

# INQUADRAMENTO URBANISTICO



### AMBITO DI INTERVENTO

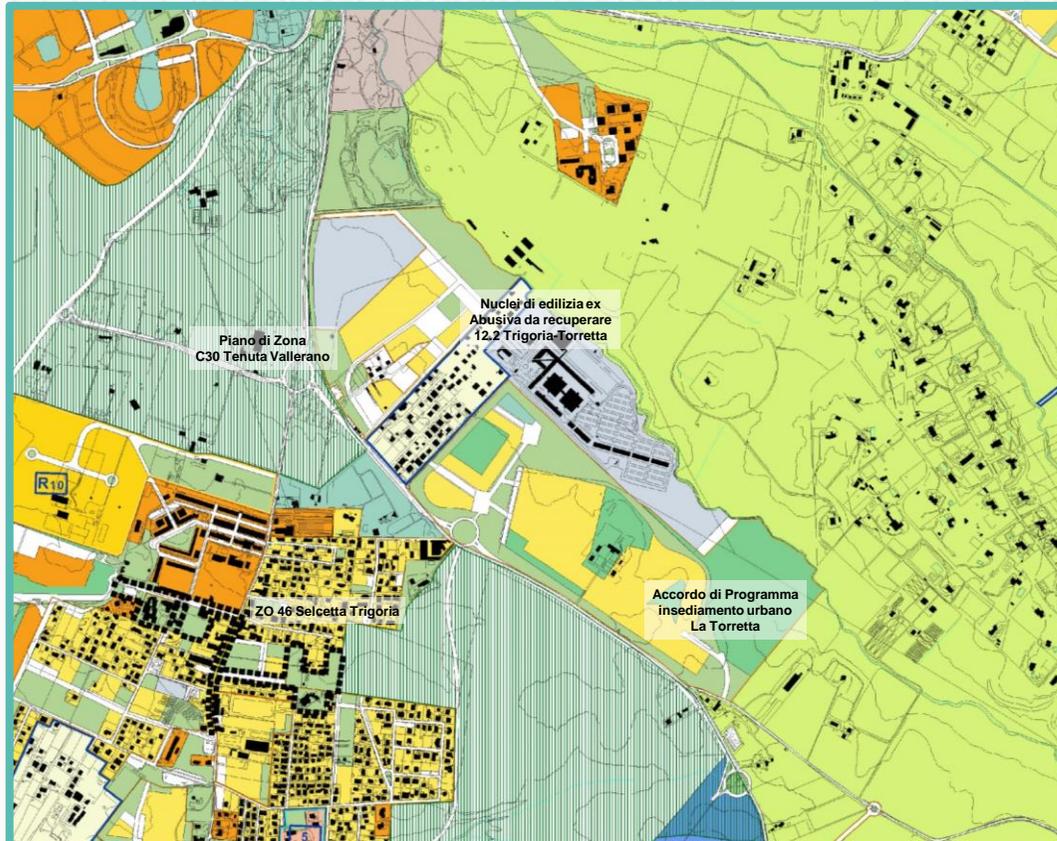
L'area di 217.795 mq è ubicata nel IX Municipio, in località Valleranello, nel comprensorio "La Torretta".

- 1983 Progetto iniziale del Centro Gestionale Acea è stato approvato con Delibera Acea n.1129 ratificata dalla Giunta Municipale con delibera n.10937 del 28/12/83 e realizzato in n.3 Stralci Costruttivi mediante Concessioni Edilizie e successive varianti.



### AMBITO DI INTERVENTO

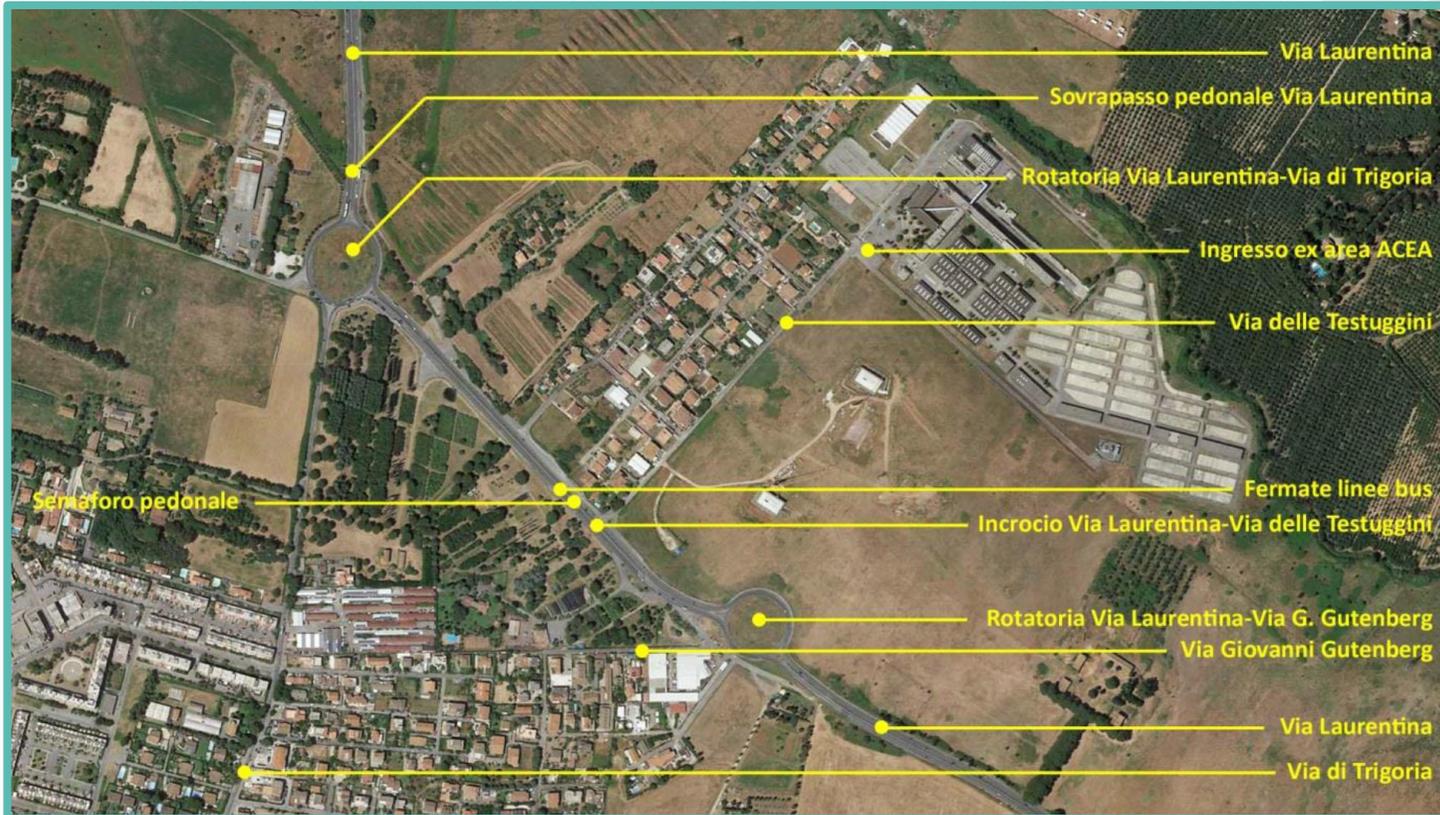
- 2008 Il PRG di Roma, approvato nel 2008, ha delimitato il sedime di intervento con destinazione ad infrastrutture tecnologiche, ovvero impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG (art. 102 comma 5) prevedono la possibilità di riutilizzare le volumetrie esistenti dismesse in aree destinate ad infrastrutture tecnologiche con destinazione:
  - a commercio e servizi, a carico urbanistico medio o basso;
  - turistico-ricettiva, limitatamente a strutture alberghiere ed extra-alberghiere;
  - produttive, in misura non inferiore al 30% della SUL dismessa.



