ROMA

Protocollo RC n. 5804/2022

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 28 FEBBRAIO 2022)

L'anno duemilaventidue, il giorno di lunedì ventotto del mese di febbraio, alle ore 10,35 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	Gualtieri Roberto	*Sindaco*	8	Onorato Alessandro	*Assessore*
2	Scozzese Silvia	*Vice Sindaco*	9	Patane' Eugenio	*Assessore*
3	Alfonsi Sabrina	*Assessora*	10	Pratelli Claudia	*Assessora*
4	Catarci Andrea	*Assessore*	11	Segnalini Ornella	*Assessora*
5	Funari Barbara	*Assessora*	12	Veloccia Maurizio	*Assessore*
6	Gotor Miguel	*Assessore*	13	Zevi Andrea Tobia	*Assessore*
7	Lucarelli Monica	*Assessora*			

Sono presenti il Sindaco, il Vice Sindaco e gli Assessori Catarci, Funari, Pratelli, Segnalini e Zevi.

Intervengono in modalità telematica gli Assessori Gotor e Veloccia.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.
(O M I S S I S)

Entra nell'Aula l'Assessora Lucarelli.
(O M I S S I S)

Deliberazione n. 65

Approvazione in linea tecnica del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica dell'intervento di "Realizzazione edifici a destinazione prevalentemente residenziale nel Piano di Zona n.55 Ostia Idroscalo "– Municipio X. CUP: J81B21003770005.

Premesso che

con la Delibera CIPE n.127/2017, recante "*Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale*" sono stati destinati alle Regioni e alle Province autonome complessivamente 250 milioni di euro per l'attuazione di un programma integrato di edilizia residenziale sociale finalizzato ad aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica privilegiando il recupero, la messa in sicurezza e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente;

con Delibera di G.C. n. 24 del 12.02.2020 è stata approvata la partecipazione di Roma Capitale all'Avviso pubblico per la manifestazione di interesse finalizzata alla selezione di proposte per l'attuazione di Programmi Integrati di Edilizia Residenziale Sociale di cui alla Delibera CIPE n. 127/2017 e contestualmente approvati in linea tecnica ed ai soli fini della partecipazione dell'Avviso Pubblico, tre proposte di intervento;

con Determinazione della Regione Lazio - Direzione politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area: edilizia residenziale sovvenzionata n. G05731 del 13.05.2020 è stato approvato l'elenco delle proposte riferite ai soggetti attuatori per

l'attuazione nella Regione Lazio di "Programmi integrati di edilizia residenziale sociale" di cui alla delibera CIPE n. 127/2017 e disposta la trasmissione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dell'elenco delle proposte per l'attuazione nella Regione Lazio di "Programmi integrati di edilizia residenziale sociale" di cui alla delibera CIPE n. 127/2017, al fine dell'approvazione, con successivo Decreto, dell'elenco dei soggetti ammessi a finanziamento;

tra gli interventi approvati con predetta determinazione della Regione Lazio è presente per ROMA CAPITALE - Municipio X, Ostia Ponente - Idroscalo Riqualificazione ambientale e nuova edilizia residenziale sociale per complessivi € 15.750.000,00 € 10.000.000,00 finanziamento CIPE ed € 5.750.000,00 risorse di Roma Capitale, intervento che ha ottenuto il massimo punteggio, tra i tre progetti presentati, di punti 86;

la proposta mira alla costruzione di nuovi alloggi di edilizia sociale, prevedendo la demolizione degli immobili abusivi e la conseguente riqualificazione ambientale dell'area;

l'avviso pubblico richiede il cofinanziamento per una quota pari ad almeno il 20% del finanziamento statale assegnato e prevede una premialità nella griglia di valutazione per le proposte che assicurino una percentuale di cofinanziamento superiore al 20%;

ciascuna proposta di intervento deve inoltre prevedere un importo minimo del contributo statale ai sensi della Delibera CIPE n. 127/2017, pari ad almeno 5 milioni di euro ed un importo massimo di 10 milioni di euro; in ragione di, ed al fine di conseguire la premialità prevista per le quote di cofinanziamento superiore al 20% le proposte individuate prevedono le seguenti ripartizioni di finanziamento: 2) Idroscalo: riqualificazione ambientale e nuova edilizia residenziale sociale– Municipio X Quadro Tecnico Economico: € 15.750.000 Finanziamento richiesto: € 10.000.000 Cofinanziamento: Roma Capitale € 5.750.000 pari al 57,5% del finanziamento statale;

con Determinazione Dirigenziale n. rep. QI/883 del 17/05/2021 il Dipartimento PAU ha costituito il Gruppo di lavoro per la predisposizione dello studio di fattibilità propedeutico all'indizione della gara per l'affidamento dei servizi di progettazione ed attività accessorie per la riqualificazione dell'idroscalo di Ostia, individuando come:

- Coordinatore per Roma Capitale: Ing. Roberto Botta, quale Vicedirettore Generale dell'Area Servizi al Territorio;
- Coordinatore per il Dip.to PAU: Arch. Cinzia Esposito, quale Direttore del Dipartimento PAU;
- Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Valentina Cocco, P.O. della Vice Direzione Generale Area Servizi al Territorio;
- Progettista: Arch. Oscar Piricò, Dirigente U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento PAU;
- Collaboratori al Progetto: Arch. Francesca Romana Angelini, Funzionario Tecnico del PAU; Arch. Francesca De Luca Tupputi Schinosa, P.O. Tecnica del Dipartimento PAU;

con Determinazione Dirigenziale n. 887 del 18 maggio 2021 il Dipartimento PAU ha approvato in linea tecnica lo studio di fattibilità tecnico economica, al fine dell'inserimento dell'intervento sul Bilancio 2022-2024, annualità 2022;

nel Piano Investimenti del Bilancio 2022-2024, approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 9 del 25 gennaio 2022 è previsto, nell'annualità 2022, il PT 20211286, finanziato come segue:

- Euro 10.000.000,00 (lavori) capitolo 2201444/40856 1PIF risorse del CIPE

- Euro 5.242.000,00 (lavori) capitolo 2201444/40856 1PIF Risorse di Roma Capitale - Accensione prestiti
- Euro 508.000,00 capitolo 22009077150492 0IPE (Prestazioni Professionali Esterne) Risorse di Roma Capitale - Accensione prestiti

considerato che l'art. 2, punto 1 del Decreto Interministeriale n.193 del 3 maggio 2021, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 5 luglio 2021, dispone, tra l'altro, che entro 240 giorni dalla pubblicazione del Decreto la Regione comunichi al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili e al Ministero dell'economia e delle finanze, a pena di decadenza del finanziamento, le modalità e i tempi attuativi degli interventi desunti dal progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato, e la data di avvio delle procedure di gara per l'affidamento dei lavori;

con nota della Regione Lazio Prot. n. 989141 del 30/11/2021 (acquisita al Prot. Dip. SIMU col n. QN231263 del 06/12/2021, occorre comunicare alla Regione Lazio entro il 28/02/2022, a pena di decadenza del finanziamento, le modalità e i tempi attuativi degli interventi desunti dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica;

occorre, pertanto, approvare un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, sulla base del precedente studio preliminare di fattibilità tecnico economica già approvato dal Dip. PAU con la succitata Determinazione Dirigenziale n. 887 del 18 maggio 2021;

con Determinazione Dirigenziale n. 166 del 18 febbraio 2022 è stato costituito il gruppo di progettazione per la redazione del suddetto Progetto di Fattibilità Tecnico Economica nel seguente modo:

- RUP: Ing. Maurizio Di Tosto
- Progettista: Arch. Oscar Piricò
- Collaboratori tecnici del RUP: Arch. Antonio Serafini e Arch. Valentina Cocco
- Collaboratori amministrativi del RUP: Dott.ssa Silvia Bertuccini, I.A. Loredana Agliani e I.A. Vincenza Letizia Siligato, I.A. Martina Quintiliani;

il Gruppo di Lavoro così costituito ha redatto il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica di cui trattasi, comprensivo di tutti gli elementi richiesti dalla Regione Lazio (Cronoprogramma del procedimento) ed il seguente quadro economico aggiornato:

OGGETTO	Imponibile	IVA	TOTALE
Demolizioni	680.000,00 €	68.000,00 €	748.000,00 €
Nuovo Edificio ERP L	4.700.000,00 €	470.000,00 €	5.170.000,00 €
Nuovo Edificio ERP C	7.000.000,00 €	700.000,00 €	7.700.000,00 €
Riqualificazioni Aree	500.000,00 €	50.000,00 €	550.000,00 €
Totale lavori compresi oneri della sicurezza	**12.880.000,00 €**	**1.288.000,00 €**	**14.168.000,00 €**
Incarichi professionali esterni per progettazioni, compreso CNPAIA	416.393,44 €	91.606,56 €	508.000,00 €
Rilievi e indagini	100.000,00 €	22.000,00 €	122.000,00 €
Spese per allacci ai PPSS	142.311,47 €	31.308,53 €	173.620,00 €
Imprevisti	544.000,00 €	119.680,00 €	663.680,00 €
Incentivi ex Art. 111 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.	114.700,00 €		114.700,00 €
Totale somme a disposizione	**1.317.404,91 €**	**264.595,09 €**	**1.582.000,00 €**
Importo complessivo	**14.197.404,91 €**	**1.552.595,09 €**	**15.750.000,00 €**

Vista la complessità dell'opera, prima di avviare le ulteriori progettazioni finalizzate alla realizzazione della stessa, sarà avviato un tavolo di confronto per dare vita ad un processo partecipativo con gli abitanti della zona di idroscalo e con il Municipio competente;

il PFTE prevede, all'interno di un'area nel PdZ 55 Ostia Lido Nord (AREA 2), la realizzazione di due edifici che conterranno circa 125 alloggi, necessari al trasferimento di quota parte degli abitanti degli alloggi ricadenti nell'area da riqualificare e a mettere in sicurezza l'ex Idroscalo di Ostia;

il progetto elaborato, aggiudicatosi al primo posto nella graduatoria per l'ottenimento del finanziamento CIPE con l'utilizzo di una SUL pari a circa mq 7.200, prevede, per un minor consumo di suolo, SUL pari a 6.823 mq, così suddivisa:

<u>Edificio a C - SUL totale 4.132 mq - 3 Piani fuori terra</u>

-Piano terra mq 451

-Piano tipo mq 1.227

cosi suddiviso

- n. 35 alloggi da 45 mq = 1.575 mq
- n. 3 alloggi da 52 mq per portatori di Handicap = 156 mq
- n. 12 alloggi da 60 mq = 720 mq
- n. 2 alloggi da 68 mq per portatori di Handicap = 136 mq
- n. 13 alloggi da 75 mq = 975 mq
- n. 6 alloggi da 95 mq = 570 mq

<u>Edificio ad L - SUL totale 2.691 mq - 3 Piani fuori terra</u>

-Piano terra mq 302,0

-Piano tipo mq 796,3

cosi suddiviso

- n. 40 alloggi da 45 mq = 1.800 mq
- n. 3 alloggi da 52 mq per portatori di Handicap = 156 mq
- n. 6 alloggi da 60 mq = 360 mq
- n. 5 alloggi da 75 mq = 375 mq

Il totale della SUL residenziale è quindi pari a mq 6.823 esclusi vani scala- ascensori - androni di ingresso e distribuzione per un totale di 125 alloggi, a fronte di una possibile superficie complessiva realizzabile di mq 7.200.

A tali dati dimensionali vanno aggiunte le seguenti funzioni (mix funzionale) a suo tempo individuate nel Bando concorsuale:

- ✓ Spazi Collettivi inseriti nell'edificio C che prevedono due ampi spazi da 107 mq l'uno, composto da un volume unico sviluppato su due piani con doppia altezza.
- ✓ Servizi di Prima Necessità con una SUL di 400 mq, suddivisi in due unità singole collegate visivamente e funzionalmente;

nella posizione nodale dell'edificio a C è stato posto il grande spazio Collettivo a servizio del Condominio, che è stato immaginato vetrato ed a doppia altezza con solaio a partire dal piano primo, come fosse un grande cubo che costituisce il punto nodale dell'edificio a C;

l'edifico ad L, nel suo corpo principale, potrà essere pensato su 4 livelli, in modo da sviluppare interamente la SUL necessaria al completamento del lotto ed aumentare anche il numero degli alloggi;

è prevista una grande area a verde che potrà avere spazi pavimentati di percorrenza intervallati da grandi spazi verdi andrà progettata seguendo criteri di sostenibilità ambientale che prevedano un uso

consapevole del verde mediante l'utilizzo ad esempio di essenze a bassa presenza di pollini ed allergeni, prediligendo specie arboree ed arbustive autoctone ma con una importante attenzione all'impatto sull'ambiente circostante in termini ad esempio non solo di rilascio di elementi allergeni ma anche ad esempio di profondità di crescita delle radici. L'attenzione da porre sulla progettazione del verde deve avere come duplice scopo quello di creare un ambiente quanto più attrattivo e confortevole ma nello stesso tempo che sia per l'uomo ma anche per le essenze stesse sia "fattivo";

occorre, pertanto, approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la "Realizzazione edifici a destinazione prevalentemente residenziale nel Piano di Zona n.55 Ostia Idroscalo "– Municipio X costituito dai seguenti elaborati:

- **EL.01** Relazione Generale
  - 1.1 Premessa
  - 1.2 Dati Catastali
  - 1.3 Inquadramento Urbanistico
  - 1.4 Quadro Vincolistico
  - 1.5 Geomorfologia, Idrologia e Sismicità
- **EL.02** Relazione Tecnica (allegata in A4)
- **EL.03** Area di Progetto
- **EL.04** Dimensionamento Preliminare
- **EL.05** Aspetti Architettonici e Funzionali
  - 5.1 Spazi Residenziali
  - 5.2 Spazi PubbliciEL.06Planimetria Piano Terra
- **EL.07** Planimetria Piano Primo
- **EL.08** Sostenibilità dell'OperaEL.09Cronoprogramma
- **EL.10** Quadro Economico

Considerato che in data 18 febbraio 2022 il Dirigente responsabile della U.O. Opere di Edilizia Scolastica del Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 (e ss.mm.ii.), si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta indicata in oggetto".

Il Dirigente Responsabile F.to Ing. Maurizio Di Tosto

Considerato che in data 18 febbraio 2022 il Direttore del Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana ha attestato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1, lettera h) ed i) del Regolamento Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione,

approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore F.to Ing. Ernesto Dello Vicario

Considerato che in data 28 febbraio 2022 il Ragionerie Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, in considerazione del fatto che l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica – economica è funzionale e strumentale all'inserimento dell'intervento all'interno degli strumenti di partecipazione dell'ente (DUP, Bilancio di Previsione e Prog5ramma delle Opere Pubbliche. Resta inteso che l'approvazione dei successivi livelli progettuali, sarà subordinato all'adeguamento dei suddetti strumenti di programmazione e finanziamento dell'opera".

Il Ragioniere Generale F.to Dott.ssa Anna Guiducci

Considerato che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (e ss.mm.ii.).

