del Sindaco n. 51 del 25-2-2005

All'interno del suddetto perimetro sono presenti le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "servizi pubblici di livello urbano" (art. 84) per le aree attribuite all'università;
- "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (art. 85) per l'area del canile;
- "sede stradale" per via della Vasca Navale.

Ai suddetti Accordi di Programma si aggiunge il Piano delle Opere necessarie e funzionali allo svolgimento dei campionati del mondo di nuoto "Roma 2009" approvato dal Commissario delegato con decreto n. 4051/RM2009 del 11.11.2008, ai sensi dell'Ordinanza P.C.M. n. 3489 del 29-12-2005, che prevede nell'area di Valco San Paolo le seguenti opere:

- Impianto natatorio - piscine e foresteria (codice 2.2.1)
- Viabilità Lungotevere Dante 1° stralcio (codice 2.2.2)
- Residenze universitarie e servizi generali (codice 2.2.3)
- Asilo nido aziendale di Roma Tre con funzioni logistiche;

Gli esiti quantitativi dei suddetti provvedimenti sono riepilogati nella seguente Tabella

5

Area di Valco San Paolo - Tabella dati generali

| N. Immobile /area | Dati complessivi dei primi tre accordi di programma – Tabella “EG/1” | | | Dati complessivi variati dal IV Accordo di Programma | | | Dati complessivi variati a seguito della D.C.C. n.85/2007 | | |
|---|--|--------------------|-----------------|--|--------------------|-----------------|---|--------------------|-----------------|
| | Superficie del lotto | Volume di progetto | SUL di progetto | Superficie del lotto | Volume di progetto | SUL di progetto | Superficie del lotto | Volume di progetto | SUL di progetto |
| | mq | mc | Mq | mq | mc | mq | mq | mc | mq |
| 1 Via Segre 2-4-6 | 2.208 | 11.543 | 3.498 | 2.208 | 11.543 | 3.498 | 2.208 | 11.543 | 3.498 |
| 2 Viale Marconi 446 (ex scuola P.S.) | 944 | 26.305 | 7.318 | 944 | 26.305 | 7.318 | 944 | 26.305 | 7.318 |
| 4 Depositeria comunale di Largo Murialdo (già via Pincherle) | 11.570 | 24.104 | 6.408 | 11.570 | 24.104 | 6.408 | 11.570 | 24.104 | 6.408 |
| 5 Via Segre 60 e area tra via Volterra e via della Vasca Navale | 8.100 | | | 8.100 | | | 8.100 | | |
| 6 Area della Vasca Navale | 20.590 | 133.890 | 33.477 | 20.590 | 133.890 | 33.477 | 20.590 | 133.890 | 33.477 |
| 7 Ex Area Acea tra via Volterra e via della Vasca Navale | 23.605 | | | 23.605 | | | 23.605 | | |
| 12 Via Segre 8 | 1.110 | 8.887 | 2.187 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 Ex SIBA via della Vasca Navale, 84 | 7.087 | 37.175 | 7.112 | 7.087 | 37.175 | 7.112 | 7.087 | 37.175 | 7.112 |
| 14 Ex OMI via della Vasca Navale 79 | 13.919 | 70.194 | 15.580 | 13.919 | 70.194 | 15.580 | 13.919 | 70.194 | 15.580 |
| 15 Area comunale tra Via della Vasca Navale ex OMI e via Volterra | 6.981 | 11.055 | 2.399 | 6.981 | 11.055 | 2.399 | 6.981 | 11.055 | 2.399 |
| 16 Ex Area autobotti ACEA Via della Vasca Navale | 8.080 | – | – | 8.080 | – | – | 8.080 | – | – |
| 17 Area triangolare prospiciente l'ex SIBA Via della Vasca Navale | 1.278 | – | – | 1.278 | – | – | 1.278 | – | – |
| 18 Area del Servizio Giardini comprendente l'area utilizzata dalla Coop. Smit Trastevere | 51.500 | – | – | 51.500 | – | – | 26.100 | – | – |
| 33 Vicolo Savini (Campo Nomadi) | 15.560 | – | – | 15.560 | – | – | 15.560 | 33.000 | 10.200 |
| 34 Vigna Ciavattini – Via della Vasca Navale | 2.750 | 910 | 260 | 2.750 | 910 | 260 | 2.750 | 910 | 260 |
| 35 Area comunale tra via della Vasca Navale, Vicolo Savini, Cinodromo e Lungotevere Dante | 7.800 | – | – | 7.800 | – | – | 7.800 | – | – |
| 36 Area comunale attigua ex SIBA compresa tra le aree 13,17 e 18 | 2.700 | – | – | 2.700 | – | – | 2.700 | – | – |
| Totale | 185.782 | 324.063 | 78.239 | 184.672 | 315.176 | 76.052 | 159.272 | 348.176 | 86.252 |