Sistema insediativo		Sistema ambientale
<b>CITTA' STORICA</b>	<b>CITTA' DA RISTRUTTURARE</b>	<b>ACQUE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti <small>ind. livello 1.5.000</small></li> <li>Expansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</li> <li>Expansione novecentesca a fronti continui</li> <li>Expansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme</li> <li>Expansione novecentesca a impianto moderno e unitario</li> <li>Nuclei storici isolati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti</li> <li>prevalentemente residenziali</li> <li>prevalentemente per attività</li> <li>Programmi integrati</li> <li>codice identificativo</li> <li>Spazi pubblici da riqualificare</li> <li>Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiumi e laghi</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edifici e complessi speciali</li> <li>Centro archeologico monumentale</li> <li>Capisaldi architettonici e urbani</li> <li>Ville storiche</li> <li>Grandi attrezzature e impianti post-unitari</li> <li>Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale</li> <li>Spazi aperti <small>ind. livello 1.5.000</small></li> <li>Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale</li> <li>Ambiti di valorizzazione</li> <li>Spazi aperti di valore ambientale</li> <li>Tessuti, edifici e spazi aperti</li> <li>Are dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali</li> <li>Ostia Lido</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiti di trasformazione ordinaria</li> <li>prevalentemente residenziali</li> <li>integrati</li> <li>Ambiti a pianificazione particolareggiata definita</li> <li>Programmi integrati</li> <li>prevalentemente residenziale</li> <li>codice identificativo</li> <li>prevalentemente per attività</li> <li>codice identificativo</li> <li>Centralità urbane e metropolitane</li> <li>a pianificazione definita</li> <li>da pianificare</li> <li>Centralità locali</li> <li>Spazi pubblici da riqualificare</li> <li>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AREE NATURALI PROTETTE</li> <li>Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano</li> <li>AGRO ROMANO</li> <li>Aree agricole</li> <li>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</li> <li>SERVIZI</li> <li>Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale</li> <li>Servizi pubblici di livello urbano</li> <li>cimiteri</li> <li>aeroporti</li> <li>Verde privato attrezzato</li> <li>Servizi privati</li> <li>Campeggi</li> <li>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</li> <li>Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto</li> <li>Metropolitane</li> <li>Stazioni</li> <li>Strade</li> <li>Nodi di scambio</li> <li>Porti</li> <li>commerciali</li> <li>turistici</li> <li>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</li> <li>Infrastrutture tecnologiche</li> <li>..... Confine comunale</li> </ul>
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1</li> <li>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2</li> <li>Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3</li> <li>Verde privato</li> <li>Programmi integrati</li> <li>codice identificativo</li> </ul>		

PRG vigente (Del. C.S.S.C. n.48/2016 – Disegno definitivo degli elaborati del PRG 2008) – 3.25 Sistemi e Regole foglio 25

## SISTEMA INFRASTRUTTURALE VIARIO ATTUALE



### SISTEMA STRADALE DI ACCESSO AL SEDIME DI INTERVENTO

Il sistema di accesso all'area di intervento è costituito dall'insieme di Via delle Testuggini nella sua interezza e da Via Laurentina tra le rotonde di Via di Trigoria e Via Gutenberg, impianti rotatori compresi.

Via delle Testuggini è una viabilità locale realizzata secondo i modi tipici delle strade che servono i nuclei periferici romani: carreggiata unica a doppio senso di marcia, marciapiedi discontinui e più stretti della norma (in questo caso solo sul lato ovest laddove assenti sul lato est), passi carrabili con affaccio diretto su strada e casi di sosta in carreggiata.