Visti:

il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.;

la L. 120/2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010,

n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)";

Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile in atti;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 8 del 7 marzo 2013;

Visto il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale approvato con deliberazione della Giunta Capitolina n. 384 del 25/26 ottobre 2013 e modificato, da ultimo, con deliberazione della Giunta Capitolina n. 222 del 9 ottobre 2017;

Visto il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

LA GIUNTA CAPITOLINA

Preso atto di quanto rappresentato in narrativa

DELIBERA

1. di approvare in linea tecnica il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la "Realizzazione edifici a destinazione prevalentemente residenziale nel Piano di Zona n.55 Ostia Idroscalo "– Municipio X, costituito dai seguenti elaborati:
   - **EL.01** Relazione Generale
     - 1.1 Premessa
     - 1.2 Dati Catastali
     - 1.3 Inquadramento Urbanistico
     - 1.4 Quadro Vincolistico

- 1.5 Geomorfologia, Idrologia e Sismicità

- **EL.02** Relazione Tecnica (allegata in A4)
- **EL.03** Area di Progetto
- **EL.04** Dimensionamento Preliminare
- **EL.05** Aspetti Architettonici e Funzionali
  - 5.1 Spazi Residenziali
  - 5.2 Spazi PubbliciEL.06Planimetria Piano Terra
- **EL.07** Planimetria Piano Primo
- **EL.08** Sostenibilità dell'OperaEL.09Cronoprogramma
- **EL.10** Quadro Economico

2. di approvare il seguente quadro economico:

OGGETTO	Imponibile	IVA	TOTALE
Demolizioni	680.000,00 €	68.000,00 €	748.000,00 €
Nuovo Edificio ERP L	4.700.000,00 €	470.000,00 €	5.170.000,00 €
Nuovo Edificio ERP C	7.000.000,00 €	700.000,00 €	7.700.000,00 €
Riqualificazioni Aree	500.000,00 €	50.000,00 €	550.000,00 €
Totale lavori compresi oneri della sicurezza	**12.880.000,00 €**	**1.288.000,00 €**	**14.168.000,00 €**
Incarichi professionali esterni per progettazioni, compreso CNPAIA	416.393,44 €	91.606,56 €	508.000,00 €
Rilievi e indagini	100.000,00 €	22.000,00 €	122.000,00 €
Spese per allacci ai PPSS	142.311,47 €	31.308,53 €	173.620,00 €
Imprevisti	544.000,00 €	119.680,00 €	663.680,00 €
Incentivi ex Art. 111 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.	114.700,00 €		114.700,00 €
Totale somme a disposizione	**1.317.404,91 €**	**264.595,09 €**	**1.582.000,00 €**
Importo complessivo	**14.197.404,91 €**	**1.552.595,09 €**	**15.750.000,00 €**

3. di dare atto che il quadro economico dell'intervento sarà finanziato con le seguenti risorse:

   Euro 10.000.000,00 (lavori) - risorse del CIPE

   Euro 5.242.000,00 (lavori) - Risorse di Roma Capitale

   Euro 508.000,00 (incarichi professionali) – Risorse di Roma Capitale

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 -4° comma del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 00 ELENCO ELABORATI

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.00 - ELENCO ELABORATI

EL.00 Elenco Elaborati

EL.01 Relazione Generale
- **1.1** Premessa
- **1.2** Dati Catastali
- **1.3** Inquadramento Urbanistico
- **1.4** Quadro Vincolistico
- **1.5** Geomorfologia, Idrologia e Sismicità

EL.02 Relazione Tecnica (allegata in A4)

EL.03 Area di Progetto

EL.04 Dimensionamento Preliminare

EL.05 Aspetti Architettonici e Funzionali
- **5.1** Spazi Residenziali
- **5.2** Spazi Pubblici

EL.06 Planimetria Piano Terra

EL.07 Planimetria Piano Primo

EL.08 Sostenibilità dell'Opera

EL.09 Cronoprogramma

EL.10 Quadro Economico

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 01 RELAZIONE GENERALE

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.01 Relazione Generale

1.1 Premessa Generale

L'ambito territoriale interessato dal Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale 2 Idroscalo "Riqualificazione ambientale e nuova edilizia residenziale sociale ricadente nel Municipio X, nel territorio di Ostia (Ponente)", comprende un contesto ricco di emergenze storiche e ambientali, situato tra la foce del Tevere, il lungomare, la Riserva Naturale Statale del Litorale Romano e Ostia Antica.

Affrontare il tema dell'Edilizia residenziale pubblica è una delle priorità dell'Amministrazione Capitolina che "intende soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica attraverso il completamento dei Piani di Zona del II PEEP già avviati".
Il PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE tiene conto di tale principio, basandosi su molteplici fattori, primo fra tutti quello di contenere/eliminare nuovo consumo di suolo, promuovendo nuovi modelli di riqualificazione innovativa volti ai temi della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale.

Gli interventi previsti dal Programma prevedono le seguenti trasformazioni:

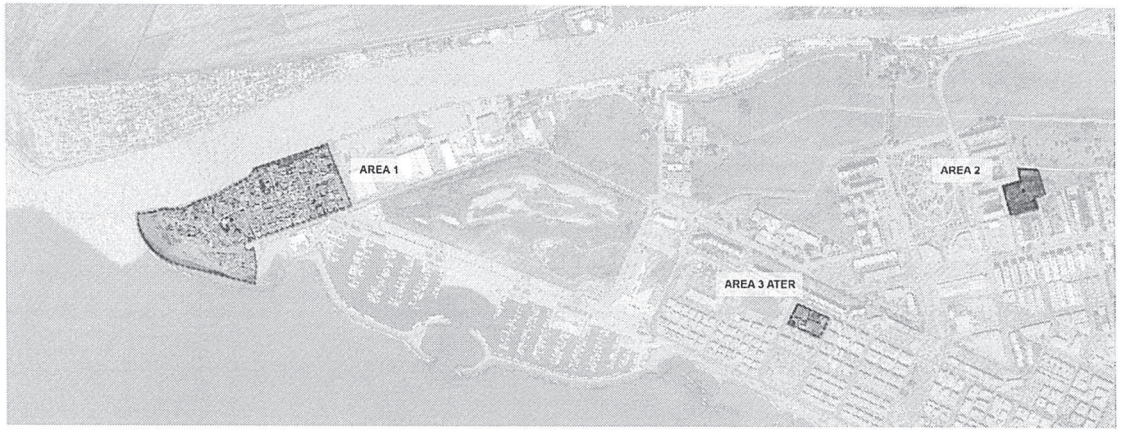
• **Area 1** Idroscalo, comparto di riqualificazione ambientale localizzato alla foce del Tevere per un tratto di circa 1,2 km e occupato da un insediamento abusivo costantemente soggetto a rischio di esondazione. E' qui prevista la realizzazione di un parco naturalistico fluviale, previo sgombero dell'area con conseguente trasferimento degli abitanti in due nuovi insediamenti di edilizia residenziale sociale. Tuttociò rappresenta una delle principali azioni di salvaguardia del territorio, così come prescritto dalla normativa di settore ed in coerenza con i principi informatori del PRG vigente.

• **Area 2** Piano di Zona 55 Ostia Lido Nord, comparto sul quale è prevista la realizzazione di Nuova Edilizia Residenziale Sociale (rilocalizzazione dell'edificato), in un'area destinata a verde pubblico della superficie di circa 1,10 Ha localizzato a Sud di Via Acqua Rossa.

• **Area 3** Piano di Zona A7 Idroscalo, di dimensioni più contenute, circa 0,66 Ha di superficie, localizzata ad est lungo Via Domenico Baffigo: trattasi di vuoto urbano all'interno di un tessuto edilizio compatto e consolidato.

Localizzazione
Municipio Roma X, Ostia Ponente.

Accessibilità
Stazione Lido Nord - Ferrovia Roma-Lido (1,5 Km), linee trasporto pubblico via delle Azzorre (150 m)
Idroscalo)



Il presente Progetto di Fattibilità Tecnica Economica è relativo all'Area 1 e Area 2 essendo l'Area 3 di competenza dell'Ater.

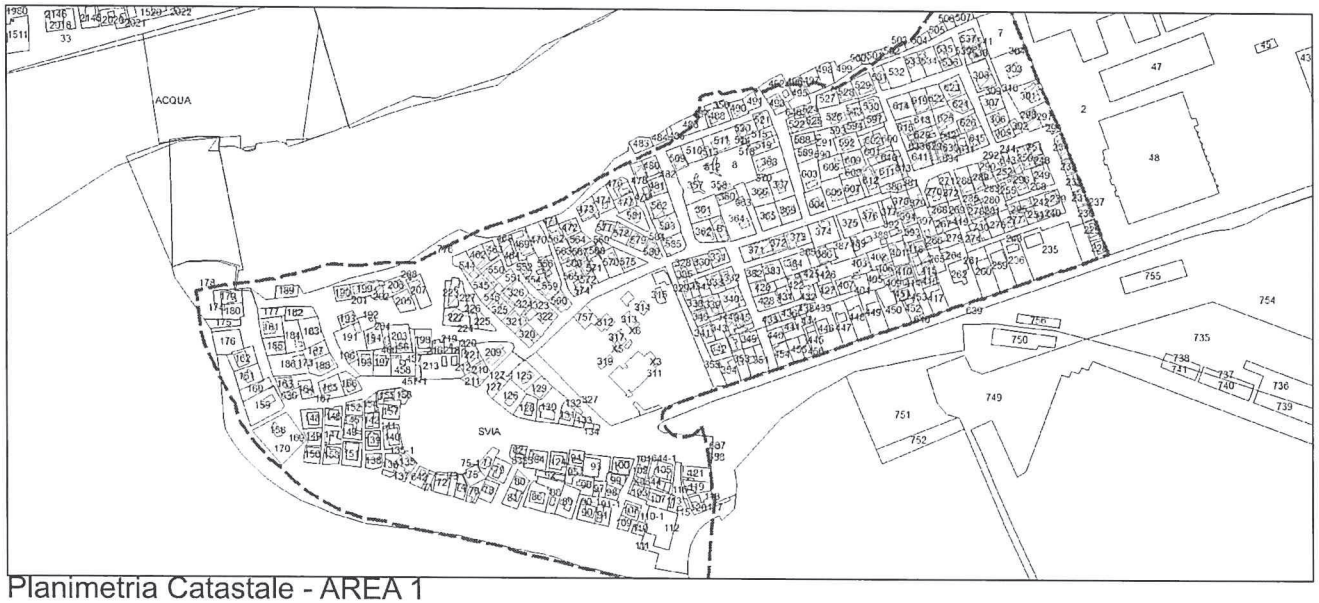
L'intervento sull'area dell'Idroscalo prevede di liberare oltre **12 Ha di territorio** sulle sponde del Tevere per distribuire il nuovo intervento edilizio in un territorio nello stesso quartiere, in un ambito già urbanizzato, su due aree che complessivamente misurano poco meno di 1,8 Ha, con un saldo attivo di oltre 10 Ha di suolo da rinaturalizzare, riqualificare per incrementare la permeabilità dei suoli e favorire la naturale esondazione del fiume.

Nel dettaglio, l'Area 1 è delimitata da via degli Aliscafi, sulla quale sono previste 19.350 mc di demolizioni misura circa 5 Ha. Il trasferimento degli abitanti attraverso la realizzazione di Nuova Edificazione di Edilizia Residenziale Sociale è previsto sull'Area 2, di dimensione pari a 1,1 Ha. Ne consegue un evidente risparmio di suolo.

L'approccio progettuale per l'ambito su cui ricade l'intervento di Nuova Edificazione di Edilizia Residenziale Sociale è mirato a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo contenendo la sagoma d'ingombro in 1/3 della superficie fondiaria disponibile, cosi come per la realizzazione delle superfici di parcheggio, che saranno trattate con materiali semipermeabili.

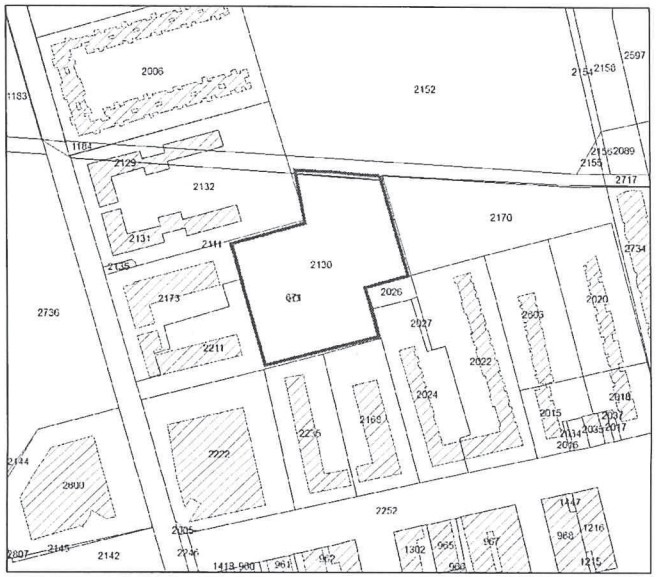
L'intervento oltre a **ridurre il consumo di suolo** e a generare nuovo suolo da destinare a fini non urbani con la sistemazine a parco fluviale dell'Area 1, innesca un processo di innalzamento complessivo della qualità ambientale e sociale di un ambito degradato che va oltre l'area specifica di intervento, mettendo a disposizione nuovi spazi pubblici di relazione ad alta valenza naturalistica.

1.2 Dati Catastali

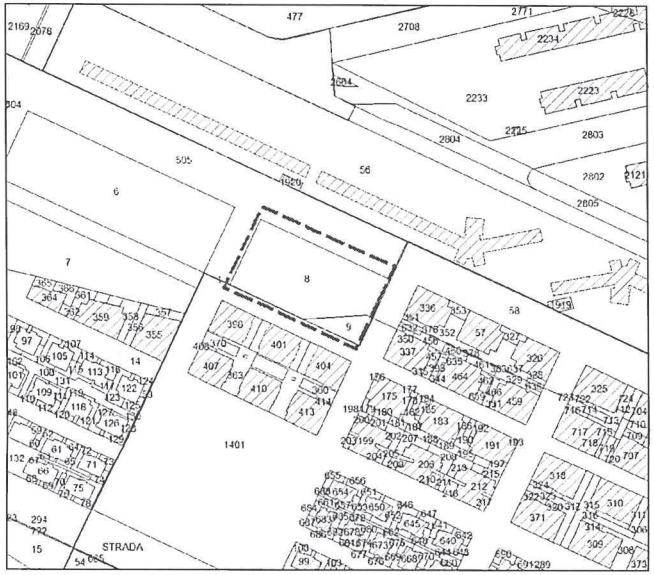


Planimetria Catastale - AREA 1

Area 1
Proprietà Demanio Statale
Catasto Terreni: F. 1082, pp. varie
Sup.Coperta circa 4 ha



Planimetria Catastale - AREA 2



Planimetria Catastale - AREA 3

Area 2
Proprietà Roma Capitale
Catasto Terreni: F. 1079, pp. 2130, 2170 (parte)
Sup.Coperta 11.315 mq

Area 3:
Proprietà ATER Roma/Privati
Catasto Terreni: F. 1093, pp. 8, 9
Sup.Coperta 6.600 mq

1.3 Inquadramento Urbanistico

Area 1

E'interessata dalle demolizioni e dalla riqualificazione ambientale dell'Idroscalo e ricade nelle seguenti componenti del PRG:

- Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale inclusa nel Programmi integrati prevalentemente per attività della Città da ristrutturare Municipio X Fiumara (Art. 83, Art. 85 e Art. 53 delle NTA del PRG)

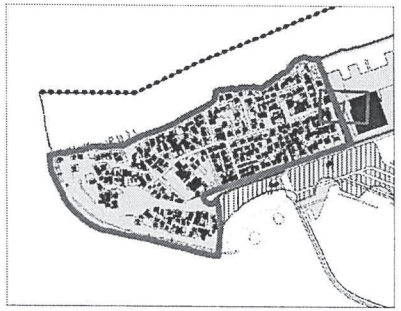
Area 2

E' relativa all'intervento di rilocalizzazione degli abitanti, interessata dalla Nuova Edificazione di Edilizia Residenziale Sociale, ricade nelle seguenti componenti del PRG:

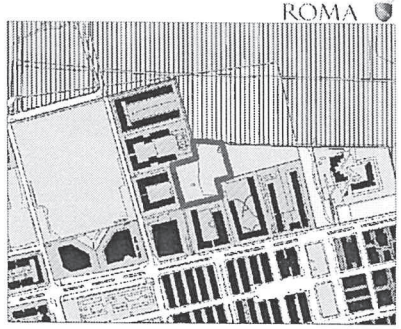
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Art. 83 e Art. 85 delle NTA del PRG);

- L'intervento ricade all'interno del Piano di Zona 55 Ostia Lido Nord (II PEEP) in un'area destinata a verde pubblico con una superficie di circa 11.000 mq non attuata. Il Piano, ancorché decaduto, può essere portato a compimento, ai sensi dell'art. 5 bis, del D.L. n. 27/7/2005 n. 86, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. 26/7/2005, n. 148, in quanto le procedure preordinate all'esproprio delle aree medesime sono state completate.

