

PRINT MAGLIANA GRA XVa10

ci mettiamo in ascolto

LUGLIO 2023

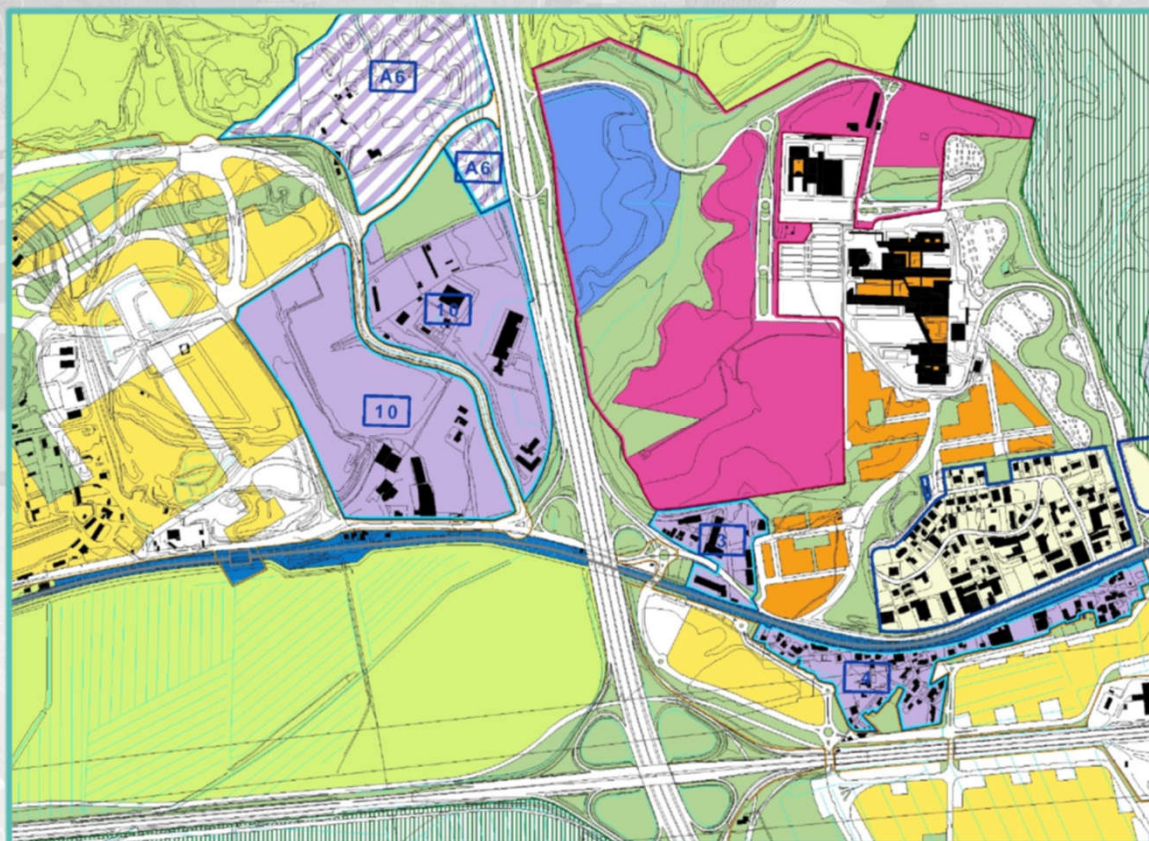
PERCORSO DI PARTECIPAZIONE
per il Programma
Preliminare e per il
Bando di sollecitazione
dei contributi
partecipativi

