



## Un Progetto per la città

L'area di circa 136 ha si trova a Roma Nord immediatamente fuori dal GRA tra la via Salaria e la via Flaminia.

Ha una destinazione urbanistica, parte ad "aree trasformabili", per circa 31 ettari (Proposta nr 5 art 11 lg 492/93 Ambito Labaro-Prima Porta; e Verde Privato Attrezzato) e il resto è destinato ad Agro Romano. La proposta intende utilizzare i 31 ettari trasformabili per la realizzazione delle volumetrie di progetto, e la parte agricola per il verde, i parcheggi e le attrezzature sportive.

Si interviene su un'area già ricca di urbanizzazioni (strade, svincoli, ferro) e si realizzano le Opere Pubbliche necessarie all'intervento ma di grande impatto positivo per tutto il Quadrante Roma-Nord e per tutta la Città.

E' "Un Progetto per la Città", perché il Gruppo Imprenditoriale che ha la disponibilità delle aree, realizzerà una serie di infrastrutture che, oltre ad essere funzionali all'iniziativa, sono fondamentali per il miglioramento dell'assetto urbanistico di tutto il quadrante di Roma Nord.

- Nello specifico, è previsto il **collegamento**, con un **nuovo ponte**, della **via Tiberina** direttamente al **GRA** attraverso lo **svincolo di Castel Giubileo**, esistente e sottoutilizzato. Ciò consentirà di scaricare la via Tiberina che attualmente confluisce nella via Flaminia, contribuendo in maniera determinante al collasso, ben noto alla cittadinanza che tra l'altro chiese proprio questo intervento, fatto proprio dal XX Municipio, sia in sede di adozione del NPRG che in sede di Controdeduzioni. (vedi osservazione Comitato di S.Cornelia e delibere del XX Municipio nr 29 del 4-10-02 e nr 7 del 25-3-2005). L'intervento, in merito alla viabilità, oltre al nuovo ponte, prevede infatti lo sdoppiamento di una parte della Tiberina e la realizzazione di una ampia rotatoria ad anello. È ben noto che la sezione stradale della Tiberina non è molto ampia ed inoltre nel tratto in questione è presente una curva che renderebbe pericoloso l'innesto di qualsiasi viabilità. L'anello permetterà inoltre di

avere più ingressi e uscite senza incidere sul flusso esistente. L'anello è indispensabile non solo al Nuovo Centro Sportivo, ma anche alla viabilità esistente, migliorandone notevolmente la funzionalità.

- Inoltre è prevista la realizzazione di parcheggi di scambio a ridosso del GRA per circa 4.000 vetture, nelle vicinanze della fermata La Celsa della linea metropolitana FR che collega l'area con P.le Flaminio, e che verrà completamente ristrutturata a cura e spese del proponente.

- E' prevista la **sostituzione edilizia per circa 50 famiglie** che attualmente vivono in aree a forte rischio idraulico all'interno della Borgata di Prima Porta, con la realizzazione di nuovi alloggi a loro dedicati all'interno dell'intervento.

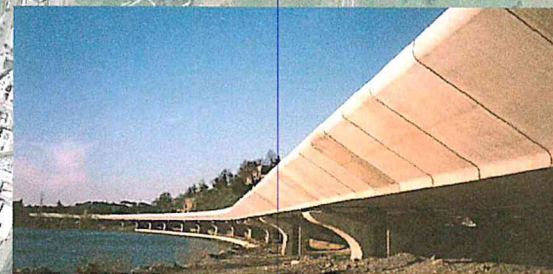
- E' prevista la realizzazione e cessione al Comune, della **nuova Sede del Municipio XV**

- E' prevista la realizzazione e cessione alla **SS Lazio Polisportiva del Parco Sportivo del Tevere Nord**

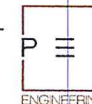
- E' prevista la realizzazione e cessione al Comune del **Parco dell'Acqua Traversa (50 ettari)** a via Cortina d'Ampezzo, col trasferimento su quest'area della volumetria "Collina INA" cancellata dal Piano delle Certezze e confermata quale **Compensazione Edificatoria** dal Nuovo PRG.