Il perimetro del Piano attuativo unitario coincide con il perimetro della Centralità Metropolitana e Urbana a pianificazione definita del PRG con le seguenti integrazioni di aree per servizi pubblici in quanto funzionali all'assetto urbanistico del piano stesso:

- area di mq 7.800 compresa tra Vicolo Savini, via della Vasca Navale, Lungotevere Dante e il Cinodromo (foglio catastale n. 834 particelle n. 9 parte e n. 70) di proprietà del Comune di Roma attribuita all'Università di Roma Tre ai sensi dell'art. 3 del III Accordo di Programma, per soddisfare le dotazioni di standard per parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento universitario;
- lungotevere Dante, nel tratto compreso fra piazza Edison e via Parravano, intervento previsto dal Piano delle Opere necessarie e funzionali allo svolgimento dei campionati del mondo di nuoto "Roma 2009" "Viabilità Lungotevere Dante 1° stralcio" (codice 2.2.2) in quanto assicura il collegamento con la restante rete stradale;
- area interclusa fra Lungotevere Dante, via Parravano, Largo Murialdo e area universitaria n. 4 "Depositeria comunale" occupata dall'Istituto tecnico nautico Marcantonio Colonna;

Le aree attribuite all'Università di Roma Tre con i suddetti Accordi di Programma e a seguito dei successivi aggiornamenti risultano, come da tabella, pari a mq 159.272 di cui mq 127.362 sottozona M4, mq 26.100 zona N e mq 5.810 sede stradale.

Alle suddette aree corrisponde una capacità edificatoria, attribuita dagli stessi Accordi di Programma di mc 348.176 per una SUL di mq 86.252, di cui per attrezzature universitarie mc 347.266 per mq 85.992 di SUL .

Il sistema della mobilità nel Nuovo Piano Regolatore Generale

Il Nuovo Piano Regolatore, approvato con D.C.C. n. 18/2008, riprende le previsioni di assetto viario contenute nel Progetto Urbano Ostiense-Marconi con il prolungamento dei lungotevere su entrambe le rive.

In particolare, come descritto nella Relazione generale dello stesso Progetto urbano, "A nord di Ponte Marconi la realizzazione della nuova infrastruttura viaria si colloca tra ponte Testaccio e lungotevere di Pietra Papa sulla riva destra in direzione sud, e il lungotevere San Paolo sulla riva sinistra si collega, in direzione nord, al lungotevere Testaccio, liberando dal traffico di attraversamento le arterie di Marconi ed Ostiense destinate a svolgere il ruolo di strade locali, confermando la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed il Ponte pedonale della Scienza sul Tevere previsto in corrispondenza del parco Papareschi, e prevedendo che, al fine di assicurare continuità pedonale tra le suddette aree e le rive del Tevere, i tratti di lungotevere antistanti il Parco Papareschi, l'area della Città della Scienza e l'area del Campo Boario del Mattatoio dovranno essere previsti in sede interrata o in trincea.

Il sistema del doppio lungotevere a sud viene interrotto in corrispondenza dell'ansa della Magliana e riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia attraverso un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo.

La prosecuzione del lungotevere in riva sinistra a doppio senso di marcia va ad impegnare il tracciato dell'attuale via Ostiense - via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana.

Per l'ambito di confluenza del nuovo lungotevere con l'Ostiense - via del Mare, e con viale Marconi - via Colombo, in corrispondenza della fermata Metro B "Marconi", emerge l'esigenza, segnalata dal Dipartimento VII, di realizzare un vero e proprio nodo di interscambio.