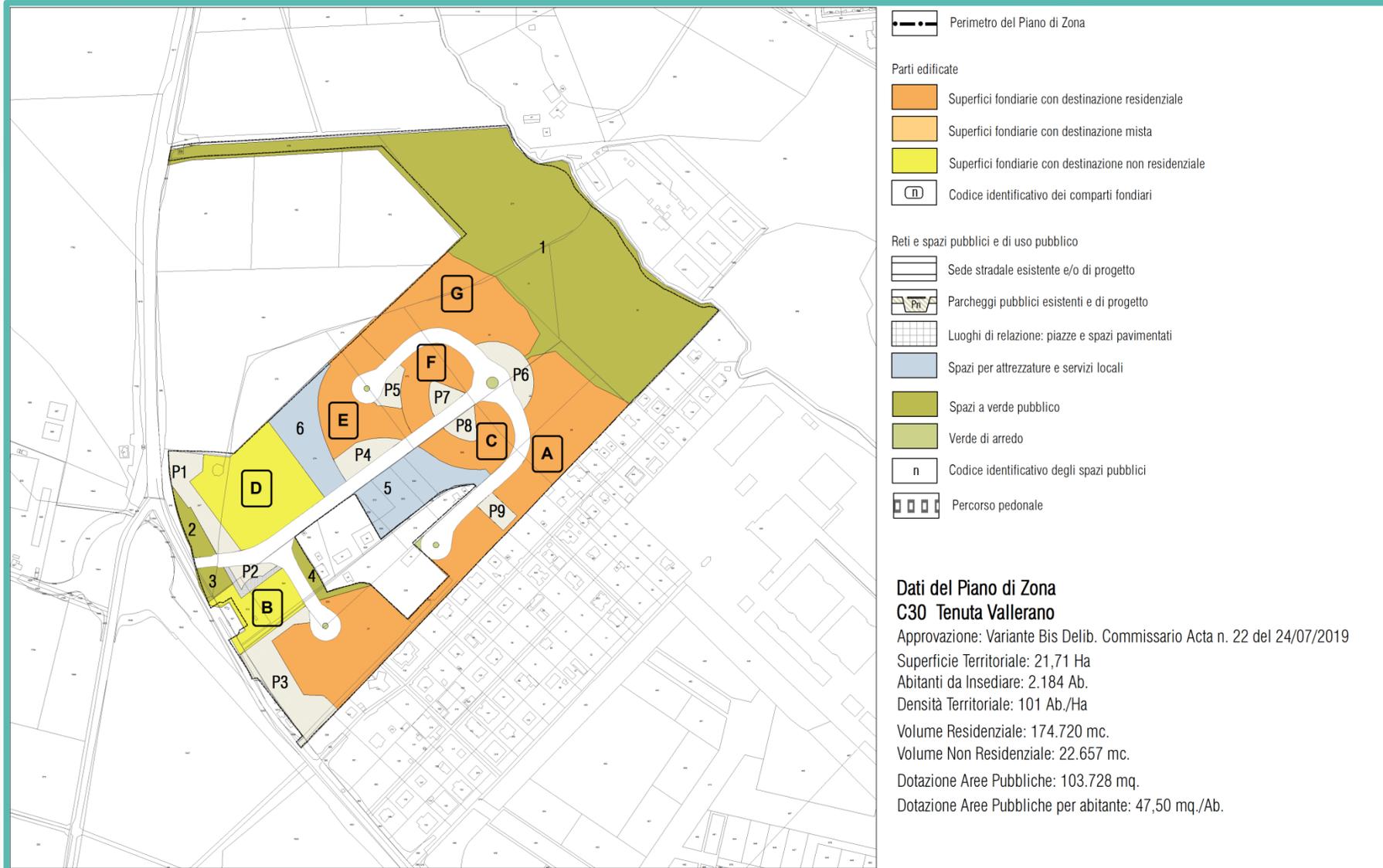
## SISTEMA INFRASTRUTTURALE VIARIO ATTUALE



### LINEE DI AUTOBUS

- Le linee urbane periferiche (795, 049, 073), che transitano alla coppia di fermate prossima a Via delle Testuggini, sviluppano il percorso interamente all'esterno del GRA e hanno funzione di adduzione ad altre linee su gomma, in particolare in servizio lungo Via Laurentina;
- Le linee cimiteriali (C8, C11, C13) non ricoprono immediato interesse per l'attività che si andrà ad insediare nell'ex area ACEA, benché si tratti di collegamenti diretti a linee metropolitane, poiché vengono effettuate nei soli giorni prefestivi e festivi;
- Le linee extraurbane COTRAL, in viaggio tra Roma Laurentina Metro B ed Ardea lungo Via Laurentina, sviluppano il loro itinerario tra il terminale di Laurentina Metro B e Ardea, percorrendo la SP95b Laurentina.

### INTERVENTI IN ATTO: PIANO DI ZONA C30 TENUTA VALLERANO VARIANTE BIS





# DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO



### STATO DI FATTO DELL'AREA DI INTERVENTO

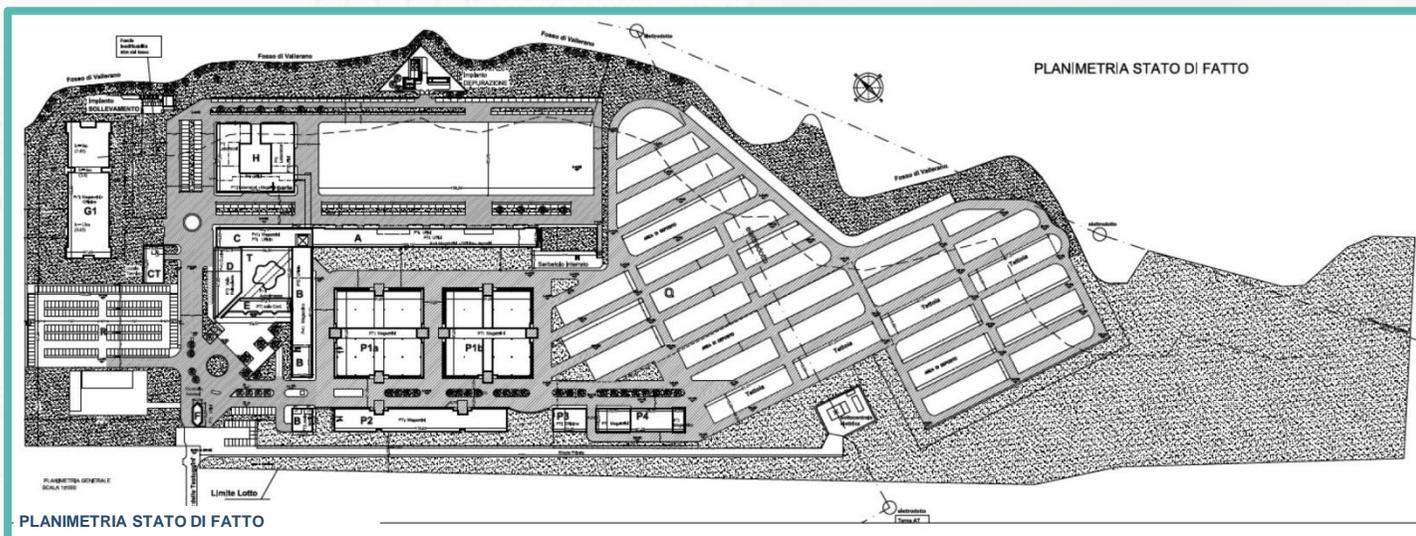
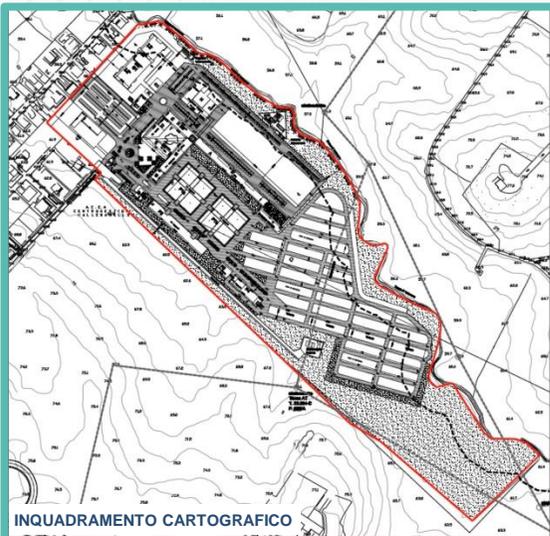


#### PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE:

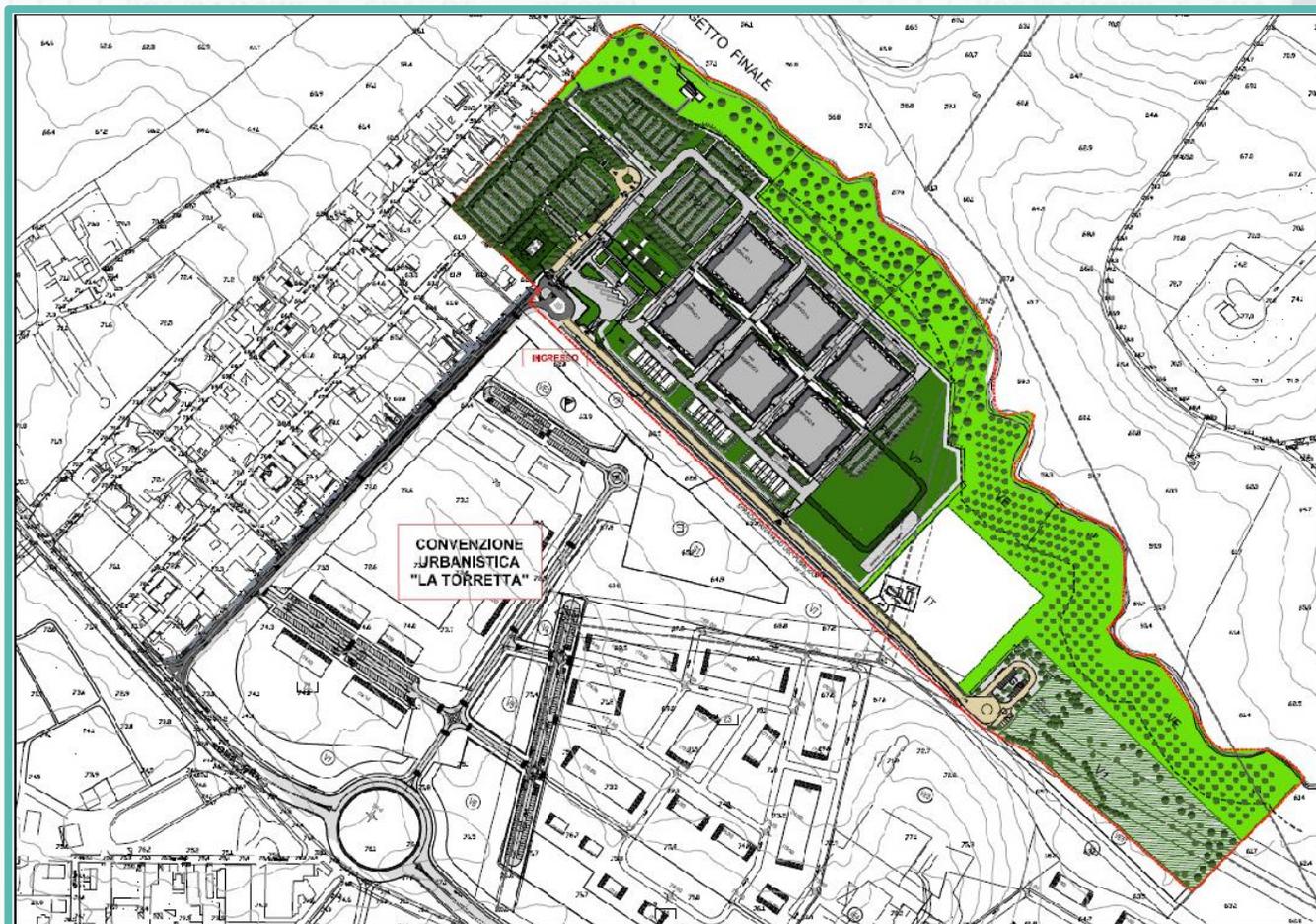
- INTERXION REAL ESTATE XXIV S.r.l pervenuta con atto del 22/12/2022 repertorio n. 61270 del notaio Dr. Luca Amato di Roma.
- Area precedentemente in uso ad ACEA S.p.a. fino alla dismissione del 20/03/2017.