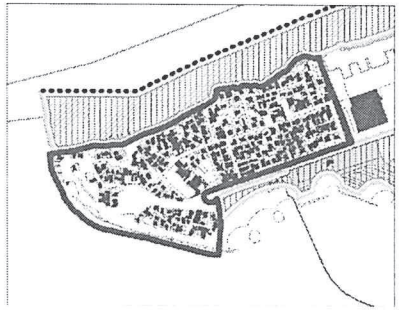
L'intervento di Nuova Edificazione di Edilizia Residenziale Sociale, può essere realizzato in base al combinato disposto dell'art. 16, comma 4 bis e 4 ter, della Legge Regionale Lazio n. 21/2009 e dell'art. 1bis della LR Lazio n. 36/1987 come modificato dall' art. 26 della citata LR 21/2009.



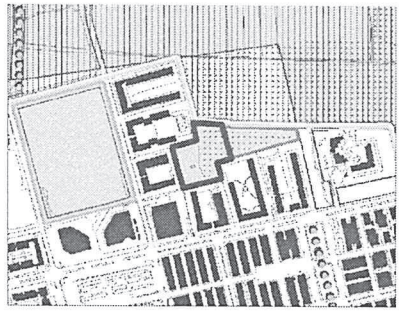
PRG Sistemi e Regole - Foglio 3.23 - 1:10.000



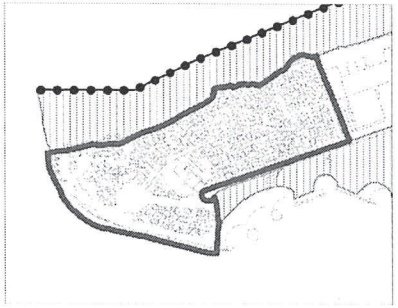
PRG Sistemi e Regole - Foglio 3.23 - 1:10.000



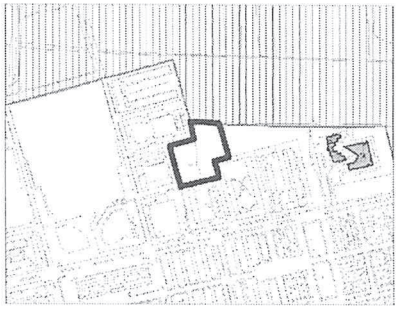
PRG - Rete Ecologica - Foglio 4.23 - 1:10.000



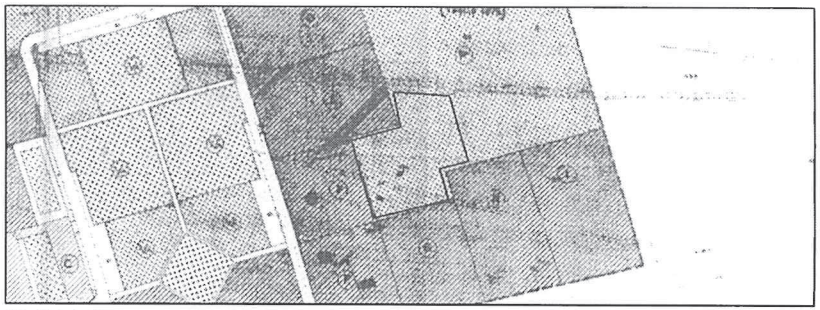
PRG - Rete Ecologica - Foglio 4.23 - 1:10.000



PRG Carta per la Qalita - Foglio G1.23 - 1:10.000



PRG Carta per la Qalita - Foglio G1.23 - 1:10.000



PDZ - 55 Ostia Lido Nord - Variante QUINQUIES

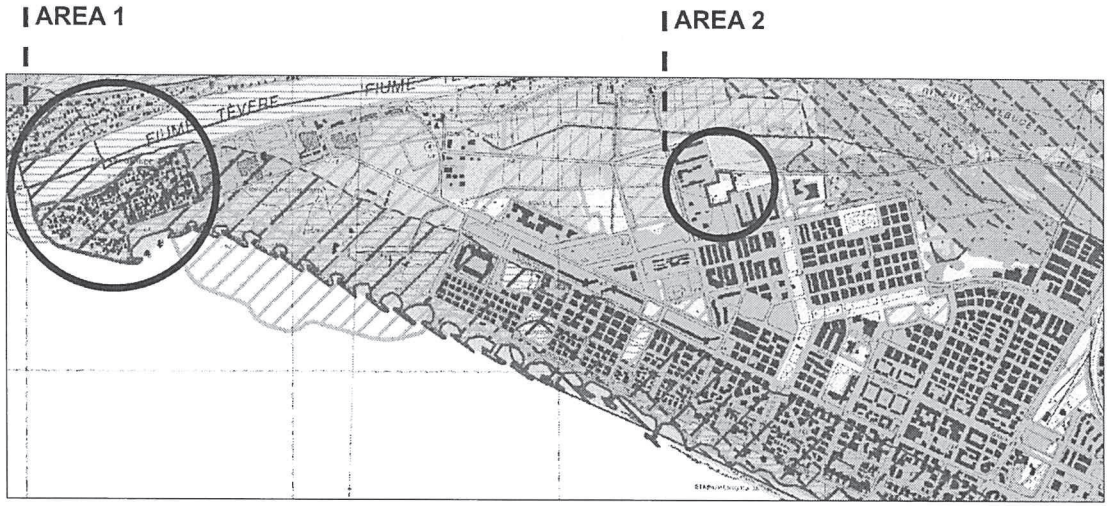
1.4 Quadro Vincolistico

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

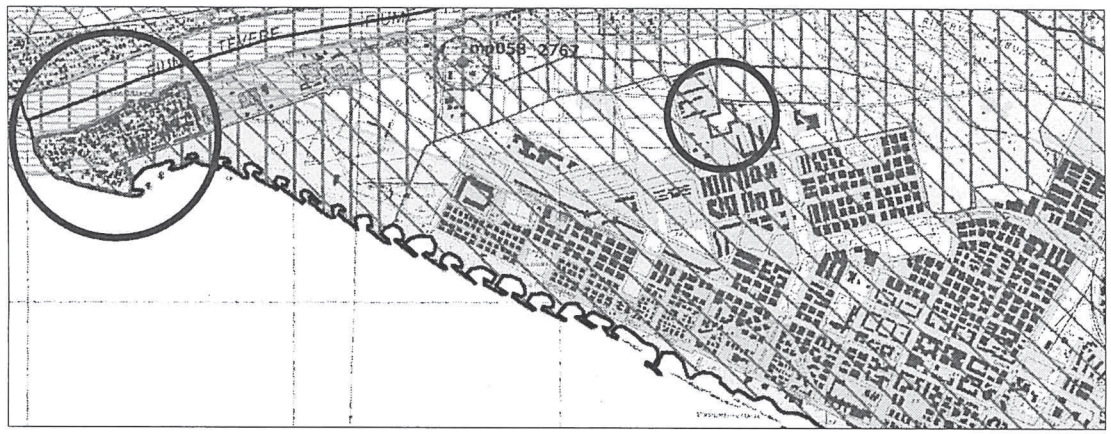
Area 1 Idroscalo
Ricade all'interno del Sistema del Paesaggio Naturale, classificato come "Paesaggio naturale di continuità", che ha come obiettivi il mantenimento, la conservazione e la salvaguardia degli usi agricoli tradizionali.
In tali territori gli interventi devono prevedere azioni di recupero e valorizzazione ambientale. A tale classificazione si sovrappone l'individuazione della fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua (costa marina e fiume Tevere). Lungo la linea di costa è previsto un Ambito di Recupero e Valorizzazione Paesistica.

Sull'area, inoltre, ricade una proposta comunale di modifica dei PTP vigenti, art. 23 art. 23 co. 1 L.R. 24/1998 (Osservazioni preliminari proposte dai comuni, id: 058091_P704. Respinta per l'area in questione. [...si propone al comune di delocalizzare le attività degli insediamenti attualmente insistenti nell'area anche attraverso l'attivazione di programmi di intervento di cui all'art. 31bis della L.R. 24/98 con le procedure di cui all'art. 5 Protezione delle fasce costiere, co. 10bis]).

Area 2 interna al PdZ 55 Ostia Lido Nord
L'intervento di Nuova Edificazione di Edilizia Sociale, ricade all'interno del Sistema del paesaggio insediativo "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".



PTPR - Sistemi e ambiti del paesaggio - tav. A28 - foglio 386 Scala 1:25.000



PTPR - Beni Paesaggistici - tav. B28 - foglio 386 Scala 1:25.000

1.5 Aspetti Geomorfoogici, Idrogeologici e Sisimici

Nella presente relazione si espongono i risultati di uno studio Geologico preliminare, realizzato su dati bibliografici e studi precedenti, eseguito nel territorio di Ostia ricadente nel Municipio X del Comune di Roma, compreso tra la foce del Tevere, il lungomare, la riserva Naturale Statale del Litorale Romano e Ostia Antica.

In particolare vengono riportati gli aspetti generali riguardanti la Geologia, Litologia, Idrogeologia, Geomorfologia e Sismicità; tali aspetti dovranno essere approfonditi nel dettaglio in fase di successivo livello di progettazione attraverso apposite campagne di indagini Geologiche e Geofisiche.

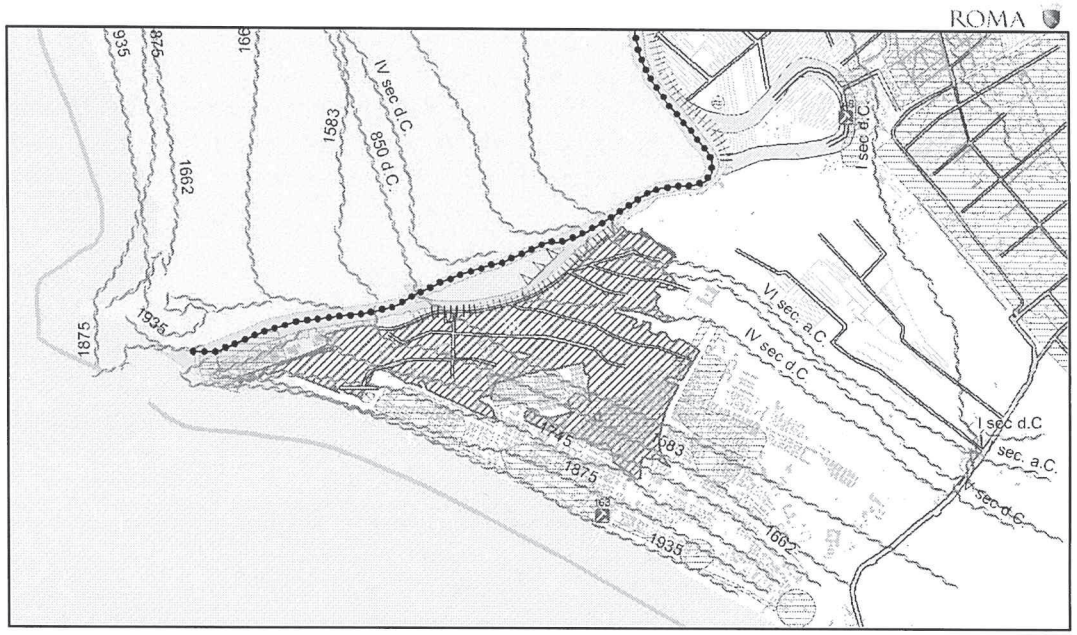
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E GEOMORFOLOGICO

L'area in oggetto è situata tra la piana deltizia tiberina esterna e l'antico cordone dunale (parallelo alla linea di costa).

La piana si estende lungo costa per circa 35 km nella parte mediana del settore costiero delimitato a Nord da Capo Linaro e a Sud da Capo Anzio, e più precisamente tra Palo a Nord-Ovest e Tor Paterno a Sud-Est. Nell'entroterra si estende fino ad un massimo di circa 13 km in corrispondenza dell'abitato di Ponte Galeria, da cui ha inizio la piana alluvionale; il delta è pertanto limitato verso terra dall'allineamento Palo-Ponte Galeria- Dragoncello- Palocco- Tor Paterno.

Il Tevere, scorrendo da Ponte Galeria a Fiumara Grande, divide la piana in due ali nettamente asimmetriche; quella settentrionale ha una maggiore superficie in accordo con lo sviluppo del delta sommerso (più pronunciato verso Nord), e in funzione delle correnti costiere che deflettono verso Nord il pennacchio del Tevere.

L'alveo tiberino percorre la piana deltizia per circa 15 km dalla zona di Ponte Galeria fino alla foce con un dislivello di circa 5 m. Sfocia in mare attraverso due canali distributori, che si diramano in località Capo due Rami. Il principale è quello di Fiumara Grande; l'altro è il Canale di Fiumicino che fu aperto dall'imperatore Claudio circa 2000 anni fa, e che



CARTA GEOMORFOLOGICA (PRG – Comune di Roma)

AREE A RISCHIO IDRAULICO ELEVATO R3 PER LA QUALE E' NECESSARIO REALIZZARE OPERE DI DIFESA

1875 RICOSTRUZIONE STORICA DELLA LINEA DI COSTA

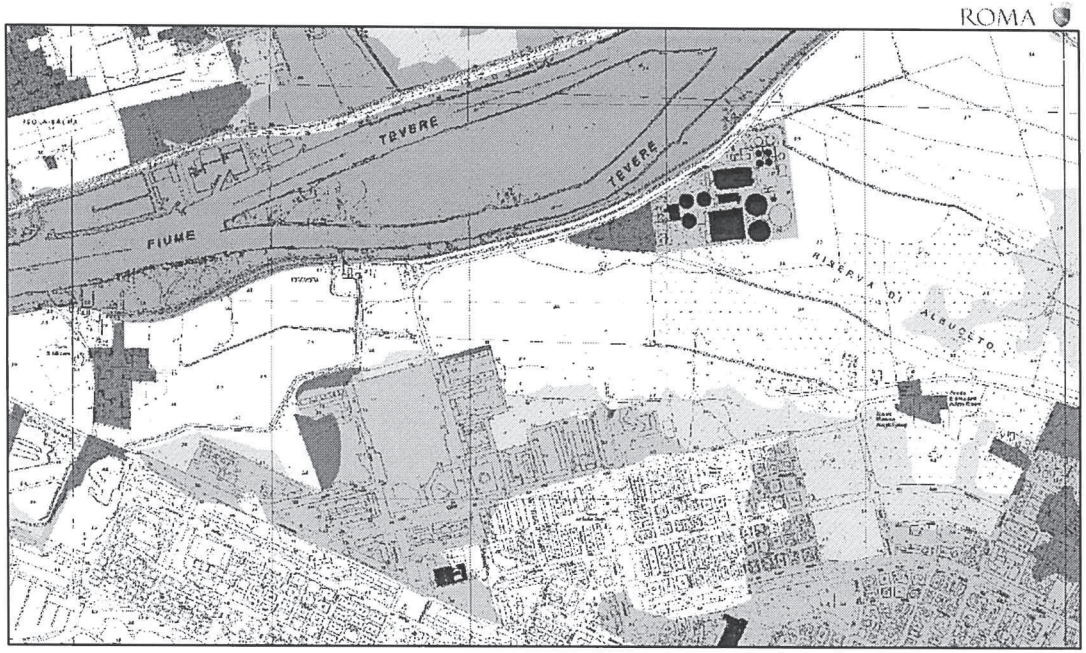
RETICOLO IDROGRAFICO NATURALE O ANTROPICO

raggiunge il mare poco più a Nord del primo con una foce armata.
I depositi della piana deltizia tiberina sono il prodotto dell'erosione, del trasporto e della risedimentazione dei terreni affioranti nel bacino imbrifero del fiume Tevere. L'attuale morfologia della piana deltizia è il risultato dell'evoluzione geologica degli ultimi 6000 anni, da quando il mare ha raggiunto e mantenuto un livello stazionario.