Tale nodo sarà definito attraverso uno specifico Programma di interventi denominato "Nodo di scambio Marconi", che prevederà la realizzazione del parcheggio di scambio connesso alla fermata metro insieme alla risoluzione del sistema delle intersezioni."

Infine, il progetto preliminare per la concessione di costruzione e gestione della linea D della metropolitana di Roma, elaborato dalla costituenda A.T.I. Società Italiana per le Condotte d'Acqua S.p.A. – Impresa Pizzarotti & C. S.p.A. e riconosciuto di pubblico interesse con Del. G.C. n. 110 del 21-3-2007 prevede una fermata a servizio dell'insediamento universitario di Roma Tre nell'area del Valco San Paolo.

La proposta progettuale

Il Piano attuativo unitario di Valco San Paolo interessa una superficie di circa 32 ettari, che corrisponde all'ansa del Tevere compresa fra Ponte Marconi, viale Marconi e via Salvatore Pincherle.

La principale finalità del Piano è quella di armonizzare i diversi interventi pubblici previsti nell'area attraverso uno strumento urbanistico esecutivo compatibile con gli atti di pianificazione generale già approvati. Infatti, vengono rispettati gli indici di edificabilità territoriale attribuiti all'intera area con i successivi Accordi di Programma, sono incrementate le dotazioni di standard per parcheggi e verde pubblico, nonché adeguata la rete viaria locale per migliorare l'accessibilità al Campus Universitario.

Per quanto riguarda le procedure il Piano Attuativo unitario non deve essere sottoposto all'approvazione regionale in quanto rientra nelle fattispecie previste all'art. 1 della L.R. Lazio 2 luglio 1987 n. 36 e successive modificazioni e integrazioni (una diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi).

In particolare il Piano prevede una diversa distribuzione delle capacità edificatorie già attribuite all'Università in modo da consentire l'inserimento di un nuovo corpo ortogonale alla Vasca Navale. Il nuovo corpo destinato prevalentemente a laboratori di ricerca, unitamente alla nuova residenza di vicolo Savini, completa la cittadella universitaria nel centro dell'ansa. Nella fascia circostante e in contatto immediato con le strutture universitarie sono ubicati gli impianti sportivi in modo da realizzare un vero e proprio campus integrato con strutture didattiche, di ricerca, residenziali e di servizi ricreativi e sportivi.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità il Piano recepisce il progetto preliminare del Lungotevere Dante compreso fra gli interventi complementari al Polo natatorio previsto per i mondiali di Roma 2009.

Inoltre, è prevista una strada di ampia sezione fra il nuovo Lungotevere e via Pincherle, per rendere accessibili la fermata Metro, il Polo natatorio e il nuovo corpo dei laboratori universitari di ricerca. La nuova viabilità di progetto consente di declassare via della Vasca Navale destinandola ad una funzione distributiva interna al nuovo Campus universitario.

Per quanto riguarda le aree verdi l'insieme dei nuovi interventi costituisce un'occasione di effettiva valorizzazione dell'intera area anche sotto il profilo naturalistico. Infatti è previsto un assetto unitario di tutte le aree verdi pubbliche e pertinenziali con la predisposizione di un Piano del Verde, con l'obiettivo mirato richiesto dallo stesso Ateneo di Roma Tre, di costituire nell'area

di Valco San Paolo un Orto Botanico aperto e diffuso, nel rispetto delle peculiari caratteristiche edafo-climatiche del sito.

Il campus universitario

Il progetto del Campus universitario di Valco San Polo fissa alcune coordinate di riferimento: il sistema dei percorsi; i luoghi di incontro; il verde e le attrezzature sportive; il sistema della viabilità e il piano delle funzioni pubbliche, sia universitarie che urbane, si combina in un disegno che circonda al nucleo interno di Valco S. Paolo gli insediamenti di Roma Tre. Destina invece, ad eccezione degli edifici esistenti in Largo S. Leonardo Murialdo, la corona esterna, quella che accompagna l'andamento dell'ansa del fiume, ad attività pubbliche non universitarie. Il sistema viario segue questa impostazione prevedendo una serie di anelli carrabili che, avvicinandosi alla parte centrale del Valco, si declassano, riducendo il "peso" del traffico a vantaggio delle aree esclusivamente pedonali.