#### COSA VERRÀ INSEDIATO:

un Data Center che ospiterà operatori digitali per gestione, elaborazione ed archiviazione massiva di dati, con impiego di addetti alle lavorazioni interne e relativo indotto. Il centro servirà le necessità di sviluppo digitale del Centro-sud Italia.



**INTERVENTI PREVISTI: REALIZZAZIONE DI UN DATA CENTER PER LA GESTIONE DI DATI E RELATIVO STORAGE**



Gli immobili che costituiscono un Data Center sono spazi al cui interno verranno depositati server (unità per la gestione e l'immagazzinamento di dati) dove l'attività umana è ridotta a poche decine di persone

**IL PROGETTO PREVEDE:**

1. DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI PRESENTI SUL LOTTO (CAPANNONI INDUSTRIALI IN C.A.)
2. RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI P1a – P1b
3. REALIZZAZIONE DI N.6 DATA CENTER E UNA PALAZZINA AD USO UFFICIO
4. REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA IN UN'AREA ADIACENTE AL TOPONIMO
5. RIFACIMENTO DI VIA DELLE TESTUGGINI

### INTERVENTI PREVISTI: REALIZZAZIONE DI UN DATA CENTER PER LA GESTIONE DI DATI E RELATIVO STORAGE



**LEGENDA:**

- Perimetro del programma dello strumento urbanistico
- AREA ESTERNA AL PERIMETRO DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- A** A - Area pubblica di utilizzo per adeguamento via delle Testuggini
- B** B - Area di terzi oggetto di esproprio Verde Privato con valenza Ecologica superfici da rinaturalizzare -Ripristino ambiente RIA (art. 10 N.T.A. P.R.G.)
- VE APP1
- APP2

**AREE PRIVATE**

- Comparto privato - AREA di CONCENTRAZIONE EDILIZIA (AC)
- Z1a Sub comparto (attrezzature, data center, produttivo)
- Z1b Sub comparto (direzionale privato, servizio alle imprese)
- Z1a1 Impianti tecnologici a servizio delle attività produttive
- PZ Piazza privata ad uso pubblico
- IT - Infrastruttura tecnologica - cabina elettrica ARETI. Area interessata da altra procedura amministrativa
- Perimetro di inviluppo dei fabbricati (destinati ad attività produttive/data center)
- Perimetro di inviluppo dei fabbricati (destinati a direzionale privato, servizi alle imprese)
- Perimetro di inviluppo dei generatori di riserva non computati nel calcolo della S.U.L.
- Pn\* Parcheggi pertinenziali privati

**AREE PUBBLICHE**

- SP Attrezzature d'Interesse comune di tipo sanitario
- Pn Parcheggi pubblici (su area privata vincolato all'uso pubblico Art. 7 comma 6 N.T.A. P.R.G.)
- Area oggetto di Ripristino Ambientale
- V1 Verde pubblico
- Viabilità privata interna al perimetro
- Viabilità privata ad uso pubblico
- Quota di Imposta
- Altezza massima
- Numero dei piani
- Fascia di in edificabilità 50m dal fosso
- Fascia di rispetto 14m dall'elettrodotto

### INTERVENTI PREVISTI: REALIZZAZIONE DI UN DATA CENTER PER LA GESTIONE DI DATI E RELATIVO STORAGE



#### SUL STATO DI FATTO (NTA Prg Vigente)

A	=	5878.93 mq
B	=	1885.00 mq
C	=	1750.64 mq
D	=	1026.00 mq
E	=	354.53 mq
F	=	78.00 mq
H	=	3488.90 mq
P1a	=	3580.00 mq
P1b	=	3580.00 mq
P2	=	1816.00 mq
P3	=	376.00 mq
P4	=	512.00 mq
CT	=	45.00 mq
G1	=	2580.00 mq