La piana può essere suddivisa in due grandi settori morfologici:

- **Piana deltizia superiore** (upper delta plain): Si estende approssimativamente da Ponte Galeria, dove confina con la valle alluvionale s.s., fino a Capo due Rami, zona di biforcazione dei due canali distributori, dove sorgono i primi cordoni dunali. Ha un andamento pressocchè pianeggiante con quote variabili tra +5 e -0.5 m s.l.m.; i sedimenti superficiali sono prevalentemente pelitici di origine alluvionale e palustre. E' essenzialmente una zona palustre e di esondazione attualmente inattiva grazie alla presenza di numerose opere di regimazione idraulica (argini, rete di collettori, impianti idrovori). Fino a poco più di un secolo fa, erano presenti in questa zona ampie aree lagunari e palustri. Attualmente questi bacini retrodunali più che scomparsi sono da considerarsi latenti poiché tenderebbero a risorgere se venisse interrotto il funzionamento del sistema di bonifica; ed è quanto accadde durante la seconda guerra mondiale quando a causa dei bombardamenti alle stazioni idrovore, la piana deltizia venne parzialmente allagata.
La piana deltizia superiore (p.d.s.) funge, quindi, da raccordo morfologico tra la pianura alluvionale del Tevere e la piana deltizia inferiore e comprende la piana costiera e la laguna storica.

- **La Piana deltizia inferiore** (lower delta plain) confina verso terra con la piana superiore, mentre è limitata ad Ovest dalla linea di costa. E' caratterizzata dall'ampia diffusione di cordoni dunari eolici accresciutisi parallelamente alla costa durante le varie fasi della recente progradazione, dalle spiagge attuali in evidente stato di erosione in prossimità delle foci ed ampie e stabili nelle aree più distali (CAPUTO et alii, 1985), e da piccole depressioni interdunari colmate da sedimenti pelitici. I cordoni dunari sono presenti su entrambe le ali della piana, ma sono più sviluppati e meglio conservati in quella meridionale dove talora superano i 10 m di altezza (BELLOTTI et alii, 1987).



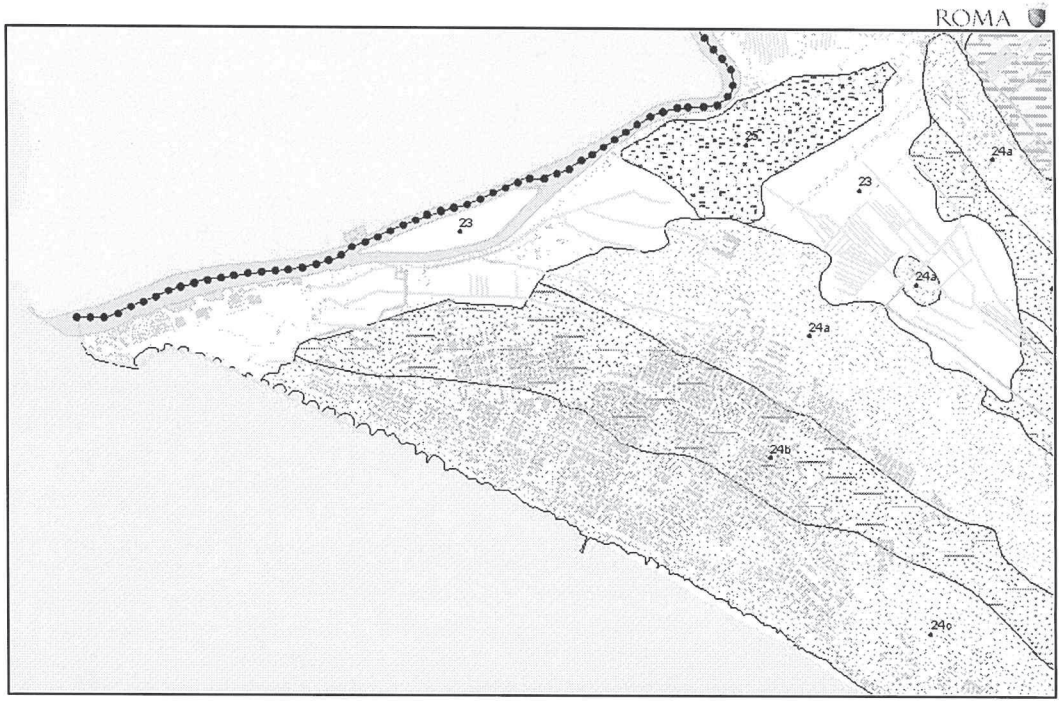
INQUADRAMENTO GEOLOGICO DELL'AREA

L'evoluzione geologica e paleogeografica della piana deltizia tiberina può essere schematicamente suddivisa in tre grandi stadi evolutivi (BELLOTTI, 1992):

1- Fase di stazionamento basso del l.m.: 20.000-13.000 B.P.
Dal pleniglaciale di circa 20.000 anni fa, con un livello marino a -120 m dall'attuale, fino a circa 13.000 anni fa, con un livello marino prossimo a -70 m, si presentava una situazione paleogeografica in cui la piattaforma continentale interna era esposta e sede di un ambiente deposizionale continentale e deltizio di alta energia. La piattaforma continentale esterna era un'area di by-pass, e gran parte del sedimento che giungeva in mare si deponeva sulla scarpata continentale.

2- Fase trasgressiva: 13.000-6.000 B.P.
Con questa fase ha inizio la sequenza deposizionale tiberina. Durante questo stadio evolutivo, si assiste ad una risalita relativa del livello del mare fino al livello attuale, connessa esclusivamente allo scioglimento delle calotte glaciali. I tassi di risalita non sono però stati uniformi, e ciò ha comportato differenti modalità di deposizione nell'ambito della fase evolutiva trasgressiva.

3- Fase di stazionamento alto del l.m.: 6.000-Attuale
A partire da 6.000 anni fa, il livello del mare è rimasto sostanzialmente stazionario e si è verificata una rapida progradazione della piana costiera. In questo stadio si assiste all'avanzamento del delta lagunare che, in circa 2000 anni, raggiunge la barriera costiera, dando luogo ad un nuovo scenario paleogeografico, formato da un corpo deltizio che conquista la sua foce in mare, e che divide la laguna in due lagune costiere. Gradualmente queste lagune costiere si trasformano in aree paludose, a causa della chiusura delle vie di comunicazione con il mare La presenza un tempo di questi due estesi stagni costieri è testimoniata dall'ultimo livello di torba che si estende omogeneamente su tutta l'area con uno spessore di circa 2 m, ad una profondità di circa 7 m dal p.c., datato con il radiocarbonio a circa 5140 anni (BELLUOMINI et alii, 1986). Dal momento in cui il Tevere conquista la foce in mare (circa 3.000 anni fa), si assiste alla progradazione del delta marino. Si giunge così allo scenario odierno, tutt'ora in evoluzione, della piana deltizia del Tevere.



CARTA GEOLITOLOGICA - ZONA A RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO (R4) PER LA QUALE E' NECESSARIO REALIZZARE OPERE DI DIFESA

	Unità litostratigrafiche			Descrizione
	marine	continentali	vulcaniche	
Olocene		25		**Terreno di riporto** Materiale eterogeneo, in prevalente matrice sabbioso-argillosa poco addensato e/o consistente, elevata compressibilità Discariche di scavo, ritombamenti di cave, argini fluviali, ruderi di età romana (Ostia Antica), colmate di bonifica
		24c 24b 24a		**Depositi dunari ed interdunari recenti** c) Spiaggia attuale e duna litoranea recente ("tumuleti") formata da sabbia fine a tratti debolmente limosa, di colore grigio giallastro, moderatamente addensata, con livelli decimetrici di argilla limosa poco consistente b) Depositi interdunari formati da alternanze di limo, argilla limosa e limo sabbioso in genere poco consistenti, con frequenti livelli di argilla torbosa compressibile a) Duna costiera consolidata, formata da sabbia medio fine talora ghiaiosa, di colore grigio giallastro talvolta cementata, terreni da mediamente addensati ad addensati.
		23		**Depositi alluvionali recenti ed attuali** Alternanze di strati di terreno argilloso, limo-sabbioso e sabbioso con intercalati lenti di argilla torbosa. I materiali torbosi sono prevalenti nelle valli in sinistra orografica del Tevere. Alla base è presente un livello di ghiaia, eterometrica, poligenica in matrice sabbiosa. I terreni alluvionali si presentano poco o per nulla consolidati, saturi d'acqua, con proprietà geotecniche scadenti dovuta alla scarsa coesione e/o addensamento ed all'elevata
		22		**Depositi lacustri e palustri recenti** Argille torbose, limi e sabbie limose ad elementi vulcanici, di riempimento di depressioni crateriche (Valle Marciana, Castiglione) e depositi salmastri e palustri costituiti da argille organiche, ricche in resti di molluschi (Stagni di Ostia), materiali poco consistenti e compressibili.

IDROGEOLOGIA DELL'AREA

L'idrografia generale è dominata dal Fiume Tevere e dal mare che ne costituisce il livello di base.

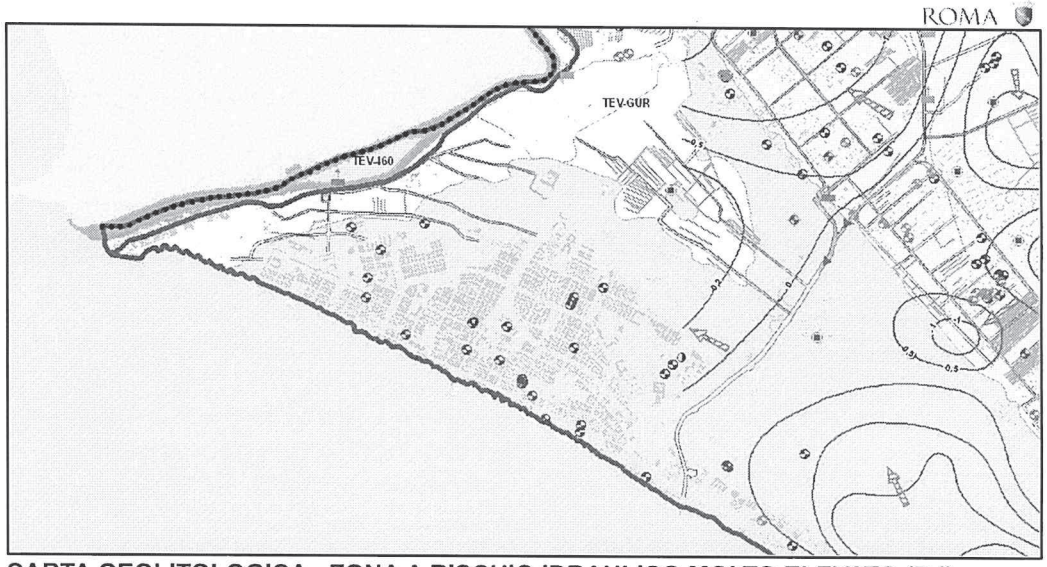
La circolazione avviene generalmente da Est verso Ovest-Sud-Ovest, subendo forti distorsioni verso Nord in prossimità del Tevere e verso Ovest in concomitanza della costa.

Verso l'area litoranea, cioè quella relativa aal'Area 1, si assiste alla sostituzione dei depositi limo argillosi superficiali con i banchi sabbiosi litorali. In questa area l'acquifero superficiale è unico e costituito dalle sabbie eoliche. La falda contenuta in questo acquifero superficiale possiede carattere freatico e risulta sostenuta dalla formazione limoso-argillosa grigia presente a circa 11-12 m di profondità.

Il livello di falda misurato coincide con il livello medio del mare; le circolazioni idriche sono, quindi, molto superficiali e contenute principalmente nelle sabbie eoliche o nei limi sabbiosi delle antiche paludi. Le aree di impaludamento (retroduna) vengono tenute asciutte da idrovore con prelievi, durante la stagione delle piogge, di diverse migliaia di l/s.

Inoltre l'Area 2 ricade in *fascia fluviale B*, sia per le aree di esondazione del reticolo idrografico principale, sia per quelle relative al reticolo idrografico secondario.
Pertanto, con protocollo n.130819 in data 12.11.2020 è stata inviata richiesta ufficiale all'Autorità di Bacino Distrettuale, per conoscere la quota di esondazione in termini di quota assoluta e capire il reale rischio idraulico presente nella zona.

A tale richiesta è stato dato riscontro dall'organo preposto che indica che " il livello idrico raggiunto dalla piena di riferimento del F. Tevere (avente tempo di ritorno di 200 anni) è pari a circa 2,80 m.s.l.m. al quale corrisponde un tirante idrico che raggiunge i valori massimi nella zona centrale della particella 2130 (80 cm sul piano campagna) e lungo il lato nord di entrambe le particelle (intorno ai 50-70 cm sul piano campagna)".