In attesa della costruzione del ponte che, collegando l'area al quartiere della Magliana, renderà primaria la percorrenza sul Lungotevere Dante, l'anello stradale con maggior traffico è costituito dal tratto iniziale di Lungotevere Dante, quello che da Ponte Marconi arriva all'altezza del Polo natatorio, dall'asse che, riprendendo in parte il tracciato ovest di Via della Vasca Navale, congiunge il Polo natatorio a Largo S. Leonardo Murialdo (capolinea degli autobus) e, infine, da Via Pincherle che, opportunamente ricalibrata nei parcheggi e nei marciapiedi sul futuro volume di traffico, rientra su Viale Marconi all'altezza dell'altro insediamento di Roma Tre, l'ex edificio dell'Alfa Romeo, ora Facoltà di Lettere.

Più interno a questo anello si colloca un percorso a bassa velocità, di servizio per Roma Tre che attraversa l'insediamento alla quota bassa del Valco (+ 11,00), toccando tutte le aree di parcheggio, sia pubblico che pertinenziale. Questo tracciato parte dalla diramazione tra Viale Marconi e Lungotevere Dante seguendo il tratto nord dell'attuale Via della Vasca Navale fino all'intersezione con Vicolo Savini, dove è collocato l'ingresso al primo livello del parcheggio a due piani posto a ridosso dell'ex Cinodromo. Qui il percorso si sdoppia: raggiunge, in direzione ovest, il Polo natatorio correndo parallelamente all'edificio delle Residenze universitarie; e, superato il parcheggio adiacente alla mensa dell'ex OMI, attraversa l'area universitaria, collegando tutte le sedi, anche il futuro Polo tecnologico per riuscire sul tracciato viario urbano in due punti, su Via Pincherle, all'altezza di Largo S. Leonardo Murialdo, e su Via Nistri.

L'ultimo semianello, che esce e rientra su Viale Marconi, è costituito dal percorso - Via Segré, Via Volterra e Via Battelli - che circonda l'altro nucleo di Roma Tre con la sede del Dipartimento di Biologia e la sede che ospita attualmente il Dipartimento di Strutture.

Il sistema dei percorsi pedonali si fonda sulla scelta di distinguere tra le due quote: quella alta a + 15,50 è esclusiva per i pedoni; quella bassa a + 11,00 è promiscua, per auto e pedoni. L'asse principale è alla quota alta e cammina parallelo alla Vasca navale congiungendo, dopo il breve tratto di Via Segré, Viale Marconi al futuro ponte per la Magliana. Lungo il suo tragitto esso collega tutte le sedi universitarie di Roma Tre, didattiche e di ricerca, e confluisce nella piazza urbana, posta alla quota bassa, dove prospettano l'uscita della metropolitana della futura linea D, la foresteria del Polo natatorio, l'asilo nido di Roma Tre e, al di là della strada, i laboratori e gli uffici dell'edificio di progetto. Questo ultimo, una lunga piastra, che ospita in copertura, alla quota + 16,00, un'ampia piazza parzialmente coperta, è interrotto in due punti da due corti che permettono di avere due attraversamenti alla quota bassa (+ 11,00), in corrispondenza dell'asse che termina sull'edificio dell'ex OMI e in corrispondenza della parte terminale della Vasca

Navale, mettendola in comunicazione diretta con l'asilo nido. L'asse pedonale alto termina sulla piazza della metropolitana disegnando, attraverso una lunga passerella inclinata, due zone funzionali: una rivolta verso il Polo natatorio e una verso l'asilo nido. L'area destinata a questo terminale è molto ampia e morfologicamente alquanto disordinata. Il piano di assetto prevede pertanto la realizzazione di una collina artificiale cui è affidato il compito di chiudere anche il quarto lato, quello verso ovest. Questo accorgimento permette di limitare visivamente la piazza urbana e distinguere, attraverso uno spalto funzionalmente utile, l'area retrostante, a ridosso dell'argine del fiume, destinata alle attività sportive. Il collegamento al futuro ponte risulta pertanto una appendice necessaria, ma non il completamento dell'itinerario che, di fatto, si conclude nella piazza urbana.