ROMA



RISORSE
PER ROMA

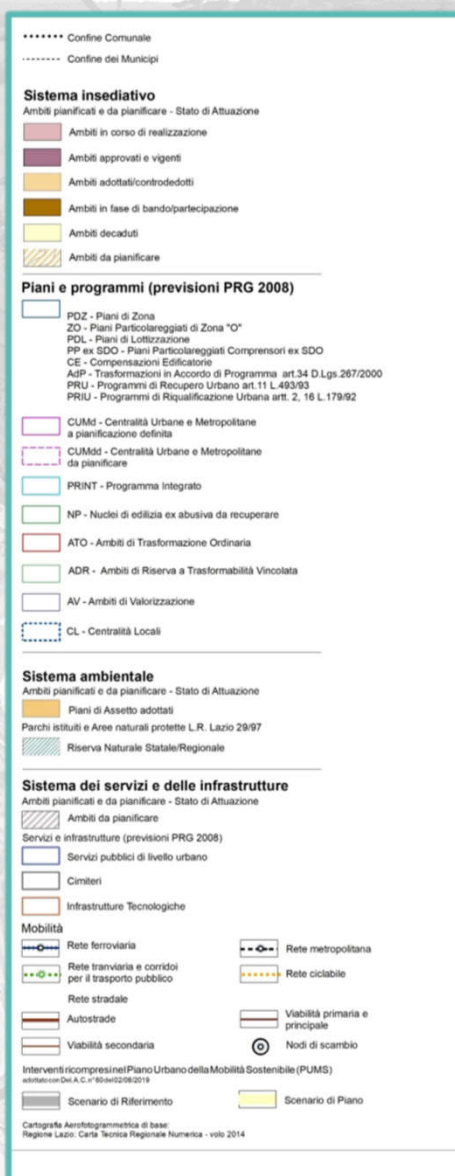
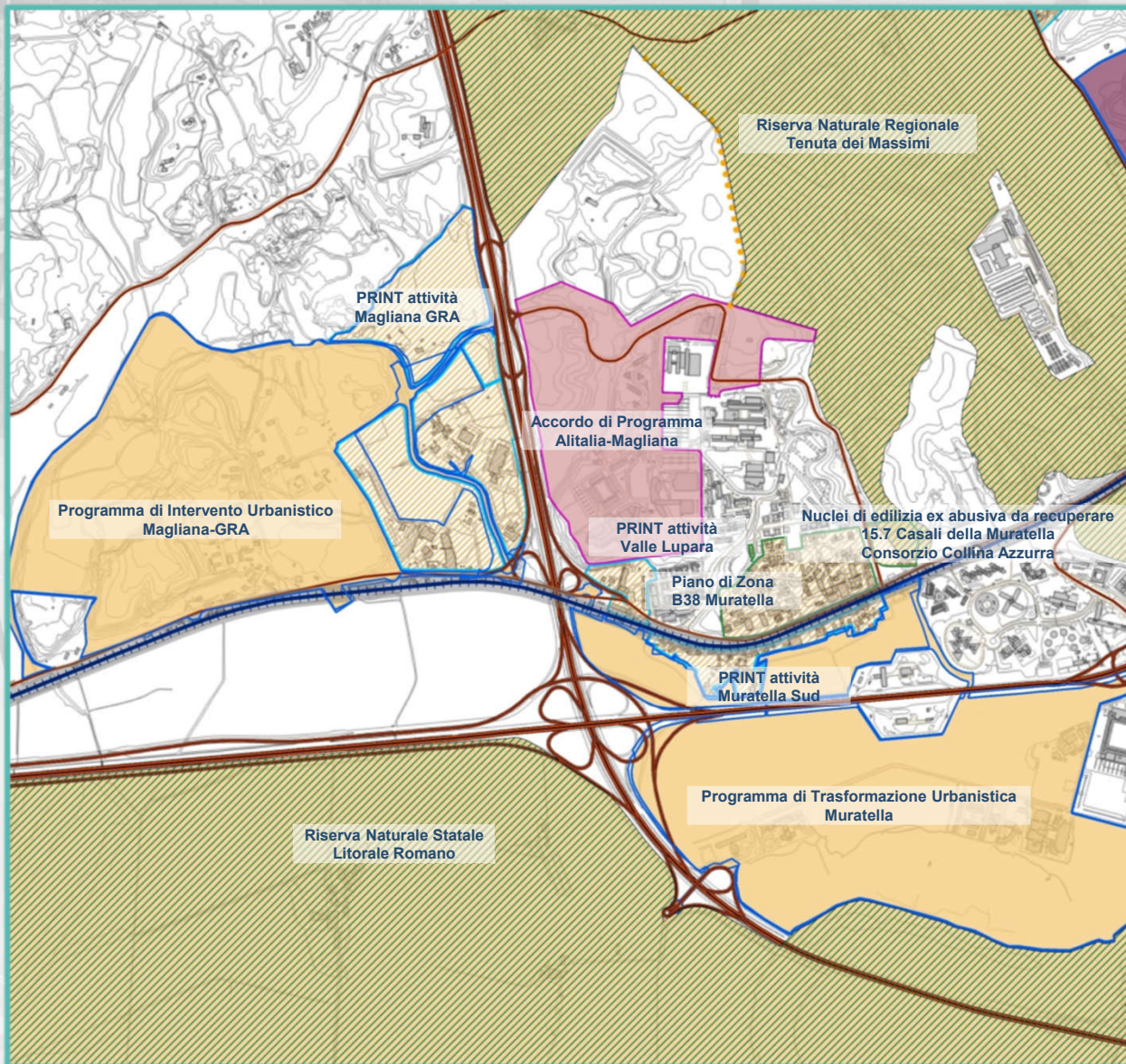
ITER AMMINISTRATIVO DI FORMAZIONE DEL PROGRAMMA PRELIMINARE