CARTA GEOLITOLOGICA - ZONA A RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO (R4) PER LA QUALE E' NECESSARIO REALIZZARE OPERE DI DIFESA

POZZO INDUSTRIALE, AGRICOLO, CONDOMINIALE, ANTINCENDIOOPERE DI DIFESA

RIPORTI ANTROPICI. Permeabilità variabile da bassa a medio-alta

DEPOSITI ALLUVIONALI. Permeabilità variabile in funzione del litologia

DEPOSITI DI DUNA RECENTE. Permeabilità variabile in funzione della litologia

DIREZIONE E VERSO INDICATIVI DEL FLUSSO IDRICO PROFONDO

—5— ISOPIEZOMETRICA in m s.l.m

SISMICITÀ DELL'AREA

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

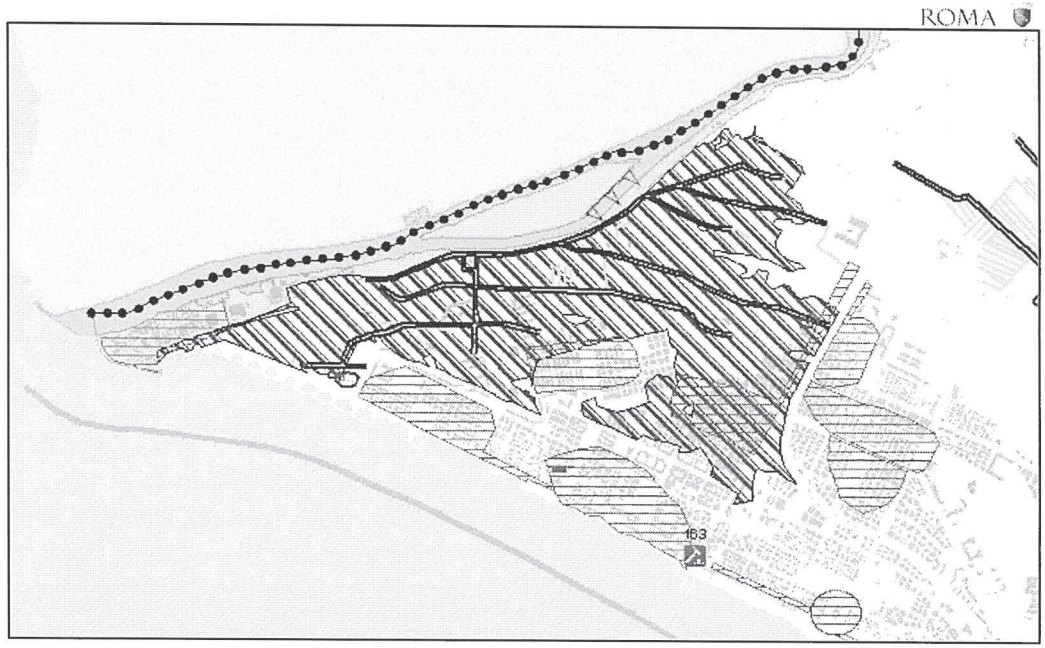
In basso sono riportate le zone sismiche per il territorio di Roma, indicate nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.

L'analisi della sismicità storica dell'area di Roma Capitale evidenzia che i danneggiamenti risentiti dalle costruzioni durante gli eventi sismici sono differenti nelle diverse zone del territorio. Ad esempio, i valori di accelerazione al suolo (ag) della zona costiera (Ostia) differiscono significativamente da quelli delle zone in prossimità dei Colli Albani o dei Monti Tiburtini e Prenestini.

Per questi motivi, la classificazione in zone sismiche di Roma Capitale ha tenuto conto dei confini territoriali dei quindici Municipi, così come ridefiniti con la deliberazione di Giunta Capitolina n.392/2013.

L'area in oggetto ricade nella Zona Sismica 3A: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di ag≥ 0,10g.

La sismicità risulta di lieve entità sia per la frequenza che per l'intensità degli eventi sismici che possono accadere. L'origine epicentrale è situata principalmente melle aree sismogeniche dell'Appenino Centrale, del litorale Tirrenico, e di quelle più prossime a Roma presenti nelle parti dei Colli Albani che è interessata in profondità da meccanismi di movimenti di fluidi magmatici agenti nella camera magmatica del Complesso Vulcanico omonimo.



CARTA DELLA PERICOLOSITÀ E VULNERABILITÀ GEOLOGICA (da PRG)

Deflusso idrico dei canali di bonifica

Zona a rischio idraulico molto elevato R4 per la quale è necessario realizzare opere di difesa

Fascia AA, area di esondazione interna alle strutture arginali e area inondabile riferibile a piene ordinarie del fiume Tevere dove deve essere assicurato il massimo deflusso e l'officiosità idraulica ai fini della salvaguardia idraulica della città di Roma

Area interessate da allagamenti e dissesti connessi sulla base delle rilevazioni degli uffici tecnici municipali (Comune di Roma, Ufficio Extradipartimentale di Protezione civile, 2006, in fase di aggiornamento)

ROMA

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 02 RELAZIONE TECNICA

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

ROMA

1. CAPACITÀ DI CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DISAGIO SOCIALE – DATI DIMENSIONALI

Mediante l'intervento di Nuova Edificazione di Edilizia Residenziale Sociale, il PFTE prevede, all'interno di un'area nel PdZ 55 Ostia Lido Nord (AREA 2), la realizzazione di due edifici che conterranno circa 125 alloggi, necessari al trasferimento di quota parte degli abitanti degli alloggi ricadenti nell'area da riqualificare e mettere in sicurezza all'Idroscalo di Ostia.
Il progetto prevede, in ottemperanza a quanto indicato nella procedura concorsuale che si è aggiudicato il primo posto nella graduatoria per l'ottenimento del finanziamento CIPE con l'utilizzo di una SUL pari a circa mq 7.200, il PFTE, per un minor consumo di suolo, prevede una SUL pari 6.643 mq, così suddivisi:

Edificio a C - SUL totale 4.132 mq - 3 Piani fuori terra
-Piano terra mq 451
-Piano tipo mq 1.227

cosi suddiviso
- n. 35 alloggi da 45 mq
- n. 3 alloggi da 52 mq per portatori di Handicap
- n. 12 alloggi da 60 mq
- n. 2 alloggi da 68 mq per portatori di Handicap
- n. 13 alloggi da 75 mq
- n. 6 alloggi da 95 mq

Edificio ad L - SUL totale 2.691 mq - 3 Piani fuori terra
-Piano terra mq 302,00
-Piano tipo mq 796,30

cosi suddiviso
- n. 40 alloggi da 45 mq
- n. 3 alloggi da 52 mq per portatori di Handicap
- n. 6 alloggi da 60 mq
- n. 5 alloggi da 75 mq

Il totale della SUL residenziale è quindi pari a mq 6.823 esclusi vani scala- ascensori - androni di ingresso e distribuzione per un totale di 125 alloggi, a fronte di una possibile superficie complessiva realizzabile di mq 7.200.

A tali dati dimensionali vanno aggiunte le seguenti funzioni (mix funzionale) a suo tempo indivuate nel Bando concorsuale:

Spazi Collettivi inseriti nell'edificio C che prevedono due ampi spazi da 107 mq l'uno, composto da un volume unico sviluppato su due piani con doppia altezza.

Servizi di Prima Necessità con una SUL di 400 mq, suddivisi in due unità singole collegate visivamente e funzionalmente.

ROMA

2. RISPONDENZA DELLA PROGETTAZIONE ALLE INDICAZIONI DELLA DELIBERA DI G.C. N. 24 DEL 12.02.2020

In seguito all'aggiudicazione del Bando CIPE il PFTE, oltre ad essere rispondente alle norme sulla progettazione in termini di normativa tecnico – edilizia ed igienico sanitaria, tiene in forte considerazione i punti cardine che sono stati alla base dellp studio preliminare e che hanno fatto si che la proposta presentata si aggiudicasse il primo posto.

In dettaglio, il progetto si sviluppa necessariamente secondo i seguenti principi:

- avere caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero" di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE, garantendo una prestazione energetica dell'immobile pari almeno alla classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso, e pari alla più alta classe A4 di efficienza per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione;

- prevedere un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità. Complementari agli alloggi;

- innalzare i livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche, la sicurezza nell'uso e la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza, per fornire risposte alle mutate esigenze dell'attuale domanda di accesso all'abitazione;

- dare sufficienti risposte al principio dell'innovazione tecnologica dell'edilizia secondi i principi dell'autosostenibilità;

3. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'analisi del sito e l'approfondimento degli elementi progettuali fanno emergere alcune peculiarità che devono essere tenute in considerazione durante le verie fasi progettuali.

L'intorno dell'area interessata dalla futura edificazione è caratterizzata da palazzine che presentano per lo più destinazioni commerciali ai piani terra fronte strada e destinazioni residenziali nelle aree interne di pertinenza. L'accesso alle abitazioni delle palazzine limitrofe avviene nelle zone di distacco tra una particella e la sua contigua dove sono state individuate anche le aree per il parcheggio a raso, l'accesso
ai parcheggi avviene da ambiti chiusi con cancelli o sbarre e le aree si configurano come corti di pertinenza degli edifici esistenti.

Gli accessi alla zona di nuova edificazione, non potranno avvenire dagli spazi di distacco tra i fabbricati esistenti, ma avverranno da via Tancredi Chiaraluce, dalla quale si avrà l'accesso all'attuale strada sterrata denominata Via di Acqua Rossa.

Andrà quindi previsto nelle successive fasi progettuali il progetto stradale fino all'accesso al lotto.

Inoltre l'area interessata ricade in fascia fluviale B, sia per quanto riguarda le aree di esondazione del reticolo idrografico principale, sia per quelle relative al reticolo idrografico secondario.

E' stata inviata richiesta ufficiale all'Autorità di Bacino Distrettuale con protocollo n. 130819 in data 12.11.2020, per poter conoscere la quota di esondazione in termini di quota assoluta e capire quindi quale sia il reale rischio idraulico presente nella zona si recepiscono comunque le norme di salvaguardia che gli edifici devono rispettare in caso di pericolo di esondazione.

A tale richiesta è stato dato riscontro dall'organo preposto che indica che " il livello idrico raggiunto dalla piena di riferimento del F. Tevere (avente tempo di ritorno di 200 anni) è pari a circa 2,80 m.s.l.m. al quale corrisponde un tirante idrico che raggiunge i valori massimi nella zona centrale della particella 2130 (80 cm sul piano campagna) e lungo il lato nord di entrambe le particelle (intorno ai 50-70 cm sul piano campagna)".

Non sono quindi stati previsti spazi interrati o seminterrati, ma tutta la progettazione è svolta a quota giardino. Inoltre il Piano terra degli edifici è posto a quota +1,00 rispetto al piano campagna in modo da rendere sicure le abitazioni che sono state progettate a quel livello.

Il lotto in questione è stato immaginato con una duplice funzionalità, da un lato l'aspetto pubblico con il mantenimento dell'area centrale tra i due edifici destinata a parco pubblico e la necessità di dare modo ai fruitori degli gli spazi di prima necessità e degli gli spazi collettivi di poter accedere pedonalmente ed in modo carrabile alle aree, e dall'altro l'importante impronta dello spazio privato caratterizzato dalle due palazzine con le loro pertinenze, spazi di distribuzione, e parcheggi privati.

E' proprio dall'analisi dei flussi pubblico e privato e dalla gestione degli spazi che non devono essere compenetrabili tra di loro che nasce l'idea di distribuzione, con l'accesso principale che avverrà dalla porzione di strada di realizzare su Via di Acqua Rossa, dallo spigolo antistante l'edificio ad L, l'accesso dovrà essere previsto sia pedonale che carraio e proprio di fronte ad esso verrà posta la porzione di edificio ad un singolo piano destinato ai servizi di prima necessità (destinazione Commerciale) che dovranno avere la propria dotazione di parcheggio da standard di PRG.

Subito dietro lo spazio di prima necessità con accesso pedonale si troverà lo spazio pubblico a verde con attrezzature per l'uso all'aria aperta.

3.1 SPAZIO RESIDENZIALE

Lo spazio destinato alle residenze verrà separato dallo spazio pubblico con elementi di separazione quali cancelli e recinzioni metalliche dalle quali viene assicurato il passaggio visivo tra le due funzioni.
E' stata prevista una viabilità ad un unico senso di marcia che a partire dall'edificio a C, utilizzando la fascia di distacco da prevedersi dai lotti contigui crea sia la strada interna di distribuzione di larghezza pari a metri 5, e sia la fascia destinata a parcheggio Privato.

Gli stalli per i posti auto sono stati sistemati lungo il confine e parzialmente al di sotto del primo piano abitato del fabbricato in numero tale da garantire almeno un posto auto per ogni abitazione.
La scelta di utilizzare in parte il fronte posteriore dell'edificio è dettata da una duplice funzione, da un lato la

necessità di creare un numero sufficiente di posti auto e posti per cicli o motocicli, e dall'altra quella di "liberare" in parte il piano terra al fine di rendere pedonabili tutti gli spazi che si configurano nell'elevato come corti interne, in modo da avere spazi che non rimangano chiusi tra loro e residuali" di progetto, bensì che diventino parte integrante dello spazio aperto della parte privata di progetto.

Il distacco dai confini è stato stabilito in 10 metri proprio per creare nella zona più esterna al lotto tutto l'ambito privato con parcheggi, accessi e spazi comuni.

Intervallando posti auto con spazi di servizio si sono andate a creare opportune isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti in modalità differenziata e piccole zone ad aiuola verde.

Il fabbricato presenterà al piano terra un numero inferiore di abitazioni che sono state studiate con un piccolo giardino di pertinenza necessario anche alla protezione della privacy degli abitanti che in questo modo non vedono le finestre poste ad altezza uomo interessate da eventuali prospezioni visive dei fruitori dello spazio pubblico.

Gli alloggi speciali al piano terra sono stati progettati leggermente più grandi in quanto predisposti per eventuali portatori di Handicap. Come già detto la quota di imposta degli alloggi al PT è +1,00.

Al piano terra inoltre sono collocati i collegamenti di distribuzione verticali ai vari livelli, scale e ascensore.

Al fine di rispondere quanto più possibile al layout architettonico e funzionale proposto nel progetto a bando, sono state create grandi aperture all'interno dei fabbricati, dove sono stati allocati gli elementi distributivi verticali. Tali elementi inoltre, oltre ad avere una funzione ben delineata, fungono anche da interruzione del costruito, con i loro elementi vetrati, e come punto di attenzione sulla facciata essendo delineati da grandi setti monolitici che danno la cadenza alle partizioni della facciata.

Nella posizione nodale dell'edificio a C è stato posto il grande spazio Collettivo a servizio del Condominio, che è stato immaginato vetrato ed a doppia altezza con solaio a partire dal piano primo, come fosse un grande cubo che costituisce il punto nodale dell'edificio a C.

L'edifico ad L, nel suo corpo principale, potrà essere pensato su 4 livelli, in modo da sviluppare interamente la SUL necessaria al completamento del lotto ed aumentare anche il numero degli alloggi.

Gli Alloggi sono stati così suddivisi:

- **Alloggio tipo mq 45** (2 persone)
  n. 1 camera doppia – un bagno – angolo cottura – soggiorno pranzo

- **Alloggio tipo mq 52** (2 persone)
  posto al piano terra con spazi atti all'agevole utilizzo di persone su sedie a ruote
  n. 1 camera doppia – un bagno – angolo cottura – soggiorno pranzo

- **Alloggio tipo mq 60** (3 persone)

n. 1 camera doppia - n.1 camera singola – un bagno – angolo cottura – soggiorno pranzo.
La variante da 68 mq stessa distribuzione con spazi atti all'agevole utilizzo di persone su sedie a ruote

- **Alloggio tipo mq 75** (4 persone)
  n. 2 camere doppie – due bagni– angolo cottura – soggiorno pranzo

- **Alloggio tipo mq 95** (5/6 persone)
  n. 2 camere doppie n. 1 camera singola – due bagni– angolo cottura – soggiorno – pranzo.

Tutti gli alloggi sono stati progettati in modo da rispondere alle esigenze di flessibilità dimensionale che si possano verificare durante l'epoca di vita del fabbricato. Sono tutti modulari e presentano una larghezza di mt 6.25 e una lunghezza flessibile in base alla tipologia di alloggio.

Tutti gli affacci principali sono rivolti verso l'esterno e solo i servizi igienici o eventuali locali di servizio hanno l'affaccio nel prospetto interno del fabbricato, in ottemperanza alle normative igienico sanitarie.