Alla quota bassa i percorsi pedonali sono spesso contigui a quelli carrabili. A quota +11,00 si forma infatti una vera e propria rete che attraversa i piani terra degli edifici universitari, mescolandosi con i collegamenti viari a bassa velocità. Si determina un sistema di percorsi che, alla quota alta, procede per linee rette traguardando punti precisi e, alla quota bassa, costruisce una rete di tracciati e aree protette che unisce i luoghi delle attività universitarie. Fa eccezione il lungo viale che, a sud delle residenze, marca il margine della Scuola Rossellini e dell'ex SIBA, ora sede di dipartimenti e aule. Questo collegamento, che dai due parcheggi d'ingresso porta al Polo natatorio e da qui alla piazza della metropolitana, costituisce la vera e propria estensione all'aperto della Casa dello studente, integrandosi in più punti con i passaggi coperti che sfociano sulla strada carrabile che ne fiancheggia il lato nord. Al termine di questo percorso, alberato e arredato, si apre una piazza bassa che marca il congiungimento degli assi est-ovest e nord-sud tra l'intervento residenziale e l'edificio dei laboratori e degli uffici. Alla quota alta (+ 15,50), sul lato opposto, è collocato l'ingresso sud di Roma Tre, in corrispondenza di Largo S. Leonardo Murialdo e quindi in prossimità del capolinea degli autobus. Questo accesso coincide con il terminale della grande piazza che copre i laboratori, ponendosi baricentrico tra le aule e i dipartimenti della Facoltà di Scienze, l'asilo nido, il centro anziani e la biblioteca, con annessa caffetteria, della Vasca Navale.

Per lo Stadio degli Eucalipti è previsto un riordino generale con la realizzazione di alcune funzioni (palestra, spogliatoi e bar) che ne assicurino la reale efficienza. E' previsto altresì, attraverso l'ampliamento degli spalti posti in prossimità dell'argine del fiume, un diretto collegamento in quota con Lungotevere Dante.

Allegati:

PRG vigente elaborati prescrittivi:

Norme Tecniche di Attuazione stralcio artt. nn. 65, 84 e 85

Sistemi e regole stralcio del foglio 17.1 rapp. 1:5.000

Sistemi e regole stralcio del foglio 17 rapp. 1:10.000

Rete ecologica stralcio del foglio 4.05 rapp. 1:20.000

Tabella EG/1 allegata al III e IV Accordo di Programma

Grafico relativo alla suddetta Tabella EG/1

PIANO ATTUATIVO UNITARIO DELL'AREA DI VALCO SAN PAOLO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Campo di applicazione delle Norme

Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione del Piano attuativo unitario dell'area di Valco San Paolo nell'ambito del Piano Regolatore Generale, approvato con D.C.C. n. 18 del 12-2-2008 .

Per quanto non specificato nelle presenti norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 2 Il "Piano attuativo unitario del Valco San Paolo" è costituito dai seguenti elaborati:

| | | |
|-----------------|--|------------------------|
| Elaborato n. 1 | Quadro di riferimento urbanistico | rapp. 1:2.000/1:10.000 |
| Elaborato n. 2 | Consistenza urbanistica ed edilizia: stato attuale. | |
| | Base aerofotogrammetria 2007 | rapp.1:2000 |
| Elaborato n. 2b | Consistenza urbanistica ed edilizia: infrastrutture a rete. | |
| | Base aerofotogrammetria 2007 | rapp.1:2000 |
| Elaborato n. 3 | Indagine geologica - relazione | |
| Elaborato n. 4 | Indagine vegetazionale - relazione | |
| Elaborato n. 5 | Piano di intervento – base catastale Fogli 833-834-835-836 | rapp. 1:1.000 |
| Elaborato n. 6 | Rete viaria Base aerofotogrammetrica 2007 | rapp. 1:2.000 |
| Elaborato n. 7 | Prescrizioni e indicazioni planivolumetriche Base aerofotogrammetria 2007 | rapp. 1:2.000 |
| Elaborato n. 8 | Relazione e norme tecniche di attuazione | |
| Elaborato n. 9 | Relazione Finanziaria | |
| Allegato A | Analisi dello stato di fatto – relazione | |
| Allegato B | Attestazione Comunale Usi Civici (D.D.UPROM n.41 del 20-2-2002) | |

Art. 3 Valore normativo degli elaborati

Hanno valore normativo gli elaborati nn. 5, 6, 7 e 8.