Sistema insediativo		Sistema ambientale
CITTA' STORICA	CITTA' DA RISTRUTTURARE	ACQUE
■ Tessuti <small>nell'ambito 15.000</small>	■ prevalentemente residenziali	■ Fiumi e laghi
■ Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme	■ prevalentemente per attività	■ AREE NATURALI PROTETTE
■ Espansione novecentesca a fronti continue	■ Programmi integrati	■ Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
■ Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme	■ codice identificativo	■ AGRO ROMANO
■ Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario	■ Spazi pubblici da riqualificare	■ Aree agricole
■ Nuclei storici isolati	■ Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare	■ Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Edifici e complessi speciali	CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	SERVIZI
■ Centro archeologico monumentale	■ Ambiti di trasformazione ordinaria	■ Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
■ Capisaldi architettonici e urbani	■ prevalentemente residenziali	■ Servizi pubblici di livello urbano
■ Ville storiche	■ integrati	■ cimiteri
■ Grandi attrezzature e impianti post-unitari	■ Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	■ aeroporti
■ Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale	■ Programmi integrati	■ Verde privato attrezzato
■ Spazi aperti <small>nell'ambito 15.000</small>	■ prevalentemente residenziale	■ Servizi privati
■ Spazi verdi privati di valore storico-meritologico-ambientale	■ codice identificativo	■ Campeggi
■ Ambiti di valorizzazione	■ prevalentemente per attività	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
■ Spazi aperti di valore ambientale	■ codice identificativo	■ Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
■ Tessuti, edifici e spazi aperti	PROGETTI STRUTTURANTI	--- Metropolitane
■ Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali	■ CENTRALITÀ URBANE E METROPOLITANE a pianificazione definita	■ Stazioni
■ Ostia Lido	■ da pianificare	■ Strade
CITTA' CONSOLIDATA	■ Centralità locali	■ Nodi di scambio
■ Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1	■ Spazi pubblici da riqualificare	■ Porti commerciali
■ Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2	AMBITI DI RISERVA	■ Porti turistici
■ Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3	■ Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
■ Verde privato		■ Infrastrutture tecnologiche
■ Programmi integrati	 Confine comunale
■ codice identificativo		

- 12.02.2008 La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 approva il PRG vigente che individua tra le componenti della Città da Ristrutturare l'Ambito per Programma Integrato XVa10 «Magliana GRA», contenente Tessuti prevalentemente per Attività, ricadente nel Municipio XI (ex XV), con una Superficie Territoriale di 37 ha
- 2018 Con istanza prot. QI/41020/2018 le società «IMMOBIL V srl» e «SAGI srl» presentano una proposta di Programma Preliminare di iniziativa privata del Programma Integrato XVa10 «Magliana GRA»
- 16.03.2023 Con Deliberazione n. 89 la Giunta Capitolina approva il Programma Preliminare relativo all'Ambito per Programma Integrato XVa10 «Magliana GRA»