Tot = 26951.00 mq

#### SUL ANTE OPERAM

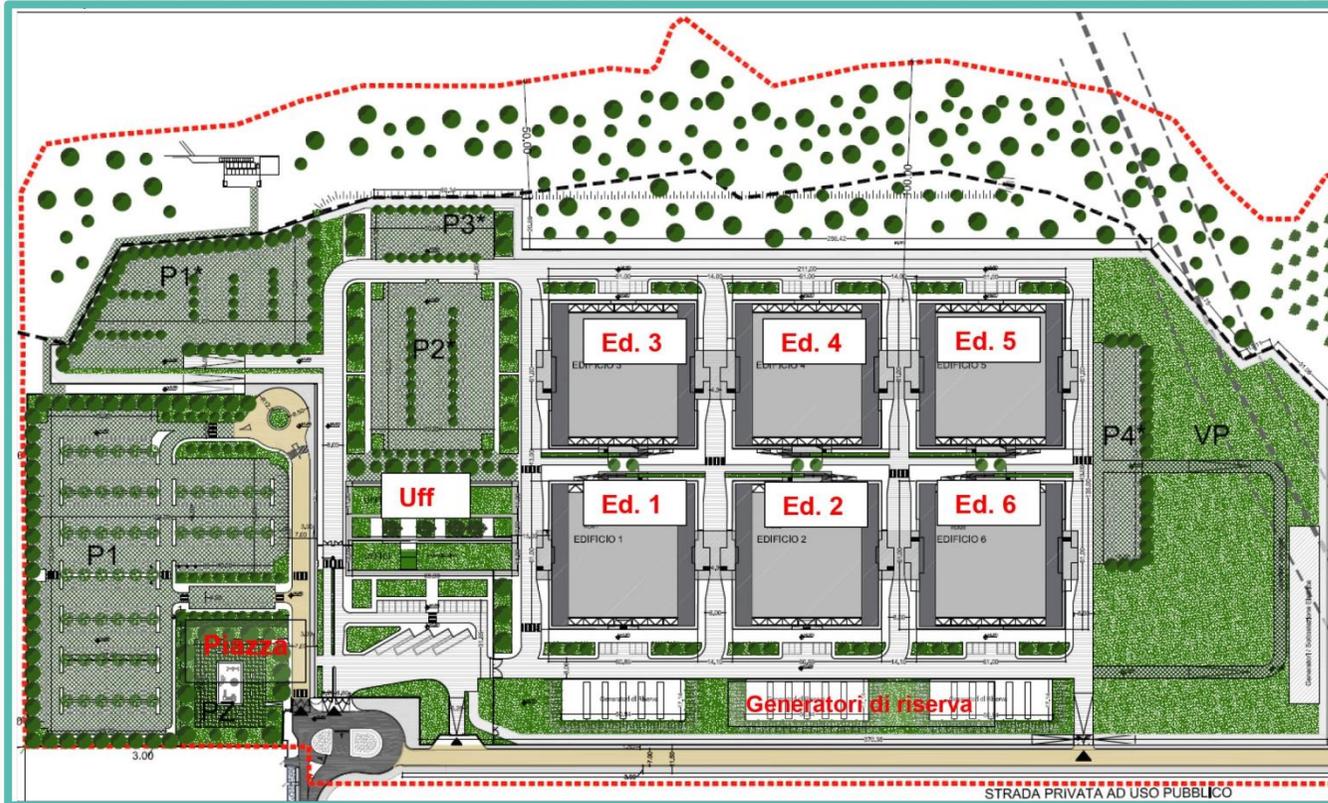
Tot = 26951 mq

SUL PROGETTO FINALE (NTA Prg Vigente)		
<b>DEMOLIZIONI</b> A = 5878.93 mq B = 1885.00 mq C = 1750.64 mq D = 1026.00 mq E = 354.53 mq F = 78.00 mq H = 3488.90 mq P2 = 1816.00 mq P3 = 376.00 mq P4 = 512.00 mq CT = 45.00 mq G1 = 2580.00 mq Tot = 19791.00 mq (Mancano superf. P1a e P1b = 7160 mq che verranno ristrutturati)	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b> P1a = 3394.15 mq (Ed. 1) Data center P1b = 3394.14 mq (Ed. 2) Data center Tot = 6788.29mq  <b>SUL DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE</b> Ed. 3 = 3159.31 mq Data center Ed. 4 = 3159.31 mq Data center Ed. 5 = 6356.79 mq Data center Ed. 6 = 6356.79 mq Data center Tot = 19032.20 mq  Uffici = 1130.51 mq TOT = 20162.71 mq	<b>SUL POST</b> 6788.29 mq  +20162.71 mq
<b>SUL POST OPERAM:</b>		Tot = 26951 mq

#### OBIETTIVI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE:

1. RICUCIRE L'AREA D'INTERVENTO CON IL VECCHIO NUCLEO EDIFICATO (TOPONIMO) MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA PIAZZA URBANA;
2. PORTARE QUALITÀ ARCHITETTONICA CON LA SOSTITUZIONE DI EDIFICI OBSOLETI E LA REALIZZAZIONE DI N.6 NUOVI EDIFICI/DATA CENTER E UNA PALAZZINA AD USO UFFICI;
3. AUMENTARE LA DOTAZIONE DI STANDARD PUBBLICI (VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI)
4. AUMENTARE LA DOTAZIONE DI VERDE ECOLOGICO;
5. MIGLIORARE LA STRADA DI ACCESSO AL LOTTO E AL TOPONIMO MEDIANTE IL RIFACIMENTO DI VIA DELLE TESTUGGINI

### INTERVENTI PREVISTI: REALIZZAZIONE DI UN DATA CENTER PER LA GESTIONE DI DATI E RELATIVO STORAGE



STATO DI FATTO SUL E DESTINAZIONI D'USO (Art.6 NTA Prg Vigente)		PROGETTO FINALE SUL E DESTINAZIONI D'USO (Art.6 NTA Prg Vigente)	
Magazzini e Laboratori	Uffici	PRODUTTIVO	UFFICI
17661.42 mq	9289.58 mq	25820.49 mq	1130.51 mq
		di cui: Ristrutturazione Edilizia edifici esistenti 6788.29 mq	di cui: Demolizione e Nuova Costruzione 1130.51 mq
Totale SUL 26951 mq		Totale SUL 26951 mq	

VOLUMETRIA ANTE OPERA	VOLUMETRIA POST OPERA
A = 23573.60 mc	Edificio 1= 21690 mc
B = 6460.40 mc	Edificio 2= 21690 mc
C = 7267.00 mc	Edificio 3= 21467 mc
D = 6219.50 mc	Edificio 4= 21467 mc
E = 2683.20 mc	Edificio 5= 38502 mc
F = 241.80 mc	Edificio 6= 38502 mc
H = 17606.25 mc	Uffici = 5259 mc
Pl a = 24149.80 mc	<b>Tot = 168577 mc</b>
P1 b = 24149.80 mc	
P2 = 12348.40 mc	
P3 = 2030.40 mc	
P4 = 2529.60 mc	
CT = 184.70 mc	
G1 = 21986.20 mc	
<b>Tot = 151430.65 mc</b>	

PARCHEGGIO (N.T.A. Art. 6-7)	mq/mq	MQ	POSTI AUTO
Parcheggio pubblico P1 -P2 su area vincolata all'uso pubblico	0,4 mq/mq produttivo 0,4 mq/mq uffici	12.998 MQ	384
Parcheggio privato P1*	0,4 mq/mq	5.828 MQ	150
Parcheggio privato P2*	0,4 mq/mq	3.435 MQ	150
Parcheggio privato P3*	0,4 mq/mq	980 MQ	36
Parcheggio privato P4*	0,4 mq/mq	1.837 MQ	68

#### ALBERATURE:

Sulla base delle NTA del Prg vigente. È previsto un quantitativo di alberature pari a:

DA: 40 alberi / Ha con ST: 203198 mq

Tot. Alberi richiesti:  $40 \times 203198 / 10000 = 812.8$  alberi

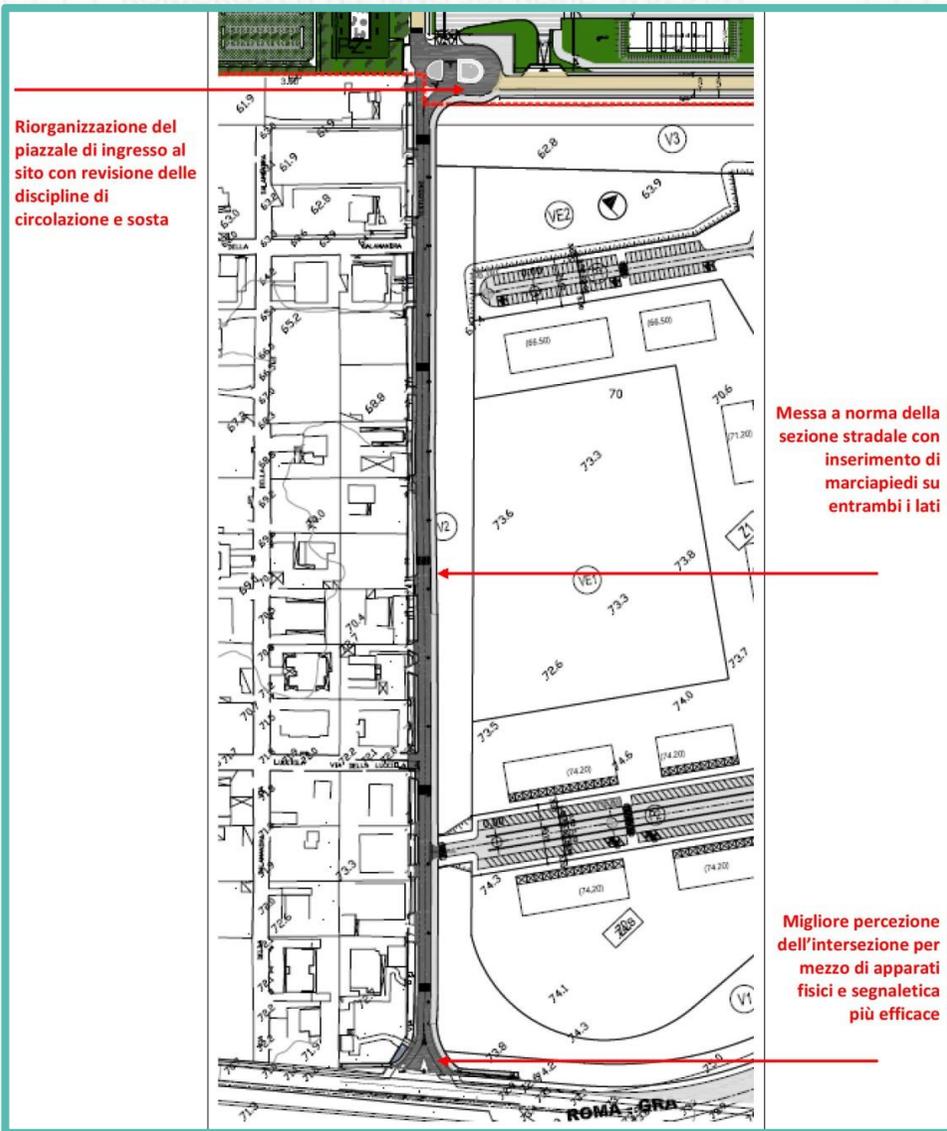
Nel progetto è stata prevista la messa a dimora di 813 alberi > 812.8 richiesti

DAR: 60 arbusti / Ha con ST: 203198 mq

Tot. Arbusti richiesti:  $60 \times 203198 / 10000 = 1219.18$  alberi

Nel progetto è stata prevista la messa a dimora di 1220 arbusti > 1219.18 richiesti

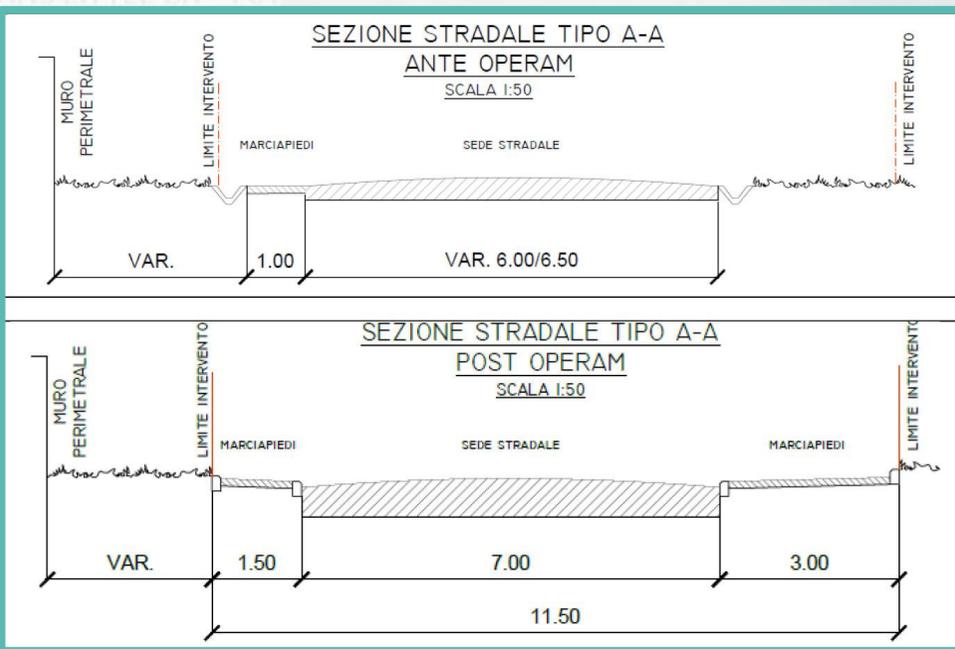
### VIABILITÀ VIA DELLE TESTUGGINI



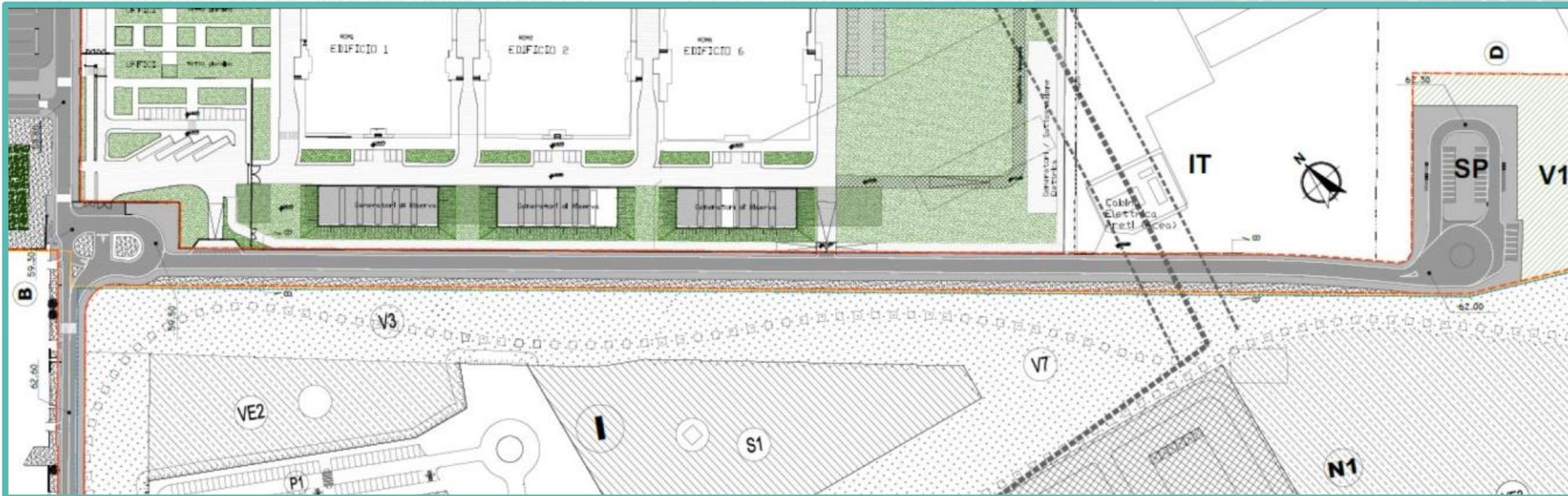
VIA DELLE TESTUGGINI, ORA STRADA PRIVATA AD USO PUBBLICO IN STATO DI DEGRADO, VERRÀ RIQUALIFICATA E ADEGUATA ALLE NORME DEL PGTU E DIVENTERA' STRADA PUBBLICA.