Art. 4 Modalità d'uso delle aree

L'area interessata dal Piano attuativo è articolata in aree pubbliche e di uso pubblico, in aree pubbliche riservate all'università e agli enti di ricerca nonché l'ambito dell'ex Cinodromo.

Tali aree sono definite nelle dimensioni e nel funzionamento negli elaborati nn. 5 e 7.

A) aree pubbliche e di uso pubblico - tali aree sono così articolate:

- sedi viarie e parcheggi pubblici

Sono definiti nelle dimensioni e nel funzionamento negli elaborati nn. 5, 6 e 7.

I parcheggi pubblici sono previsti in superficie e multipiano nelle aree indicate dal Piano attuativo unitario.

- percorsi pedonali

Il percorso pedonale centrale si configura sia funzionalmente, che per connotazioni architettoniche, come asse centrale del Campus universitario. Conseguentemente, esso dovrà essere attrezzato con alberature sedili, sculture, fontane, edicole ed ogni altro elemento di arredo urbano atto a valorizzarne la funzione; in modo analogo gli spazi pedonali circostanti i singoli edifici universitari debbono essere interpretati come una estensione fisica del percorso pedonale centrale e sistemati con gli stessi materiali;

- aree per verde pubblico

consistono in due aree; una prima area localizzata nella testata dell'ansa di circa 3,3 ha e una seconda di circa 0,8 ha attraversata dal percorso pedonale centrale; per tali aree è prevista la progettazione unitaria di un Piano del Verde, predisposto a cura del Dipartimento di Biologia dell'Università di Roma Tre, finalizzato alla costituzione di un Orto Botanico aperto e diffuso nel rispetto delle particolari caratteristiche edafo-climatiche del sito; a supporto delle esigenze scientifiche e didattiche, nell'ambito del suddetto Piano del Verde, potrà essere prevista una limitata area per la sperimentazione e la conservazione di specie in studio ai fini della conservazione del germoplasma di entità critiche della Regione Lazio.

- Aree per servizi pubblici di livello locale - comprendono le seguenti aree:

- 1) Impianto natatorio FIN di circa ha 2,12 – Intervento inserito al codice 2.2.1 nel Piano delle Opere necessarie e funzionali allo svolgimento a dei campionati del mondo di nuoto “Roma 2009” approvato dal Commissario delegato con decreto n. 763 del 8-6-2007, ai sensi dell’Ordinanza P.C.M. n. 3489 del 29-12-2005; nelle aree libere del polo natatorio è fatto obbligo di salvaguardare gli elementi di maggior pregio naturalistico da integrare nel complesso unitario degli interventi sul verde;
- 2) Istituto tecnico per la televisione e la cinematografia “Rossellini” di circa 1,45 ha – destinato alla conservazione delle attuali strutture, in attesa di nuova sede;
- 3) ex Casale Ciavattini di circa 0,40 ha – area destinata alla realizzazione dell’Asilo Nido aziendale dell’Università di Roma Tre in convenzione con il Comune di Roma;
- 4) Via Segrè 8 - conserva la destinazione urbanistica di sottozona M3 servizi pubblici di livello locale attribuita con il IV Accordo di Programma (approvato con Ordinanza del Sindaco n. 51 del 25-2-2005).
- 5) Istituto tecnico nautico “Colonna” di circa ha 1,7 destinato alla conservazione delle attuali strutture.

B) Aree pubbliche riservate all'università e agli enti di ricerca

Le aree pubbliche riservate all'università e agli enti di ricerca sono identificate con le lettere da T1 a T9. In tali aree sono consentite demolizioni e ricostruzione delle volumetrie precedentemente autorizzate nonché nuove costruzioni nei limiti di volumetria indicati nella Tabella 2 "Insediamenti massimi realizzabili".