Sempre nel rispetto di tali normative tutti gli ambienti sono dotati di superfici finestrate che sviluppino almeno 1/8 della superficie calpestabile dell'ambiente.
Gli alloggi inoltre prevedono un piccolo giardino di pertinenza al piano terra e tutti i piani in elevato hanno una fascia di balcone sul prospetto principale di larghezza che può variare tra 1.50 e 2.00 mt.

3.2 LO SPAZIO PUBBLICO

Prevede l'accesso proprio all'ingresso del lotto in modo da essere immediatamente riconoscibile, alle due ali sono stati posti gli spazi di prima necessità immaginati come due spazi commerciali, con superficie chiusa destinata all'attività e spazi aperti ma coperti destinati sia all'utilizzo della stessa e sia come percorsi e collegamenti tra le due aree.

Frontalmente ai due volumi commerciali, sono stati previsti i posti auto pertinenziali proprio all'attività commerciale che possono utilizzare la porzione di viabilità a doppio senso di marcia prevista all'ingresso del lotto che grazie alla rotatoria consente un agevole spazio di manovra sia in ingresso ed uscita e sia per il parcamento, rimanendo in un abito circoscritto e non andando ad interferire in alcun modo con lo spazio privato a destinazione delle residenze.

I due ampi spazi commerciali, uno di 210 mq e l'altro di circa 190 mq, hanno una superficie quasi equivalente che nell'ambito dell'approfondimento progettuale potrà essere maggiormente caratterizzata andando ad immaginare i fruitori finali di tali manufatti.

Presentano un'altezza di interpiano superiore a quella del residenziale in modo da dare la possibilità di ospitare eventuali dotazioni impiantistiche che si dovessero rendere necessarie ed avranno quindi un'altezza pari a 4.50 mt.
Sormontate da una grande copertura piana che oltre a coprire lo spazio commerciale si svolgerà anche al di sopra dell'area di ingresso fungendo anche da collegamento tra i due manufatti, il volume così caratterizzato andrà a creare una quinta scenica ricreando una sorta di "portale" di ingresso a tutto l'isolato.

La copertura sarà poi a scelta del successivo livello di progettazione fruibile o meno, dando la possibilità di creare una "terrazza" sul verde pubblico centrale.

Infatti nel grande spazio al centro è stato posta l'area a Verde aperta al pubblico anche non residente andando così a completare l'offerta che la realizzazione di tale opera può mettere sul territorio, dove funzioni pubbliche e private si compenetrano creando un organismo che rimane vivo per mezzo dei sui abitanti e dei sui fruitori e cercando di non limitarsi alla realizzazione di uno spazio abitato ma condividendone l'uso e la vita quotidiana anche con il pubblico.

La grande area a verde che potrà avere spazi pavimentati di percorrenza intervallati da grandi spazi verdi andrà progettata seguendo criteri di sostenibilità ambientale che prevedano un uso consapevole del verde mediante l'utilizzo ad esempio di essenze a bassa presenza di pollini ed allergeni, prediligendo specie arboree ed arbustive autoctone ma con una importante attenzione all'impatto sull'ambiente circostante in termini ad esempio non solo di rilascio di elementi allergeni ma anche ad esempio di profondità di crescita delle radici.

L'attenzione da porre sulla progettazione del verde deve avere come duplice scopo quello di creare un ambiente quanto più attrattivo e confortevole ma nello stesso tempo che sia per l'uomo ma anche per le essenze stesse sia "fattivo".

4. CARATTERISTICHE EDILIZIE IN MATERIA DI SOSTENIBILITÀ E DI RISPOSTA AI CRITERI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Migliorare l'efficacia e l'efficienza energetica dell'edilizia residenziale è uno dei requisiti vincolanti nella progettazione dei piani di zona.

In tutti i PdZ approvati dal 2007 l'Amministrazione Capitolina, ha adottato quale strumento per la progettazione tecnologica della residenza il "Codice di Pratica per la Progettazione nei Piani di Zona" elaborato, su incarico di Risorse per Roma S.p.a., dal Centro Interdisciplinare Territorio Edilizia Restauro Ambiente - CITERA della Facoltà di Architettura "Valle Giulia" Università di Roma "LA SAPIENZA".

Tale studio, facente parte degli elaborati di PdZ, interviene in tutte le fasi progettuali, dalla scelta dei modelli insediativi alla progettazione dell'organismo edilizio e garantisce "edifici a energia quasi 0".

L'intervento progettuale dovrà essere attuato nel rispetto:

- L.R. Lazio n. 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia";
- Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19/05/2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia;
- Decreto Legislativo 19/08/2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- Decreto legislativo 03/03/2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"
- DM 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" ed

osservando i seguenti criteri/principi:
• ottimizzazione delle soluzioni di realizzazione dell'involucro edilizio;
• impiego di materiali da costruzione, componenti per l'edilizia,
• impianti ed elementi di finitura ecocompatibili, con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra;
• utilizzo di misure per il risparmio idrico (recupero delle acque piovane, delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati, installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua, ecc.)
• impiego di pavimentazioni drenanti, ecc.
• utilizzo di sistemi impiantistici a bassa temperatura ed alto rendimento quali pompe di calore geotermiche ad alta efficienza per il riscaldamento e il raffrescamento e la produzione integrata di acqua calda sanitaria;
• soluzioni architettoniche e costruttive sinergiche e integrate con quelle impiantistiche quali l'integrazione nelle coperture con esposizioni sud ed ovest di sistemi di produzione da FER solare per acqua calda sanitaria e energia elettrica
• ottimizzazione costante del rapporto tra prestazioni e consumo di energia mediante l'utilizzo di sistemi domotici di controllo dei carichi termoelettrici integrati con smart metering dei consumi in tempo reale;
•progettazione sostenibile e bioclimatica con un approccio integrato tra la competente architettonica ed ingegneristica;
• scelta di componentistica impiantistica orientata alla modularità per sezionare le parti di impianto che possono essere spente ai fini di massimizzare il risparmio energetico.

Il nuovo edificio sarà classificato in classe energetica A4.

La struttura dell'edifico sarà realizzato con fondazioni in c.a. e struttura in elevazione in Calcestruzzo Armato. Le tamponature sono del tipo a secco, parte delle quali lignee al fine di ridurre l'impatto ambientale complessivo della costruzione.

Trattandosi di nuovo intervento sarà applicata la normativa antisismica vigente, quindi al momento si fa riferimento alle NTC 2018 aggiornate con Decreto del 17 gennaio 2018 e s.m.i. oltre alla Normativa regionale di riferimento.

Pur considerando il livello preliminare della progettazione è ipotizzabile considerare la possibilità, data la natura del progetto, l'impiego di un volume di materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti pari al 40% del volume di materiale totale impiegato e un volume di materiale proveniente da approvvigionamento materico a distanza limitata (per estrazione, lavorati e prodotti pari al 20% del totale impiegato).
E' previsto il totale abbattimento delle barriere architettoniche.

5. RELAZIONE GEOLOGICA PRELIMINARE

Nella presente relazione si espongono i risultati di uno studio Geologico preliminare, realizzato su dati bibliografici e studi precedenti, eseguito nel territorio di Ostia ricadente nel Municipio X del Comune di Roma, compreso tra la foce del Tevere, il lungomare, la riserva Naturale Statale del Litorale Romano e Ostia Antica. In particolare vengono riportati gli aspetti generali riguardanti la Geologia, Litologia, Idrogeologia, Geomorfologia e Sismicità; tali aspetti dovranno essere approfonditi nel dettaglio in fase di progettazione attraverso

apposite campagne di indagini Geologiche e Geofisiche.

5.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E GEOMORFOLOGICO

L'area in oggetto è situata tra la piana deltizia tiberina esterna e l'antico cordone dunale (parallelo alla linea di costa). La piana si estende lungo costa per circa 35 km nella parte mediana del settore costiero delimitato a Nord da Capo Linaro e a Sud da Capo Anzio, e più precisamente tra Palo a Nord-Ovest e Tor Paterno a Sud-Est. Nell'entroterra si estende fino ad un massimo di circa 13 km in corrispondenza dell'abitato di Ponte Galeria, da cui ha inizio la piana alluvionale; il delta è pertanto limitato verso terra dall'allineamento Palo-Ponte Galeria- Dragoncello- Palocco- Tor Paterno. Il Tevere, scorrendo da Ponte Galeria a Fiumara Grande, divide la piana in due ali nettamente asimmetriche; quella settentrionale ha una maggiore superficie in accordo con lo sviluppo del delta sommerso (più pronunciato verso Nord), e in funzione delle correnti costiere che deflettono verso Nord il pennacchio del Tevere. L'alveo tiberino percorre la piana deltizia per circa 15 km dalla zona di Ponte Galeria fino alla foce con un dislivello di circa 5 m. Sfocia in mare attraverso due canali distributori, che si diramano in località Capo due Rami. Il principale è quello di Fiumara Grande; l'altro è il Canale di Fiumicino che fu aperto dall'imperatore Claudio circa 2000 anni fa, e che raggiunge il mare poco più a Nord del primo con una foce armata.

I depositi della piana deltizia tiberina sono il prodotto dell'erosione, del trasporto e della risedimentazione dei terreni affioranti nel bacino imbrifero del fiume Tevere. L'attuale morfologia della piana deltizia è il risultato dell'evoluzione geologica degli ultimi 6000 anni, da quando il mare ha raggiunto e mantenuto un livello stazionario. La piana può essere suddivisa in due grandi settori morfologici:

- **Piana deltizia superiore** (upper delta plain): Si estende approssimativamente da Ponte Galeria, dove confina con la valle alluvionale s.s., fino a Capo due Rami, zona di biforcazione dei due canali distributori, dove sorgono i primi cordoni dunali. Ha un andamento pressocchè pianeggiante con quote variabili tra +5 e -0.5 m s.l.m.; i sedimenti superficiali sono prevalentemente pelitici di origine alluvionale e palustre. E' essenzialmente una zona palustre e di esondazione attualmente inattiva grazie alla presenza di numerose opere di regimazione idraulica (argini, rete di collettori, impianti idrovori). Fino a poco più di un secolo fa, erano presenti in questa zona ampie aree lagunari e palustri. Attualmente questi bacini retrodunali più che scomparsi sono da considerarsi latenti poiché tenderebbero a risorgere se venisse interrotto il funzionamento del sistema di bonifica; ed è quanto accadde durante la seconda guerra mondiale quando a causa dei bombardamenti alle stazioni idrovore, la piana deltizia venne parzialmente allagata.
La piana deltizia superiore (p.d.s.) funge, quindi, da raccordo morfologico tra la pianura alluvionale del Tevere e la piana deltizia inferiore e comprende la piana costiera e la laguna storica.
La piana costiera riceve gli apporti alluvionali principalmente dal fiume Tevere e subordinatamente da quelli del reticolo idrografico minore. Le aree della laguna storica e degli antichi stagni retrodunali, bonificati in epoca contemporanea, sono costituite dalle ex aree occupate dallo stagno di levante posto alla sinistra del Tevere tra Ostia antica, Palocco e Dragoncello presentano diverse zone situate a un livello altimetrico al di sotto del livello del mare (nell'ordine del metro). Litologicamente sono composte da sedimenti limosi e argillosi con torbe e sabbie. Nel complesso generale la piana deltizia superiore è stata la sede principale di imponenti opere di bonifica idraulica, è composta da una gerarchica trama chilometrica interconnessa di canali di drenaggio che hanno prodotto, nella prima metà del '900, una radicale trasformazione dell'ambiente e del paesaggio.

- **La Piana deltizia inferiore** (lower delta plain) confina verso terra con la piana superiore, mentre è limitata ad Ovest dalla linea di costa. E' caratterizzata dall'ampia diffusione di cordoni dunari eolici accresciutisi parallelamente alla costa durante le varie fasi della recente progradazione, dalle spiagge attuali in evidente stato di erosione in prossimità delle foci ed ampie e stabili nelle aree più distali (CAPUTO et alii, 1985), e da piccole depressioni interdunari colmate da sedimenti pelitici. I cordoni dunari sono presenti su entrambe le ali della piana, ma sono più sviluppati e meglio conservati in quella meridionale dove talora superano i 10 m di altezza (BELLOTTI et alii, 1987). I cordoni più interni presentano un andamento circa rettilineo NO-SE; procedendo verso la foce il loro andamento diviene progressivamente più arcuato. Nella parte centrale del delta, i cordoni si rinvengono per una fascia di 4 km nell'entroterra, la quale si restringe fino a circa 500 m nelle parti più distanti dalle foci. Buona parte di queste dune eoliche è stata spianata dalla spinta urbanizzazione e dall'uso agricolo del suolo; la restante parte è per lo più coperta da macchia mediterranea o da pinete artificialmente impiantate. (BELLOTTI et alii,1987).

5.2 INQUADRAMENTO GEOLOGICO DELL'AREA

L'evoluzione geologica e paleogeografica della piana deltizia tiberina può essere schematicamente suddivisa in tre grandi stadi evolutivi (BELLOTTI, 1992):

1- Fase di stazionamento basso del l.m.: 20.000-13.000 B.P..
Dal pleniglaciale di circa 20.000 anni fa, con un livello marino a -120 m dall'attuale, fino a circa 13.000 anni fa, con un livello marino prossimo a -70 m, si presentava una situazione paleogeografica in cui la piattaforma continentale interna era esposta e sede di un ambiente deposizionale continentale e deltizio di alta energia. La piana costiera doveva avere una estensione limitata e le colline circostanti erano solcate da numerosi alvei in approfondimento. In questo contesto si deponeva, in discordanza sulle argille della Unità di Monte delle Piche, un manto omogeneo di ghiaie poligeniche in matrice limoso sabbiosa, provenienti dallo smantellamento dei rilievi appenninici carbonatici e silico-marnosi, e dalle formazioni silicoclastiche affioranti in prossimità della costa. La piattaforma continentale esterna era un'area di by-pass, e gran parte del sedimento che giungeva in mare si deponeva sulla scarpata continentale.

2- Fase trasgressiva: 13.000-6.000 B.P.
Con questa fase ha inizio la sequenza deposizionale tiberina poiché gli autori concordano nel considerare come superficie di inconformità basale il tetto delle ghiaie deposte durante la fase pleniglaciale. Durante questo stadio evolutivo, si assiste ad una risalita relativa del livello del mare fino al livello attuale, connessa esclusivamente allo scioglimento delle calotte glaciali (subsidenza e incidenza tettonica sono state ritenute trascurabili in questa finestra temporale). I tassi di risalita non sono però stati uniformi, e ciò ha comportato differenti modalità di deposizione nell'ambito della fase evolutiva trasgressiva.

3- Fase di stazionamento alto del l.m.: 6.000-Attuale
A partire da 6.000 anni fa, il livello del mare è rimasto sostanzialmente stazionario e si è verificata una rapida progradazione della piana costiera. In questo stadio si assiste all'avanzamento del delta lagunare che, circa 2000 anni, fa raggiunge la barriera costiera, dando luogo ad un nuovo scenario paleogeografico, formato da un corpo deltizio che conquista la sua foce in mare, e che divide la laguna in due lagune costiere. Gradualmente queste lagune costiere si trasformano in aree paludose, a causa della chiusura delle vie di comunicazione con il mare La presenza un tempo di questi due estesi stagni costieri è testimoniata dall'ultimo livello di torba che si estende omogeneamente su tutta l'area con uno spessore di circa 2 m, ad una profondità di

circa 7 m dal p.c., datato con il radiocarbonio a circa 5140 anni (BELLUOMINI et alii, 1986). Dal momento in cui il Tevere conquista la foce in mare (circa 3.000 anni fa), si assiste alla progradazione del delta marino. Si giunge così allo scenario odierno, tutt'ora in evoluzione, della piana deltizia del Tevere.