L'INTERVENTO PREVEDE:

- ADEGUAMENTO DELL'ATTUALE SEZIONE STRADALE (PER UNO SVILUPPO DI CIRCA 500 ML) A QUELLA DI UNA STRADA LOCALE, A DOPPIO SENSO DI MARCIA CON UN MARCIAPIEDE DI 3.0 MT SUL LATO DEL NUOVO COMPENSORIO E 1.5 MT SUL LATO DEL TOPONIMO;
- REALIZZAZIONE DI UNA ROTATORIA IN PROSSIMITÀ DELL'ACCESSO AL CENTRO GESTIONALE EX ACEA, PER GARANTIRE L'INVERSIONE DI MARCIA ANCHE AI MEZZI DI DIMENSIONI CONSISTENTI.



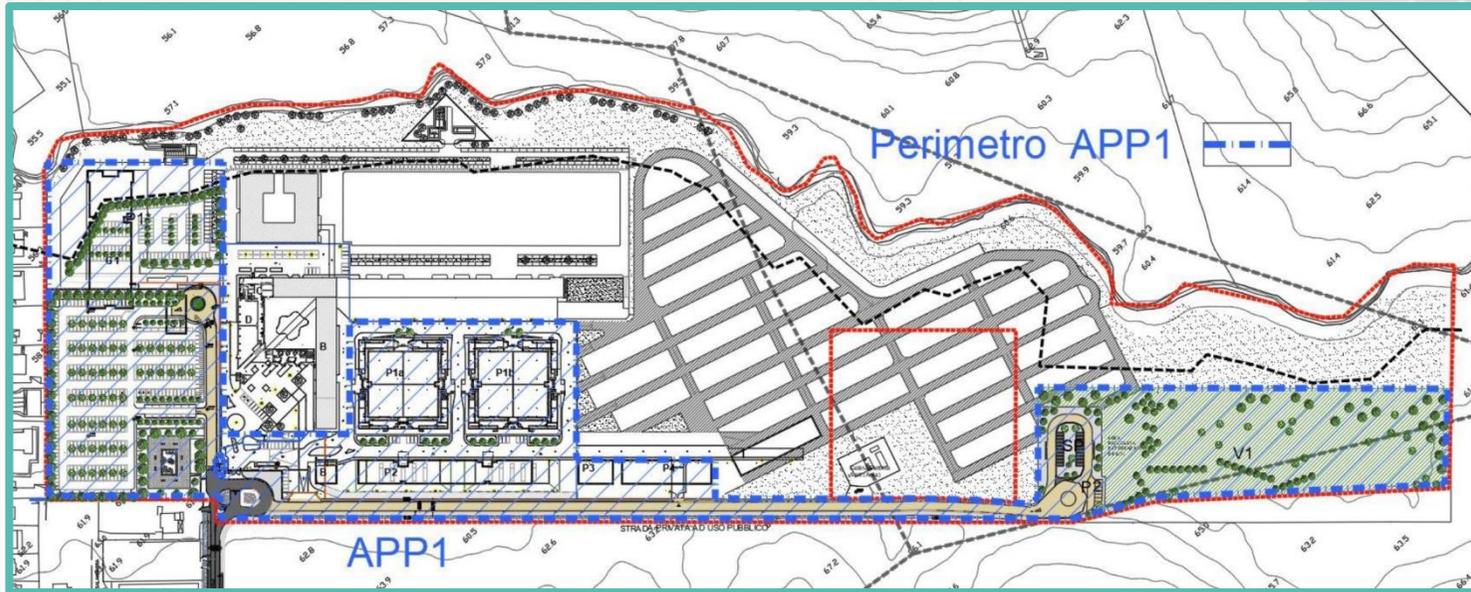
## VIABILITÀ VIA DELLE TESTUGGINI



L'INTERVENTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UNA STRADA, VINCOLATA PERMANENTEMENTE ALL'USO PUBBLICO, A VALLE DELL'INTERVENTO:

- CHE COLLEGERÀ L'INGRESSO DEL DATA CENTER E VIA DELLE TESTUGGINI CON L'AREA A VERDE PUBBLICO V1 E L'AREA DI RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI CHE SARÀ CEDUTA AL COMUNE;
- CHE AVRÀ LA STESSA SEZIONE DI VIA DELLE TESTUGGINI E RISPETTERÀ LE NORME DEL PGTU.

### FASE DI REALIZZAZIONE N.1



#### OPERE PUBBLICHE

- Completo adeguamento stradale via delle Testuggini;
- Opere di Urbanizzazione APP1;
- Parcheggio vincolato all'uso Pubblico P1 e P2;
- Piazza privata ad uso Pubblico PZ;
- Interventi di Rinaturalizzazione e Verde Pubblico V1;
- Viabilità privata ad uso pubblico di adduzione al Parcheggio vincolato all'uso pubblico P1 e Verde Pubblico V1.

#### PROGETTO FASE 1 (SUL)

##### DEMOLIZIONI

P2	=	1816.0 mq
P3	=	376.0 mq
P4	=	512.0 mq
CT	=	45.0 mq
G1	=	2580.0 mq
B	=	37.2 mq
Tot	=	5366.2 mq

##### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

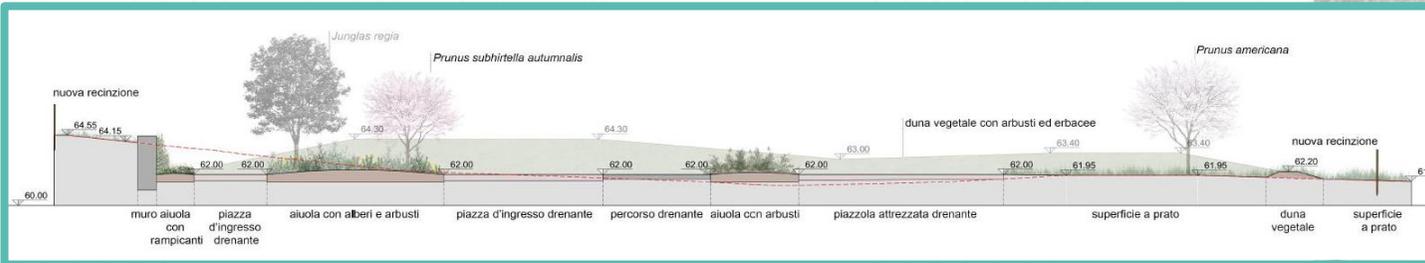
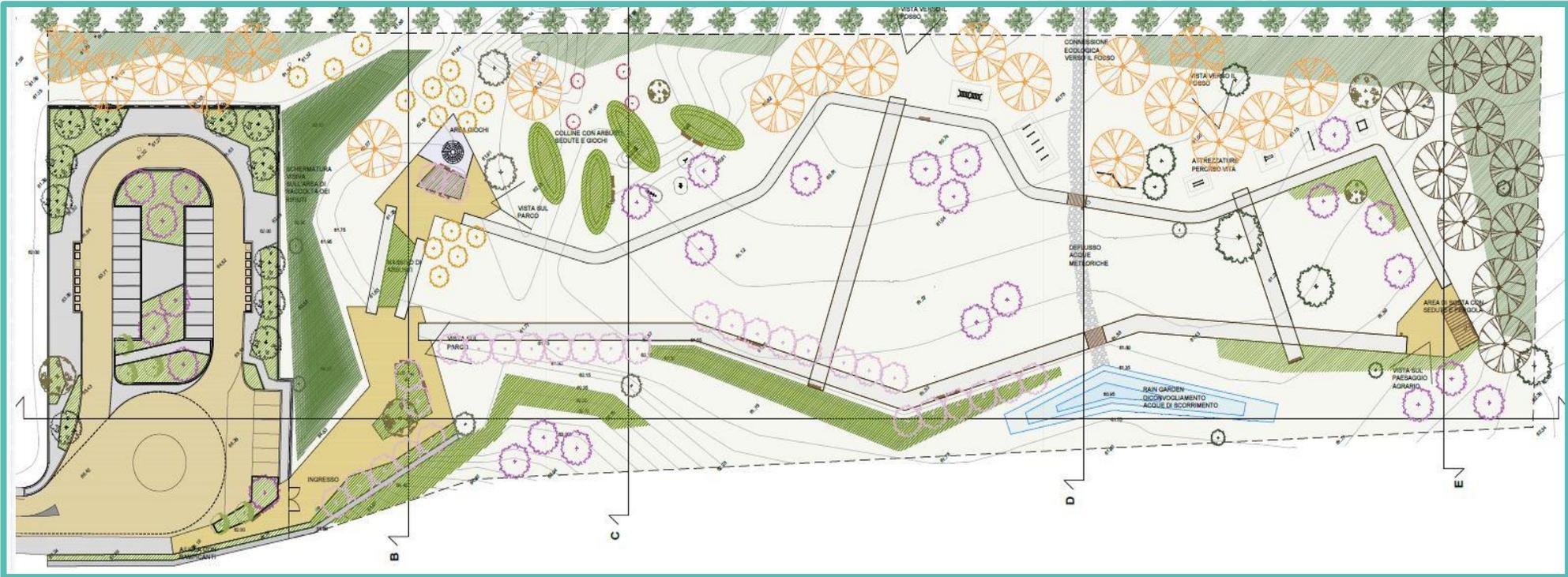
P1a	=	3394.15 mq (Edificio 1) Data center
P1a	=	3394.14 mq (Edificio 2) Data center
Tot	=	6788.29 mq

Mancano sup. P1a e P1b = 7160 mq  
che verranno ristrutturati

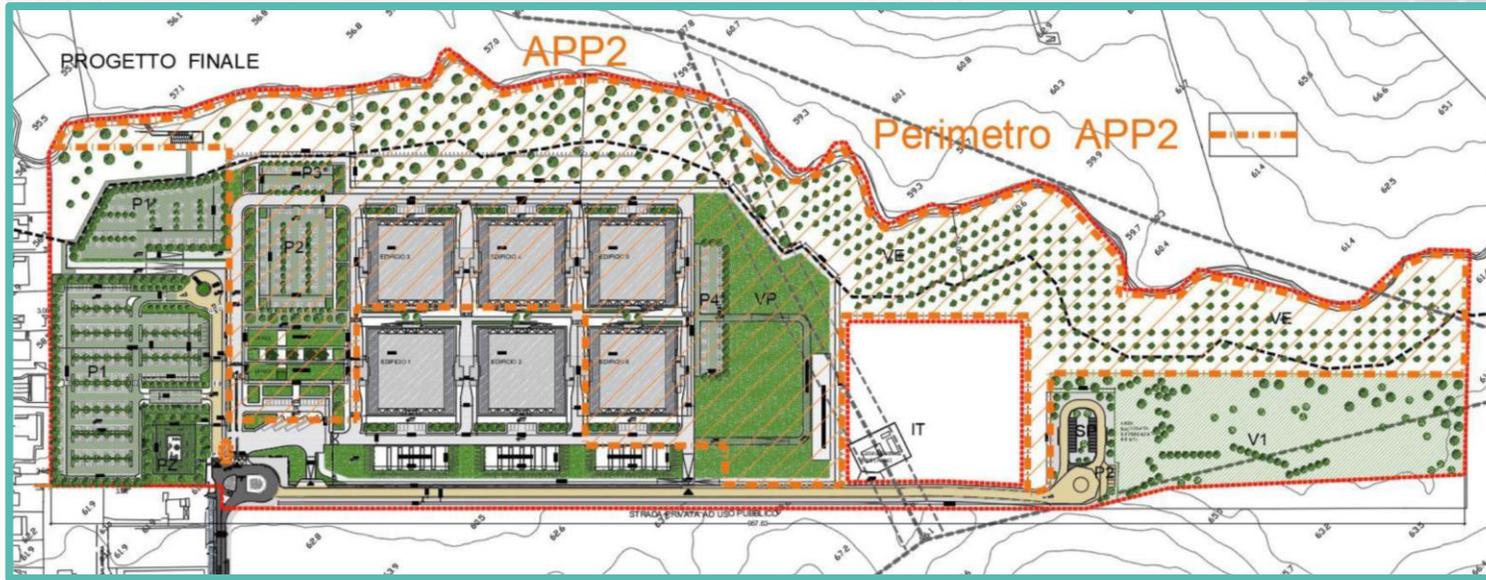
#### OPERE PRIVATE

- Ristrutturazione Edilizia edifici esistenti: Edificio 1 e Edificio 2;
- Demolizione edifici esistenti P2-P3-P4-CT-G1;
- Realizzazione Impianti Tecnologici a servizio Ed. 1-Ed. 2;
- Viabilità interna APP1, parcheggio privato P1\*, verde privato.

### PARCO PUBBLICO V1



### FASE DI REALIZZAZIONE N.2



#### OPERE PRIVATE

- Demolizione edifici esistenti A-B-C-D-E-F-H;
- Realizzazione di n°4 nuovi edifici per Data Center;
- Realizzazione di n°2 Edifici destinati ad uso Ufficio;
- Realizzazione parcheggi privati P2\*-P3\*-P4\*;
- Impianti Tecnologici a servizio delle attività produttive ed opere di Mitigazione funzionali;
- Rinaturalizzazione del verde privato con Valenza Ecologica;
- Completamento spazi pertinenti agli edifici privati di Fase 2: viabilità interna, parcheggi di servizio, verde privato.

#### PROGETTO FASE 2 (SUL)

##### DEMOLIZIONI

A	=	5878.93	mq
B	=	1847.80	mq
C	=	1750.64	mq
D	=	1026.00	mq
E	=	354.53	mq
F	=	78.00	mq
H	=	3488.90	mq

Tot = 14424.80 mq

##### SUL DEMOLIZIONI E NUOVA COSTRUZIONE

Edificio 3	=	3159.31	mq	Data center
Edificio 4	=	3159.31	mq	Data center
Edificio 5	=	6356.79	mq	Data center
Edificio 6	=	6356.79	mq	Data center
Tot	=	19032.20	mq	

Uffici = 1130.51 mq uffici

TOT = 20162.71 mq