Per le nuove costruzioni le destinazioni d'uso sono, le seguenti: Didattica, ricerca scientifica e tecnologica, attività di piccola produzione tipiche dei parchi scientifici e tecnologici in collegamento con la ricerca scientifica; servizi generali per l'università; residenze e foresterie connesse con le attività universitarie, per studenti, docenti, professori e ricercatori in visita, sportivi partecipanti a manifestazioni nel centro sportivo universitario, ecc.

C) Ambito di riqualificazione dell'ex Cinodromo

Tale ambito è soggetto a futuro programma di riqualificazione urbana, come previsto dall'art. 1 dell'Accordo di Programma, per l'approvazione di alcuni interventi conseguenti all'aggiornamento del progetto urbano Ostiense-Marconi, approvato con Ordinanza del Sindaco n. 51 del 25-2-2005, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000.

Art. 5 Regolamento per l'edificazione

Categorie d'intervento

Il Piano attuativo è articolato in 9 comparti. Nei comparti T6, T8 e T9 sono previsti interventi di nuova costruzione. Nei rimanenti comparti, oggetto di precedenti interventi, sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

Cubature massime realizzabili

Le cubature massime, realizzabili in ciascun lotto, sono quelle riportate nella Tabella 2. che dovranno essere sviluppate all'interno dello stesso lotto;

Copertura dei fabbricati

E' prevista di norma, la copertura a terrazzo in modo da ospitare impianti solari termici e fotovoltaici facilmente accessibili. Extra corse e volumi tecnici (che non sono computati ai fini dell'altezza massima) sono ammessi purché risolti come corpi edilizi organici e con coperture architettonicamente omogenee alla copertura dell'edificio.

Filo fisso di attestamento dei fabbricati

Sono riportati nell'elaborato n. 7. Indicano l'allineamento obbligatorio dei fronti degli edifici per almeno i quattro quinti del suo sviluppo.

Trattamento delle facciate

Le facciate delle testate dei fabbricati non devono essere cieche, ma devono essere risolte con gli stessi elementi progettuali che caratterizzano le facciate principali sul fronte strada.

Altezza massima dei fabbricati

Tale prescrizione è riportata nell'elaborato n. 7. Le altezze massime degli edifici sono misurate dalle quote del marciapiede frontistante le facciate principali.

Quota d'imposta degli edifici

Le quote stradali riportate negli elaborati nn. 6 e 7 sono suscettibili di lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Cabine pubblici servizi

I manufatti per le cabine di trasformazione, da concordare preventivamente con le Società erogatrici dei pubblici servizi, devono essere ubicati al piano terreno o nei piani interrati dei fabbricati e all'interno della proiezione a terra del corpo di fabbrica.

Elementi di valorizzazione dell'ambiente

Recinzioni - Per delimitare, ove necessario, le diverse aree pubbliche devono essere utilizzate siepi e recinzioni, di altezza non inferiore a cm 90, costituite da ringhiere in metallo sovrapposte ad elementi murari finiti con pietra naturale.

Alberature - Nell'elaborazione dei progetti edilizi è fatto obbligo di prevedere nuovi impianti arborei e arbustivi secondo il Piano del Verde predisposto dal Dipartimento di Biologia dell'Università di Roma Tre, finalizzato alla costituzione di un Orto Botanico aperto e diffuso nel rispetto delle particolari caratteristiche edafo-climatiche del sito

Materiali - Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e dei marciapiedi dovranno essere realizzate in materiali lapidei tradizionali della città di Roma: sampietrini o lastre di basalto.

Corpi illuminanti - Dovranno essere di potenza e colore tale da garantire, la sera e la notte, una illuminazione non abbagliante.