Come si vede l'area ha la necessaria legittimità urbanistica e sono presenti consistenti interventi "di Pubblica Utilità" necessari per far scattare la procedura di **Accordo di Programma**.

Oltre alle Opere Pubbliche sopra citate, ci saranno logicamente anche interventi Privati. La finanza per realizzare le Opere Pubbliche viene infatti dalla realizzazione di un **Albergo**, uno **Studentato**, un **Centro Commerciale** a vocazione sportiva, una **RSA** e una **struttura sanitaria** dedicata alla **Medicina dello Sport, Traumatologia e Riabilitazione**. Tutte queste attività, definite "strategiche" per il progetto, sono state già precontrattualizzate con primarie Compagnie di Gestione, il che dà all'iniziativa la necessaria forza finanziaria. Inoltre ci sarà una parte Residenziale che viene, come detto, dalla Compensazione del Parco dell'Acqua Traversa (Collina INA) e dall'art. 11.



BH INTERNATIONAL SRL  
Via Carlo Linneo, 2  
00197 - Roma



PEI ENGINEERING  
Progettazione & Servizi Integrati  
Viale Bruno Buozzi, 58 - 00197 - ROMA  
Tel. 06.37.00.633 - Fax 06.37.51.23.69  
E-mail: info@presint.it



## PARCO SPORTIVO POLISPORTIVA S.S. LAZIO & PARCO SPORTIVO TEVERE NORD PIANA DI PRIMA PORTA - ROMA

### Problemi Ambientali ed Idraulici

#### Vincolo Archeologico

L'area è sottoposta a Vincolo Archeologico di tipo areale, per il quale verranno predisposti i necessari sondaggi atti ad ottenere i necessari Nulla-Osta dalla competente Sovrintendenza.

#### Vincolo Paesistico

L'area è sottoposta inoltre a Vincolo Paesaggistico, per il quale in sede di approvazione del Nuovo PRG sono già state già espletate le pratiche con la Regione Lazio, per rendere compatibili con la Trasformazione Edilizia, sia le aree destinate ad Art 11, che quelle destinate a Verde Privato Attrezzato, attraverso modifiche e varianti al PTPR che hanno reso tali aree a Tutela Limitata

#### Vincolo di Bacino

L'area è inoltre inserita all'interno del Piano di Bacino del Tevere, e come tale necessita di una verifica di fattibilità. Esiste uno studio, redatto dal Prof Guercio (Professore di Costruzioni Idrauliche presso la "Sapienza"), che sostiene che l'intervento così come strutturato sia fattibile, con gli accorgimenti e le prescrizioni che abbiamo seguito. Nello specifico tutte le Opere Pubbliche e le trasformazioni Edilizie saranno realizzate ad una quota superiore a quella minima prevista dal Piano di Bacino. Lo studio del Prof Guercio conferma che la sottrazione di queste aree (circa 17 ettari di terreno per circa 400.000 mc di volume di acqua) all'area di esondazione prevista, non costituiscono un problema perché ampiamente compensate con le Vasche di Espansione che sono in fase di realizzazione a Nord di Monterotondo.

Del resto, come detto in precedenza il vero problema della zona non è il Tevere, ma la Marrana di Prima Porta che sfocia nel Tevere. Quando questo sale, la Marrana non riesce più a scaricare ed esonda all'interno della Borgata, mettendo a rischio alcune abitazioni che come detto saranno demolite e ricostruite all'interno del nuovo programma a cura e spese dell'iniziativa.

Durante la fase di istruttoria e di approvazione tali problematiche verranno analizzate con gli Enti preposti, con i quali sarà instaurata una proficua collaborazione tesa al positivo sviluppo del progetto.