PIANI E PROGRAMMI NEL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO



Programmi di riqualificazione e proposte urbanistiche già recepite dal P.R.G. vigente:

- Programma di Trasformazione Magliana-GRA
- Programma di Trasformazione Muratella
- P.d.Z. Muratella

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE



L'ambito è localizzato nella periferia sud occidentale, appena all'esterno del GRA, in prossimità dello svincolo di via della Magliana, con affaccio su via di Valle Lupara che ne costituisce l'asse principale. L'area di intervento si colloca in un settore urbano che ha mutato la sua originale destinazione agricola a seguito dei numerosi programmi di riqualificazione e proposte urbanistiche già recepite dal P.R.G. vigente.

Il sistema insediativo è caratterizzato da una forte concentrazione di attività commerciali, piccola industria e artigianato, e dalla presenza di aree, ormai libere, ove tali attività sono state svolte nei tempi precedenti ed in parte oggetto di attività di rinterro.

L'asse stradale di via della Lupara svolge una rilevante azione di supporto alle attività produttive presenti e previste sul territorio, in quanto rappresenta un importante collegamento nord-sud tra via della Magliana e via Portuense.

STATO DI FATTO DELL'AREA DI INTERVENTO



L'area di intervento occupa una superficie territoriale di 370.773 mq. Include sia aree quasi interamente urbanizzate, caratterizzate dalla presenza di edifici preesistenti destinati ad attività di vario tipo, sia aree libere nella sua parte più interna.

Il contesto territoriale nel quale si colloca il PRINT ha subito un processo trasformativo a carattere fortemente frammentario ed eterogeneo, generando diversi modelli insediativi privi di reciproca integrazione e identità.

L'andamento orografico del territorio, le eccessive pendenze e le valli create dai fossi che scorrono in direzione nord-sud, non hanno permesso uno sviluppo continuo ed omogeneo delle parti urbane che, a causa di ciò, sono rimaste inedificate.

STATO DI FATTO DELL'AREA DI INTERVENTO



L'Ambito del PRINT si divide in tre parti

- **La prima è quella definita dalle aree più vicine al GRA caratterizzata a nord da superfici libere o utilizzate come deposito di attrezzature edili, attività artigianali. Queste aree denotano la presenza di diversi edifici sparsi al loro interno e da antenne destinate alla comunicazione telefonica. La parte più a sud vede la presenza di due nuclei commerciali importanti e le aree di parcheggio funzionali alla loro attività che sfruttano la visibilità che la quota di imposta determina nei confronti delle corsie del GRA.**
- **Una seconda parte del PRINT è quella che si posiziona dall'altro lato di via di Valle Lupara ed è caratterizzata essenzialmente da aree libere di grande estensione, ove in parte sono state svolte attività di stoccaggio di materiali, mentre nella parte libera a ridosso del confine del PRINT si svolgono attività di volo leggero.**
- **Infine la parte a ridosso di via della Magliana ove sono presenti aree libere utilizzate come parcheggio di veicoli commerciali e dove insistono gli edifici riconducibili ad una precedente attività agricola ormai scomparsa nel corso del tempo.**

RISORSE E CRITICITA' INDIVIDUATE



L'analisi delle risorse e criticità ha evidenziato alcune problematiche che interessano principalmente la riqualificazione del tessuto insediativo, il miglioramento dell'accessibilità e della dotazione di attrezzature di servizio.

La principale criticità è stata rilevata nella scarsa e inadeguata dotazione funzionale e infrastrutturale dell'ambito e del contesto territoriale di riferimento.

L'asse principale del PRINT, via di Valle Lupara, strategico collegamento tra via della Magliana e via Portuense, risulta allo stato attuale di ridotte dimensioni e priva dei necessari requisiti di sicurezza.