5.3 IDROGEOLOGIA DELL'AREA

L'idrografia generale è dominata dal Fiume Tevere e dal mare che ne costituisce il livello di base.
La circolazione avviene generalmente da Est verso Ovest-Sud-Ovest, subendo forti distorsioni verso Nord in prossimità del Tevere e verso Ovest in concomitanza della costa. Verso l'area litoranea, cioè quella di pertinenza progettuale, si assiste alla sostituzione dei depositi limo argillosi superficiali con i banchi sabbiosi litorali. In questa area l'acquifero superficiale è unico e costituito dalle sabbie eoliche. La falda contenuta in questo acquifero superficiale possiede carattere freatico e risulta sostenuta dalla formazione limoso-argillosa grigia presente a circa 11-12 m di profondità.

Il livello di falda misurato coincide con il livello medio del mare; le circolazioni idriche sono, quindi, molto superficiali e contenute principalmente nelle sabbie eoliche o nei limi sabbiosi delle antiche paludi. Le aree di impaludamento (retroduna) vengono tenute asciutte da idrovore con prelievi, durante la stagione delle piogge, di diverse migliaia di l/s

5.4 SISMICITÀ DELL'AREA

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.
In basso sono riportate le zone sismiche per il territorio di Roma, indicate nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.
L'analisi della sismicità storica dell'area di Roma Capitale evidenzia che i danneggiamenti risentiti dalle costruzioni durante gli eventi sismici sono differenti nelle diverse zone del territorio. Ad esempio, i valori di accelerazione al suolo (ag) della zona costiera (Ostia) differiscono significativamente da quelli delle zone in prossimità dei Colli Albani o dei Monti Tiburtini e Prenestini.
Per questi motivi, la classificazione in zone sismiche di Roma Capitale ha tenuto conto dei confini territoriali dei quindici Municipi, così come ridefiniti con la deliberazione di Giunta Capitolina n.392/2013.
L'area in oggetto ricade nella Zona Sismica 3A: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di ag≥ 0,10g.
La sismicità risulta di lieve entità sia per la frequenza che per l'intensità degli eventi sismici che possono accadere. L'origine epicentrale è situata principalmente melle aree sismogeniche dell'Appenino Centrale, del litorale Tirrenico, e di quelle più prossime a Roma presenti nelle parti dei Colli Albani che è interessata in profondità da meccanismi di movimenti di fluidi magmatici agenti nella camera magmatica del Complesso Vulcanico omonimo.

Allegati alla presente Relazione Tecnica:
-Risposta alla richiesta Tirante idrico relativo a due lotti interessati dalla Proposta progettuale "Idroscalo: riqualificazione ambientale e nuova edilizia residenziale sociale" Delibera CIPE n. 127/2017, nel Comune di Roma, dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale
-Visura ed Estratto di Mappa Catastale

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 03 AREA DI PROGETTO

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.03 - AREA DI PROGETTO

L'area dell'ex Idroscalo, collocata sulla sponda sinistra della foce del Tevere è caratterizzata da un insediamento residenziale abusivo che si attesta sui terreni demaniali protesi verso il mare, mentre la parte retrostante è occupata da cantieri navali.

Tutta l'area è soggetta a rischio idraulico elevato e l'aggregato abitativo, senza acqua corrente e fognature, presenta un'assoluta assenza di servizi pubblici.

Il Programma degli Interventi prevede la riqualificazione dell'area occupata dalla borgata abusiva, con lo sgombero, la demolizione e la bonifica delle aree sommergibili e la restituzione a verde dell'area, con la ricollocazione degli abitanti in necessità abitativa, in due diverse localizzazioni:

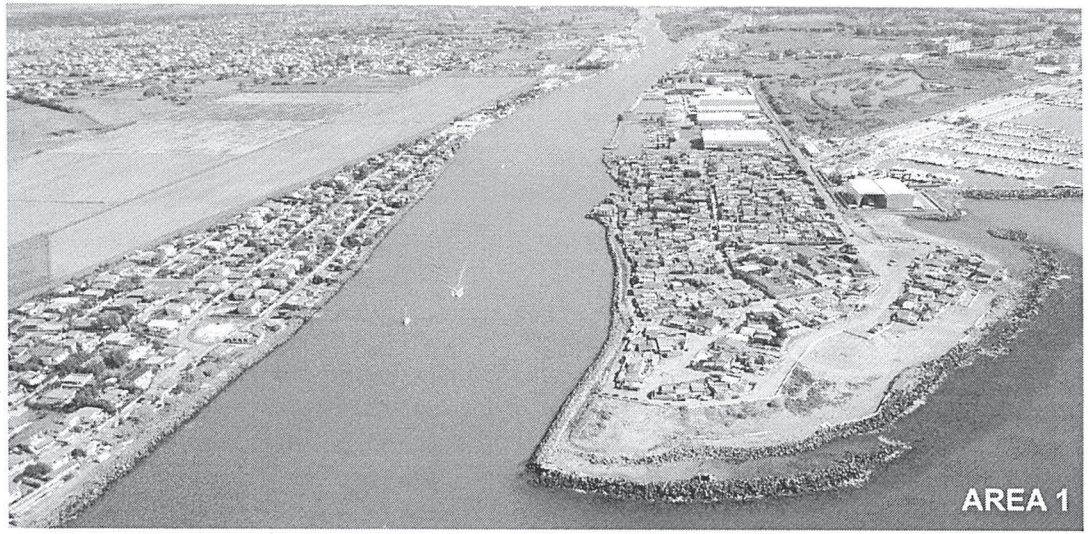
- Area 3: in un isolato di Ostia Ponente, già destinato dal PRG a Piano di Zona (PdZ A7 Idroscalo) per una SUL di alloggi pari a mq. 6.250, di proprietà dell'ATER (mediante la stipula di un apposito protocollo d'intesa);

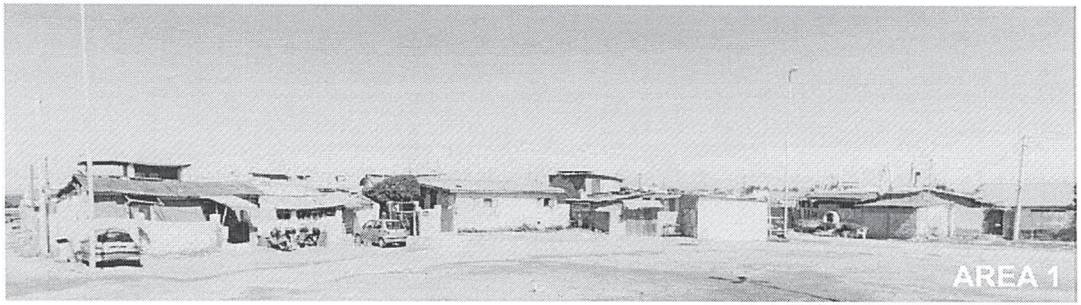
- Area 2: all'interno del PdZ 55 Ostia Lido Nord, in un'area di Roma Capitale, destinata a verde pubblico risultante in esubero anche dopo la realizzazione di quanto previsto nel programma di recupero urbano ex art.2 Ostia Ponente, per una SUL di alloggi pari a mq. 7.200.

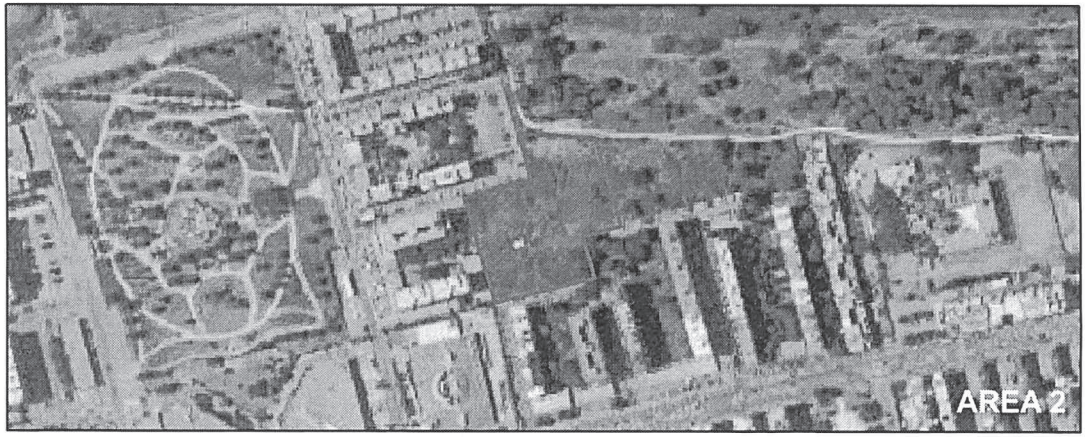
L'intervento sarà articolato secondo le seguenti fasi temporali:

1. una prima fase di demolizione in parte già attuata (lato mare di via dell'Idroscalo, piazza dei Piroscafi, via degli Aliscafi) e per la restante da avviare una volta che siano state individuate le modalità di ricollocazione dell'edificato oggetto del presente Progetto di Fattibilità.

2. Una seconda fase, che prevede interventi di riqualificazione del residuo insediamento abusivo e dei cantieri navali esistenti, in attuazione del Programma Integrato della Città da Ristrutturare – Fiumara.







IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 04 DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

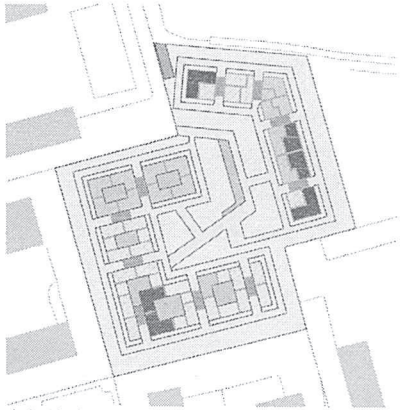
Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

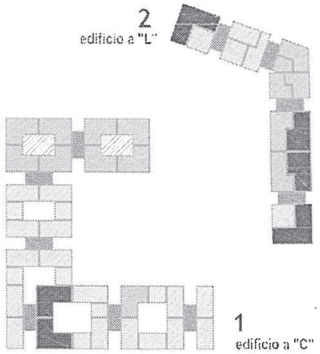
EL.04 DIMESIONAMENTO PRELIMINARE

planimetria su foto aerea



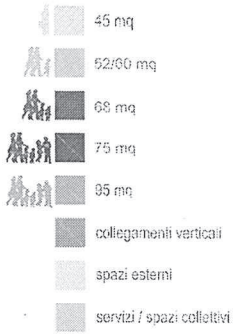
planimetria piano terra

PROGETTO AREA 2 - Via di Acqua Rossa
PDZ - 55 OSTIA LIDO NORD
Superficie totale area: 1,10 ha
Piani previsti fuori terra: 3

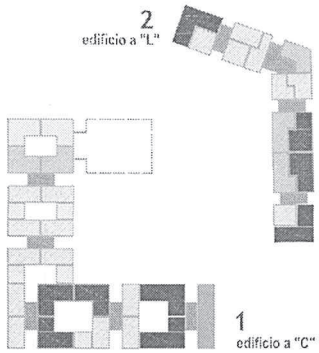


piano terra

1 - EDIFICIO A "C"



TOTALE ALLOGGI 71
SUL residenziale 4.132 mq
SUL spazi esterni 257 mq
SUL servizi 500 mq
Volume residenziale 13.222,40 mc
Volume complessivo 24.000 mc



piano tipo

2 - EDIFICIO A "L"

TOTALE ALLOGGI 54
SUL residenziale 2.691 mq
SUL servizi 330 mq
Volume residenziale 8.611,20 mc
Volume complessivo 16.000 mc

AREA 2

Il progetto prevede, all'interno dell'area nel PdZ 55 Ostia Lido Nord, la realizzazione di due edifici che contengono circa 125 alloggi, necessari al trasferimento di quota parte degli abitanti degli alloggi ricadenti nell'area da riqualificare e mettere in sicurezza all'Idroscalo di Ostia.

Il progetto prevede, in ottemperanza a quanto indicato nella procedura concorsuale che si è aggiudicato il primo posto nella graduatoria per l'ottenimento del finanziamento CIPE con l'utilizzo di una SUL pari a circa mq 7.200, il PFTE, per un minor consumo di suolo, prevede una SUL pari 6.823 mq, così suddivisi:

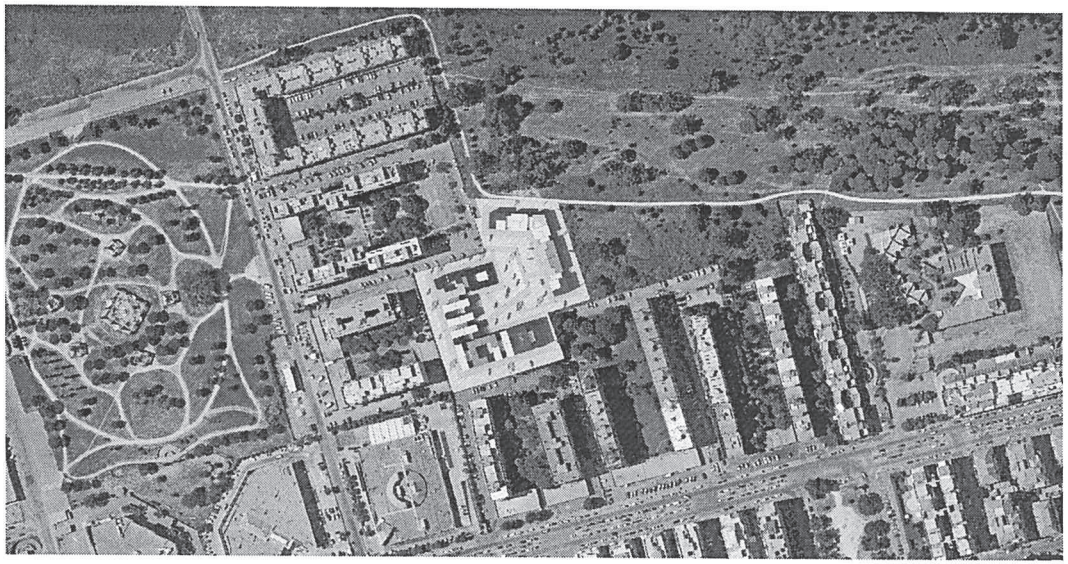
Edificio a C - SUL totale 4.132 mq - 3 Piani fuori terra
-Piano terra mq 451
-Piano tipo mq 1.227

cosi suddiviso
- n. 35 alloggi da 45 mq = 1.575 mq
- n. 3 alloggi da 52 mq per portatori di Handicap = 156 mq
- n. 12 alloggi da 60 mq = 720 mq
- n. 2 alloggi da 68 mq per portatori di Handicap = 136 mq
- n. 13 alloggi da 75 mq = 975 mq
- n. 6 alloggi da 95 mq = 570 mq

Edificio ad L - SUL totale 2.691 mq - 3 Piani fuori terra
-Piano terra mq 302,0
-Piano tipo mq 796,3

cosi suddiviso
- n. 40 alloggi da 45 mq = 1.800 mq
- n. 3 alloggi da 52 mq per portatori di Handicap = 156 mq
- n. 6 alloggi da 60 mq = 360 mq
- n. 5 alloggi da 75 mq = 375 mq

Il totale della SUL residenziale è quindi pari a mq 6.823 esclusi vani scala- ascensori - androni di ingresso e distribuzione per un totale di 125 alloggi, a fronte di una possibile superficie complessiva realizzabile di mq 7.200.