PIANO ATTUATIVO UNITARIO DELL'AREA DI VALCO SAN PAOLO

Dati generali

| | |
|---|------------|
| Superficie complessiva oggetto del Piano attuativo unitario | ha 31,80 |
| Superficie fondiaria | ha 10,19 |
| Verde pubblico | ha 4,17 |
| Parcheggi (compresi i livelli interrati) | ha 4,50 |
| Ambito di riqualificazione urbana (ex cinodromo) | ha 3,62 |
| Servizi pubblici di livello locale | ha 5,22 |
| Sedi stradali e verde arredo | ha 4.10 |
| Cubatura (attrezzature universitarie) | |
| realizzata | mc 180.376 |
| da realizzare (con progetti approvati) | mc 95.312 |
| da realizzare (con progetti da approvare) | mc 71.578 |
| totale | mc 347.266 |
| Superficie Utile Lorda (attrezzature universitarie) | mq 85.992 |
| Superficie Utile Lorda (asilo nido) | mq. 920 |
| Superficie Utile Lorda (non sportiva del polo natatorio) | mq. 2.672 |
| TOTALE Superficie Utile Lorda aggiuntiva prodotta dagli interventi ¹ | mq. 89.584 |
| Indice di edificabilità fondiario (EF attrezzature universitarie) di progetto | 0,84 mq/mq |

Standard urbanistici

| | | |
|---|--------------------|-------------------------|
| | Parcheggi pubblici | |
| SUL aggiuntiva del Piano mq 89.584 (standard = 0,4 mq/mq) | | fabbisogno = mq 35.834 |
| Attività sportiva 486 utenti (standard 20 mq/2,5 utenti) | | fabbisogno = mq 3.889 |
| Totale | | fabbisogno = mq 39.723 |
| | | di progetto = mq 45.000 |
| | Verde pubblico | |
| SUL aggiuntiva del Piano mq 89.584 (standard = 0,4 mq/mq) | | fabbisogno = mq 35.834 |
| | | di progetto = mq 43.590 |

¹ Art. 7 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvato con D.C.C. n. 18/2008

| PIANO ATTUATIVO UNITARIO DELL'AREA DI VALCO | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|
| Tabella 1 | | Insediamenti massimi realizzabili | | | | | |
| destinazione d'uso | Area fondiaria | | volumetria massima realizzabile | | | SUL mq | |
| | Comparto N | Superficie mq | esist./appr. | Progetto | totale | | |
| | | | mc | Mc | mc | | |
| attrezzature universitarie | T1 | 8.800 | 37.175 | 0 | 37.175 | 7.112 | Ex SIBA |
| | T2 | 13.200 | 70.194 | 0 | 70.194 | 15.580 | Ex OMI |
| | T3 | 3.100 | 11.055 | 0 | 11.055 | 2.399 | Mensa |
| | T4 | 2.300 | 26.305 | 0 | 26.305 | 7.318 | V.le Marconi 246 |
| | T5 | 1.300 | 11.543 | 0 | 11.543 | 3.498 | Via Segre 2-4-6 |
| | T6 | 43.200 | 62.312 | 26.778 | 89.090 | 19.477 | Vasca Navale |
| | T7 | 11.200 | 24.104 | 0 | 24.104 | 6.408 | Largo Murialdo |
| | T8 | 8.900 | 33.000 | 0 | 33.000 | 10.200 | Residenza |
| | T9 | 9.900 | 0 | 44.800 | 44.800 | 14.000 | Laboratori |
| TOTALE | | 101.900 | 275.688 | 71.578 | 347.266 | 85.992 | |

Tabella 2 Parcheggi pubblici

| N | quota interrata Mq | quota in superficie Mq | totale |
|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
| P1 | 6.700 | 6.700 | 13.400 |
| P2 | 4.500 | 4.500 | 9.000 |
| P3 | 6.000 | 0 | 6.000 |
| P4 | - | 1.600 | 1.600 |
| P5 | - | 3.600 | 3.600 |
| P6 | - | 1.100 | 1.100 |
| P7 | 3.800 | 700 | 4.500 |
| P8 | - | 3.000 | 3.000 |
| P9 | - | 2.800 | 2.800 |
| Totale | 21.000 | 24.000 | 45.000 |

Tabella 3

| N | Superficie |
|--------|------------|
| | Mq |
| V1 | 33.700 |
| V2 | 8.000 |
| V3 | 1.300 |
| V4 | 590 |
| Totale | 43.590 |