Gli obiettivi del Programma punteranno alla risoluzione di tale criticità, con la previsione di una nuova viabilità che risulterà sufficiente ad assorbire i carichi di traffico di previsione, mantenendo livelli di deflusso discreti.

Il completamento dello svincolo GRA Magliana consentirà inoltre di migliorare gli standard di sicurezza, eliminando anche nell'area interna al GRA le svolte a sinistra per effettuare gli scambi con l'anello tangenziale.

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO

OBIETTIVI

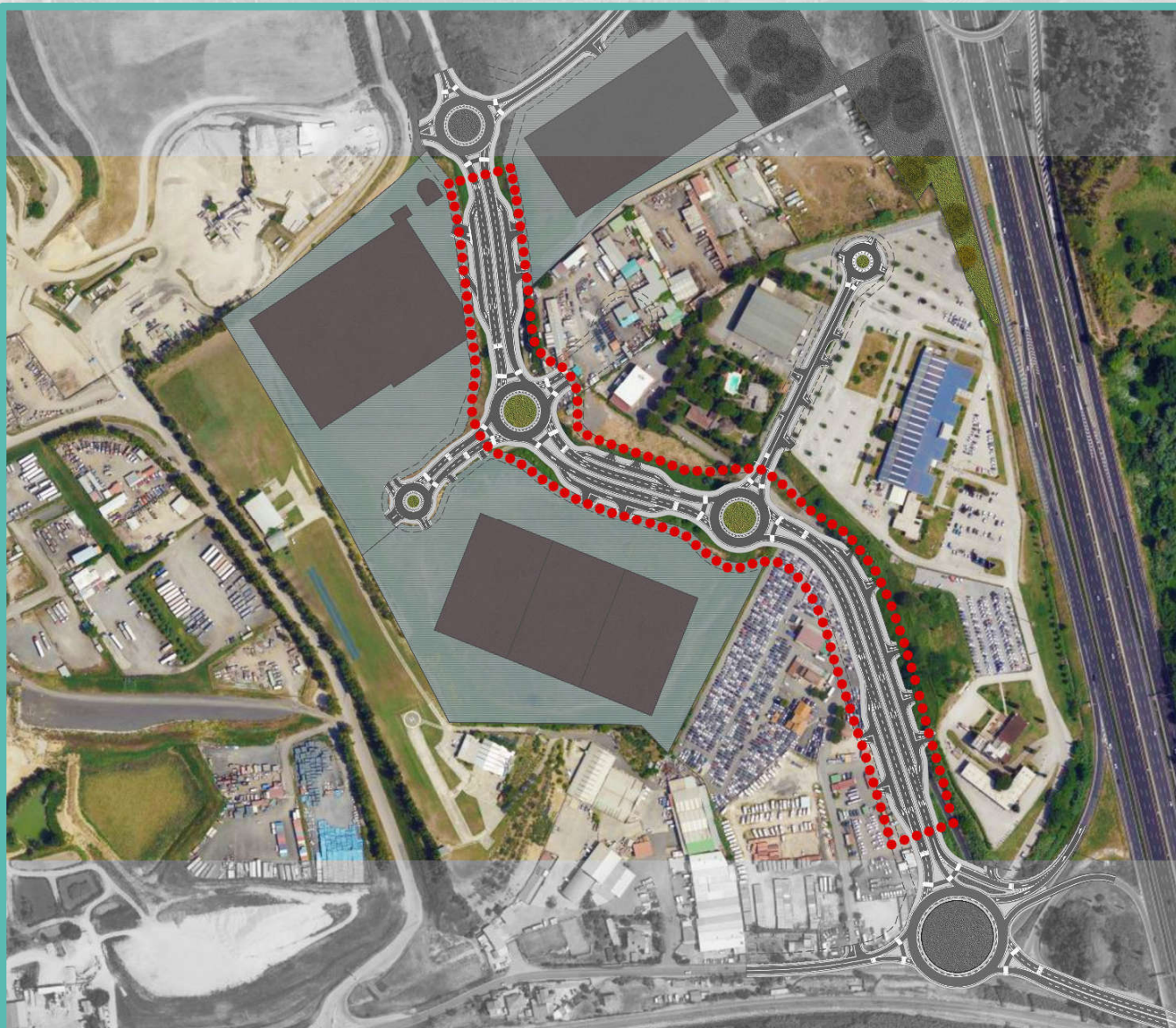


Gli obiettivi del Programma Preliminare mirano a mettere in campo una serie di azioni tali da svolgere un ruolo importante nell'assetto del territorio Municipale.