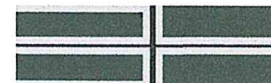
#### Il Parco Sportivo

Dei circa 136 ettari dell'area di Prima Porta, oltre 90 saranno dedicati alla naturalizzazione del sito, e ben 30 di questi diventeranno il Parco Sportivo del Tevere Nord della Polisportiva SS Lazio, con Club House, campi di calcio, rugby, hokey, basket, pallavolo, tennis, calcio a 5, ecc e una piscina olimpionica coperta, con annesso palazzetto. Tutto ciò sarà realizzato dal Gruppo imprenditoriale proponente e ceduto in uso gratuito alla Polisportiva SS Lazio, che avrà così il Parco Sportivo più grande ed importante del Mondo.

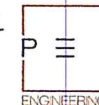
#### Lo Stadio Flaminio e il Palazzetto dello Sport

Nella proposta complessiva c'è anche la richiesta al Comune di avere in uso il complesso dello Stadio Flaminio, per farne il Museo della Polisportiva SS Lazio, che sarà realizzato in collaborazione con LazioWiki, il sito enciclopedico della Lazio.

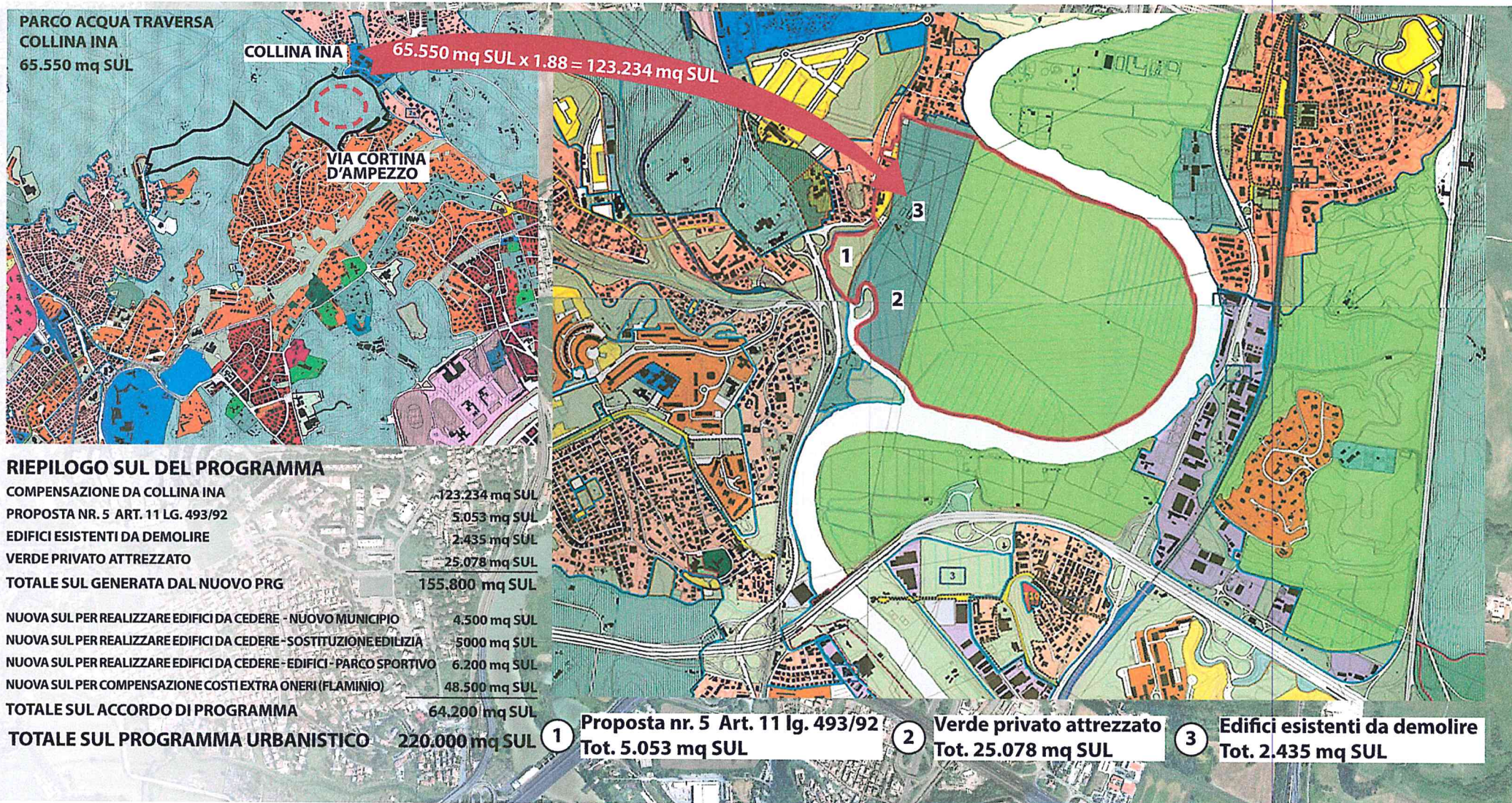
Come è ormai noto a tutti l'utilizzo della struttura a fini sportivi, è molto complicata, per non dire impossibile. Si sommano infatti i problemi legati allo stato di manutenzione delle strutture dell'impianto, al vincolo esistente, alla impossibilità di realizzare le attuali misure di sicurezza per gli eventi sportivi; l'impianto verrebbe ristrutturato e rifunzionalizzato realizzando un grande Teatro all'aperto per concerti e manifestazioni, con annessi ristoranti, bar, e forse un Cinema. Il tutto in stretta connessione funzionale e logistica col Parco della Musica. Anche il Palazzetto dello Sport potrebbe entrare in questa vicenda di riqualificazione. Infatti la struttura necessita di manutenzione, ed ha una fortissima rilevanza per tutte le attività sportive indoor della Polisportiva stessa, che potrebbero definitivamente trovare una casa.