- Realizzare prioritariamente interventi infrastrutturali di adeguamento e messa in sicurezza del sistema della mobilità, al fine di risolvere le criticità presenti nel territorio (via di Valle Lupara);
- Riquilibrare e mettere in sicurezza l'innesto di via di Valle Lupara su via della Magliana (nuova rotatoria);
- Realizzare un sistema di collegamento tra via di Valle Lupara e la nuova viabilità di progetto prevista da altri progetti urbanistici per garantire un'ideale e sicura connessione tra gli insediamenti (nuova rotatoria);
- Incrementare o razionalizzare il sistema di sosta e degli accessi alle nuove attività insediate e a quelle esistenti
- Realizzare nuove aree destinate a parcheggi e verde pubblico

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO

LE OPERE PUBBLICHE CHE VERRANNO REALIZZATE – O.P. 1



TIPO DI OPERA

Adeguamento funzionale della sede stradale di via di Valle Lupara compresa la realizzazione di n. 2 rotonde di distribuzione.

STATO DI FATTO

L'area oggetto d'intervento è costituita dalla sede stradale di via di Valle Lupara.

La viabilità esistente è caratterizzata da una corsia per senso di marcia, sono del tutto assenti i marciapiedi, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica.

ESIGENZA DA SODDISFARE

Realizzare prioritariamente interventi infrastrutturali di adeguamento e messa in sicurezza del sistema della mobilità, al fine di risolvere le criticità presenti nel territorio (via di Valle Lupara).

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO

LE OPERE PUBBLICHE CHE VERRANNO REALIZZATE – O.P. 1

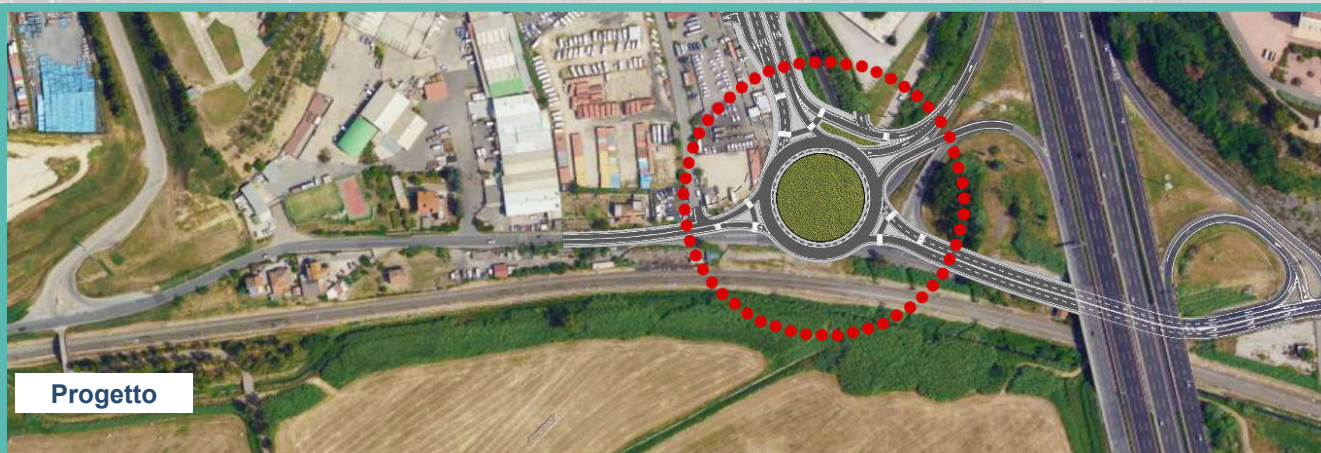


Ante operam



Post operam

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO
LE OPERE PUBBLICHE CHE VERRANNO REALIZZATE – O.P. 2



Progetto



Ante operam



Post operam

TIPO DI OPERA

Riqualificazione e messa in sicurezza dell'innesto di via di Valle Lupara su via della Magliana attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria.

● **STATO DI FATTO**

L'area oggetto di intervento è costituita dall'innesto tra via di Valle Lupara e via della Magliana. Attualmente è interessata da uno svincolo a raso del tipo a «T» e risulta inadeguata sia in tema di sicurezza che di gestione dei flussi di traffico provenienti dal GRA.

● **ESIGENZA DA SODDISFARE**

L'adeguamento dell'innesto di via di Valle Lupara su via della Magliana consente la messa in sicurezza dell'incrocio nonché una migliore gestione dei flussi di traffico provenienti dal GRA, da via della Magliana e da via di Valle Lupara adeguata a strada di quartiere.

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO
LE OPERE PUBBLICHE CHE VERRANNO REALIZZATE – O.P. 3



Progetto



Ante operam



Post operam

TIPO DI OPERA

Realizzazione di una rotatoria di connessione tra via di Valle Lupara e la nuova viabilità di progetto prevista da altri progetti urbanistici.

● **STATO DI FATTO**

L'area oggetto di intervento è costituita dall'innesto tra via di Valle Lupara e le nuove viabilità previste dai programmi urbanistici adiacenti.

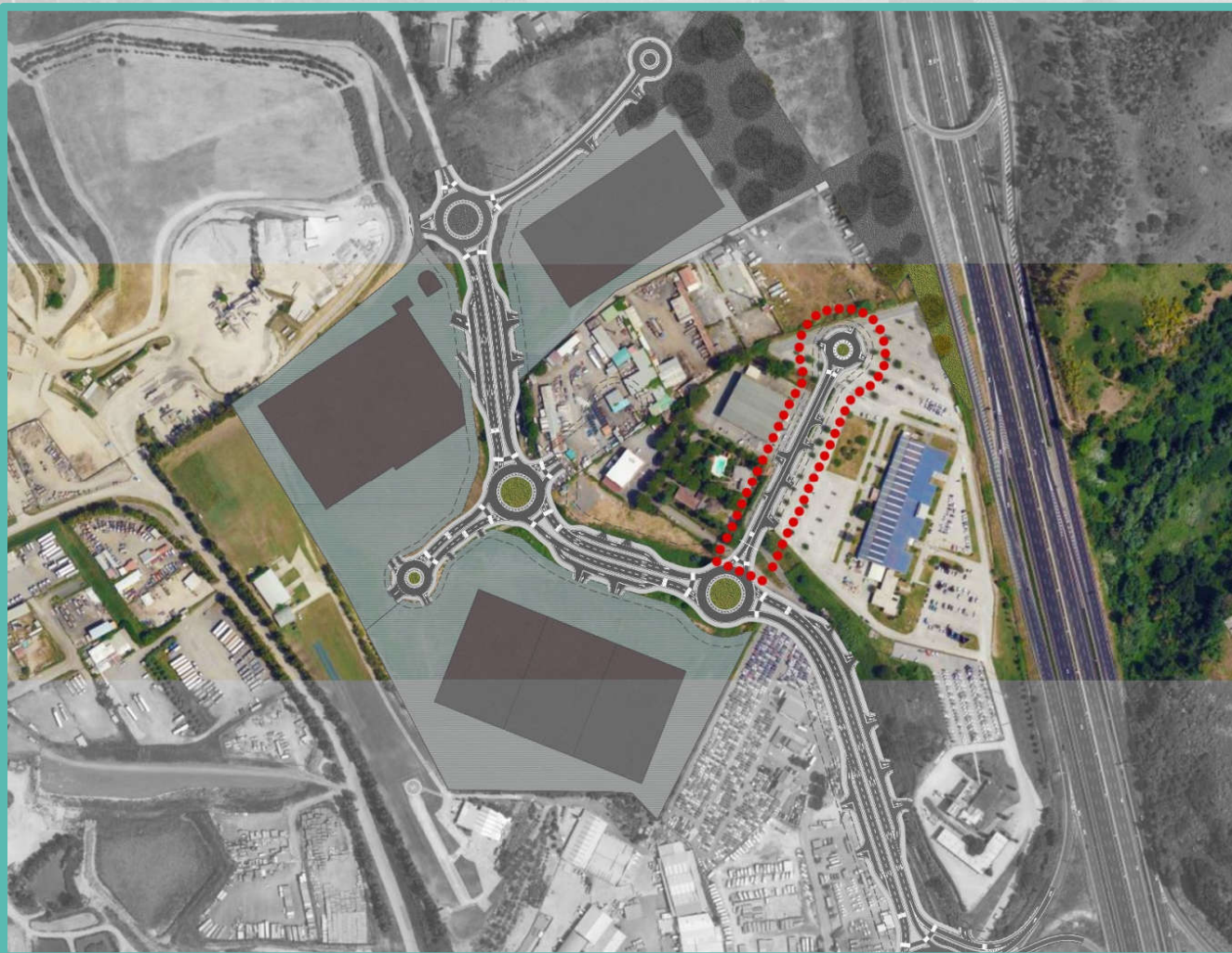
Attualmente in quel tratto la sede stradale di via di Valle Lupara diventa da asfaltata a sterrata. Le viabilità dei programmi urbanistici limitrofi sono in fase di definizione.