BH INTERNATIONAL SRL  
Via Carlo Linneo, 2  
00197 - Roma



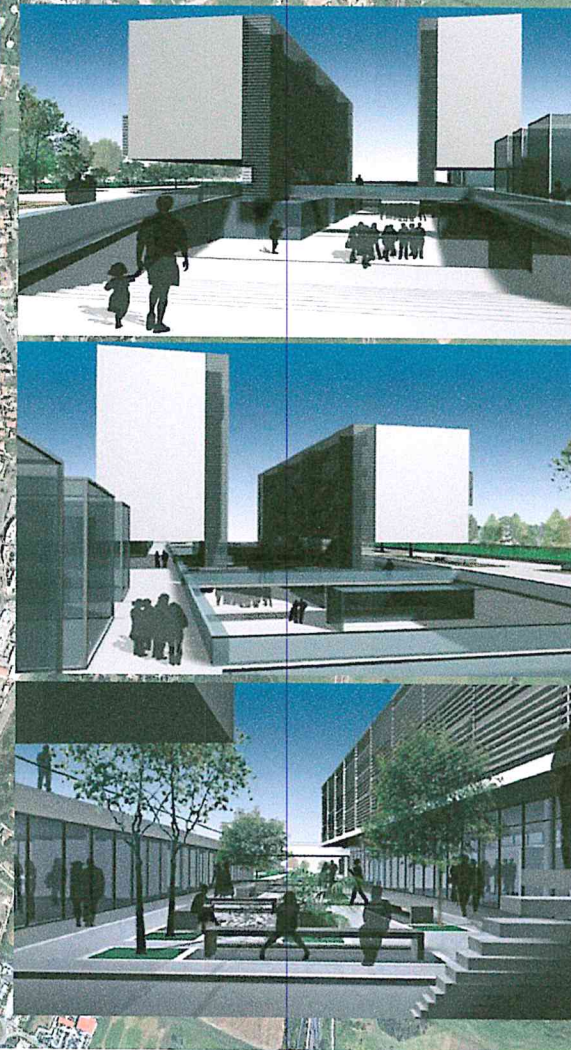
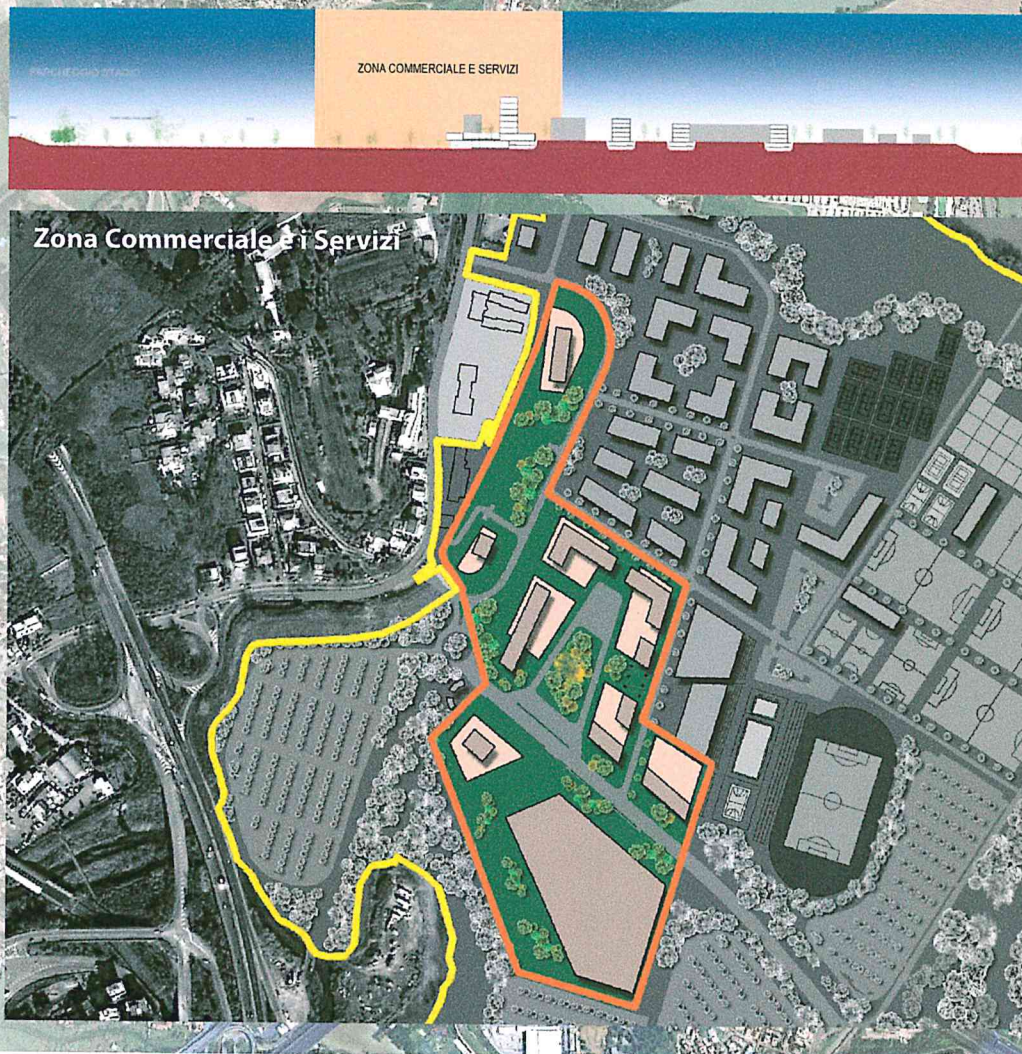
PEI ENGINEERING  
Progettazione & Servizi Integrati  
Viale Bruno Buozzi, 58 - 00197 - ROMA  
Tel. 06.37.00.633 - Fax 06.37.51.23.69  
E-mail: info@presint.it





# PARCO SPORTIVO POLISPORTIVA S.S. LAZIO & PARCO SPORTIVO TEVERE NORD PIANA DI PRIMA PORTA - ROMA

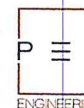
Alberghi  
Residence  
Uffici  
Commercio  
Clinica dello Sport  
Servizi di Quartiere  
RSA



Schema progettuale della zona commerciale e servizi



**BH INTERNATIONAL SRL**  
Via Carlo Linneo, 2  
00197 - Roma



**PEI ENGINEERING**  
Progettazione & Servizi Integrati  
Viale Bruno Buozzi, 58 - 00197 - ROMA  
Tel. 06.37.00.633 - Fax 06.37.51.23.69  
E-mail: info@presint.it