● **ESIGENZA DA SODDISFARE**

L'inserimento del nuovo innesto del tipo a rotatoria di via di Valle Lupara con le viabilità dei programmi urbanistici limitrofi garantirebbe la continuità dei flussi di traffico provenienti dagli stessi programmi.

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO

LE OPERE PUBBLICHE CHE VERRANNO REALIZZATE – O.P. 4



TIPO DI OPERA

Adeguamento funzionale di viabilità esistente a servizio di "AGRICOLA S.R.L." per gli accessi alle aree di proprietà.

STATO DI FATTO

L'area oggetto d'intervento è costituita dalla sede stradale privata a servizio delle strutture commerciali e produttive esistenti, ad una corsia con senso unico di marcia; sono del tutto assenti i marciapiedi e l'illuminazione pubblica anche se è dotata di segnaletica stradale.

ESIGENZA DA SODDISFARE

La modifica del tracciato con l'inserimento di marciapiedi e di illuminazione pubblica e l'adeguamento della segnaletica, permetterà di classificarla come strada pubblica di livello locale.

La nuova viabilità avrà una corsia per senso di marcia e un cui de sac di ritorno; lungo il tratto rettilineo saranno posizionati i diversi passi carrabili di accesso alle strutture commerciali e produttive sia esistenti che di nuova previsione.

PROPOSTA PRELIMINARE DI INTERVENTO PRIVATO

LE OPERE PUBBLICHE CHE VERRANNO REALIZZATE – O.P. 5



TIPO DI OPERA

Realizzazione di aree destinate a parcheggio e a Verde e Servizi pubblici di livello locale.

● STATO DI FATTO

Le aree sulle quali sono previsti i parcheggi sono localizzate in adiacenza ai nuovi edifici di progetto. Le aree sulle quali è previsto il verde pubblico, sono collocate in parte nella stessa area già indicata dal PRG, a ridosso del GRA, ed in parte in una zona contigua.

Attualmente le aree dove sono previsti parcheggi risultano libere o parzialmente occupate da strutture di scarso rilievo utilizzate come deposito o per attività artigianali.

● ESIGENZA DA SODDISFARE

La realizzazione dei parcheggi pubblici (privati ad uso pubblico per strutture non residenziali) garantisce il sistema della sosta in corrispondenza degli edifici di progetto e degli accessi alle aree destinate a verde pubblico.