A tali dati dimensionali vanno aggiunte le seguenti funzioni (mix funzionale):

Spazi Collettivi inseriti nell'edificio C che prevedono due ampi spazi da 107 mq l'uno, composto da un volume unico sviluppato su due piani con doppia altezza.

Servizi di Prima Necessità con una SUL di 400 mq, suddivisi in due unità singole collegate visivamente e funzionalmente.

In considerazione della nota dell'Autorità di Bacino Distrettuale (Dipartimento PAU prot.130819 del 12.11.2020), non sono stati previsti spazi interrati o seminterrati, ma tutta la progettazione è svolta a quota giardino. Inoltre il Piano terra degli edifici è posto a quota +1,00 rispetto al piano campagna in modo da rendere sicure le abitazioni che sono state progettate.

TOTALE OPERAZIONE IDROSCALO

componenti famiglia	tagli alloggi	**n. alloggi**	sviluppo mq	abitanti
1/2	45	**213**	9.585	301
3	60	**48**	2.880	143
4	75	**48**	3.600	192
5/6	90	**15**	1.350	76
7	95	**4**	380	29
		328	17.795	**741**

PARCO DELL'IDROSCALO

741 ABITANTI DA TRASFERIRE

328 ALLOGGI

125 alloggi Area 2 PdZ 55

203 residuo alloggi da localizzare

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 05 ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.05 ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI DELL'INTERVENTO

AREA2

Gli accessi alla zona di nuova edificazione, non potranno avvenire dagli spazi di distacco tra i fabbricati esistenti, ma avverranno da via Tancredi Chiaraluce, dalla quale si avrà l'accesso all'attuale strada sterrata denominata Via di Acqua Rossa.
Il lotto è stato immaginato con una duplice funzionalità:

- da un lato l'*aspetto pubblico* con una corte destinata a parco pubblico con spazi di prima necessità e spazi collettivi accessibili pedonalmente ed in modo carrabile,

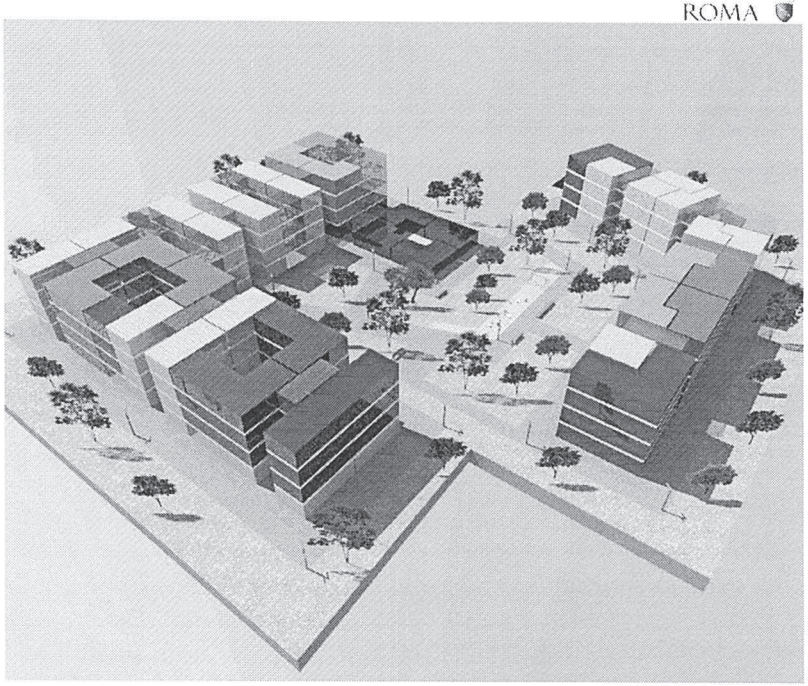
- e dall'altro *l'aspetto privato* caratterizzato dalle due palazzine residenziali con le loro pertinenze, spazi di distribuzione, e parcheggi degli alloggi.

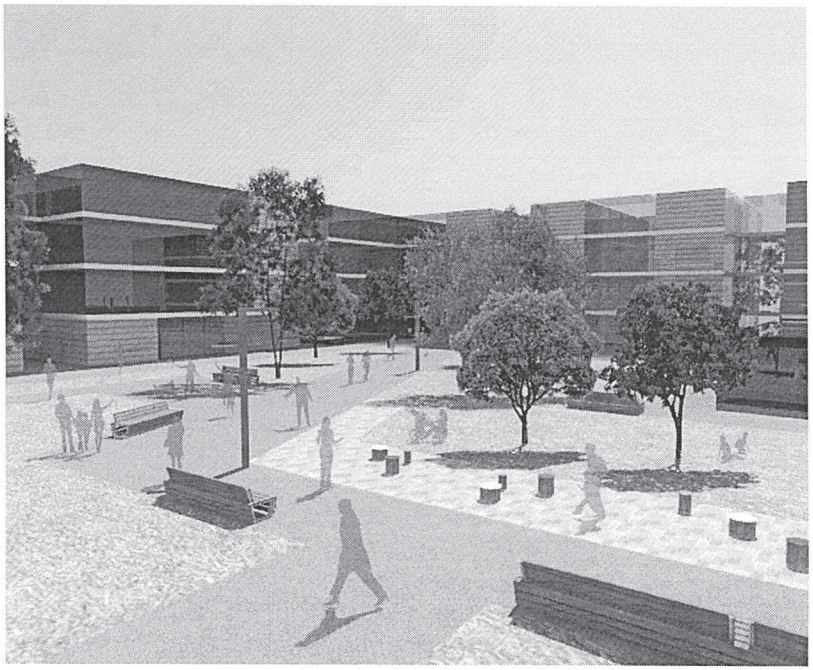
E' proprio dall'analisi dei flussi pubblico e privato e dalla gestione degli spazi, non compenetrabili tra loro, che nasce l'idea distributiva/funzionale del progetto.
L'accesso principale, che avverrà infatti sulla porzione di strada di nuova realizzazione, su Via di Acqua Rossa, sia pedonale che carrabile, sarà in prossimità dell'edificio ad un singolo piano destinato ai servizi di prima necessità (destinazione Commerciale) con propria dotazione di parcheggio da standard di PRG.

5.1 Spazio Residenziale

Lo spazio destinato alle residenze verrà separato dallo spazio pubblico con elementi di separazione, quali cancelli e recinzioni metalliche, dalle quali viene assicurato il passaggio visivo tra le due funzioni.
E' stata prevista una viabilità ad un unico senso di marcia che a partire dall'edificio a C, utilizzando la fascia di distacco dai lotti contigui crea sia la strada interna di distribuzione di larghezza pari a metri 5, sia la fascia destinata a parcheggio Privato.

Gli stalli per i posti auto sono stati sistemati lungo il confine e parzialmente al di sotto del primo piano abitato del fabbricato, in numero tale da garantire almeno un posto auto per ogni abitazione.
La scelta di ubicare i parcheggi nella parte posteriore degli edifici è dettata da una duplice funzione:
da *un lato* la necessità di creare un numero sufficiente di posti auto e posti per cicli o motocicli, e *dall'altra* quella di "liberare" in parte il piano terra al fine di rendere pedonabili tutti gli spazi che si configurano nell'elevato come corti interne, in modo da avere spazi che non rimangano chiusi tra loro e residuali, bensì che diventino parte integrante dello spazio aperto dell'ambito più di pertinenza residenziale.





Il distacco dai confini del lotto è stato stabilito in 10 metri proprio per creare nella zona più esterna al lotto, tutto l'ambito privato con parcheggi, accessi e spazi comuni.

Intervallando posti auto con spazi di servizio si sono andate a creare opportune isole ecologiche per lo smaltimento dei rifiuti in modalità differenziata e piccole zone ad aiuola verde.

I fabbricati presentano al piano terra un numero inferiore di abitazioni, studiate con piccolo giardino di pertinenza necessario anche alla protezione della privacy degli abitanti fruitori dello spazio pubblico.

Gli alloggi speciali al piano terra sono stati progettati leggermente più grandi in quanto predisposti per eventuali portatori di Handicap.
La quota di imposta degli alloggi al PT è +1,00.

Al piano terra inoltre sono collocati i collegamenti di distribuzione verticali ai vari livelli, scale e ascensore.

Al fine di rispondere quanto più possibile al layout architettonico e funzionale proposto nel progetto a bando, sono state create grandi aperture all'interno dei fabbricati, dove sono stati allocati gli elementi distributivi verticali.
Tali elementi inoltre, oltre ad avere una funzione ben delineata, fungono anche da interruzione del costruito, con i loro elementi vetrati, e come punto di attenzione sulla facciata essendo delineati da grandi setti monolitici che danno la cadenza alle partizioni della facciata.

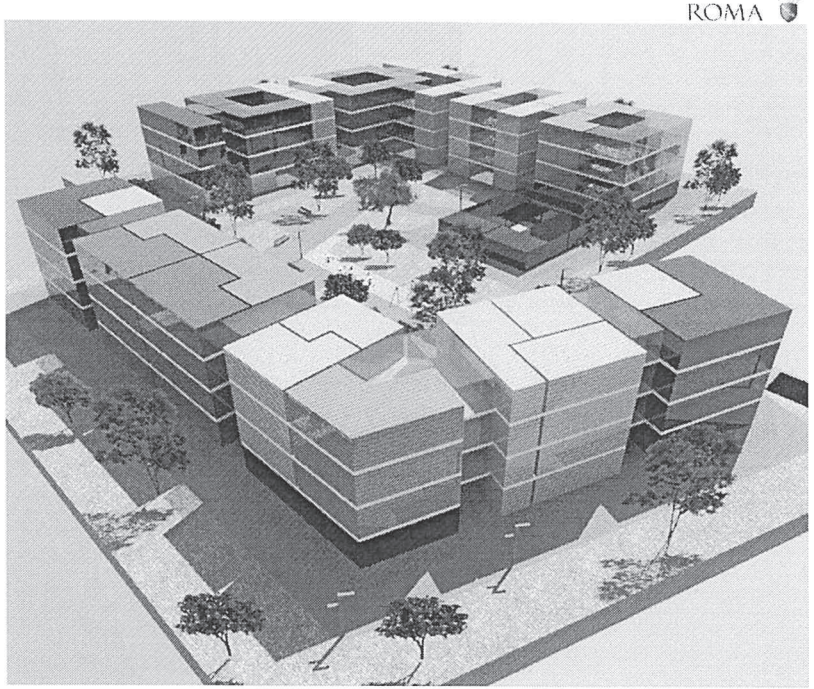
Nella posizione nodale dell'edificio a C è stato posto un grande Spazio Collettivo a servizio del Condominio, immaginato vetrato ed a doppia altezza con solaio a partire dal piano primo, come un grande cubo punto nodale dell'edificio a C.

L'edifico ad L, nel suo corpo principale, potrà essere pensato su 3 livelli, in modo da sviluppare interamente la SUL necessaria al completamento del lotto ed aumentare anche il numero degli alloggi.

Gli Alloggi sono stati così suddivisi:

- **Alloggio tipo mq 45** (2 persone)
  n. 1 camera doppia – un bagno – angolo cottura – soggiorno pranzo

- **Alloggio tipo mq 52** (2 persone)



posto al piano terra con spazi atti all'agevole utilizzo di persone su sedie a ruote
n. 1 camera doppia – un bagno – angolo cottura – soggiorno pranzo

• **Alloggio tipo mq 60** (3 persone)
n. 1 camera doppia - n.1 camera singola – un bagno – angolo cottura – soggiorno pranzo.
La variante da 68 mq stessa distribuzione con spazi atti all'agevole utilizzo di persone su sedie a ruote

• **Alloggio tipo mq 75** (4 persone)
n. 2 camere doppie – due bagni– angolo cottura – soggiorno pranzo

• **Alloggio tipo mq 95** (5/6 persone)
n. 2 camere doppie n. 1 camera singola – due bagni– angolo cottura – soggiorno – pranzo.

Tutti gli alloggi sono stati progettati in modo da rispondere alle esigenze di flessibilità dimensionale che si possano verificare durante l'epoca di vita del fabbricato. Sono tutti modulari e presentano una larghezza di mt 6.25 e una lunghezza flessibile in base alla tipologia di alloggio.

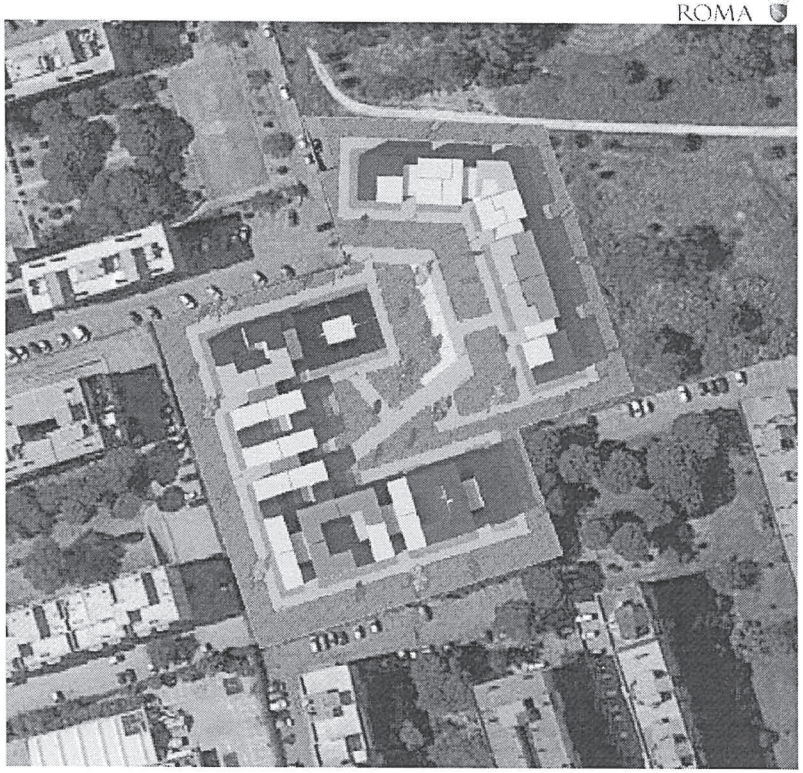
Tutti gli affacci principali sono rivolti verso l'esterno e solo i servizi igienici o eventuali locali di servizio hanno l'affaccio nel prospetto interno del fabbricato, in ottemperanza alle normative igienico sanitarie.

Sempre nel rispetto di tali normative tutti gli ambienti sono dotati di superfici finestrate che sviluppino almeno 1/8 della superficie calpestabile dell'ambiente.
Gli alloggi inoltre prevedono un piccolo giardino di pertinenza al piano terra e tutti i piani in elevato hanno una fascia di balcone sul prospetto principale di larghezza che può variare tra 1.50 e 2.00 mt.

5.2 Lo Spazio Pubblico

Frontalmente ai due volumi commerciali, posti all'ingresso del lotto, sono stati previsti i posti auto pertinenziali all'attività commerciale che possono utilizzare la porzione di viabilità a doppio senso di marcia prevista all'ingresso del lotto che, grazie alla rotatoria consente un agevole spazio di manovra sia in ingresso ed uscita e sia per il parcamento.

I due ampi spazi commerciali, uno di 210 mq e l'altro di circa 190 mq, hanno una superficie quasi equivalente flessibile in base al suo utilizzo.

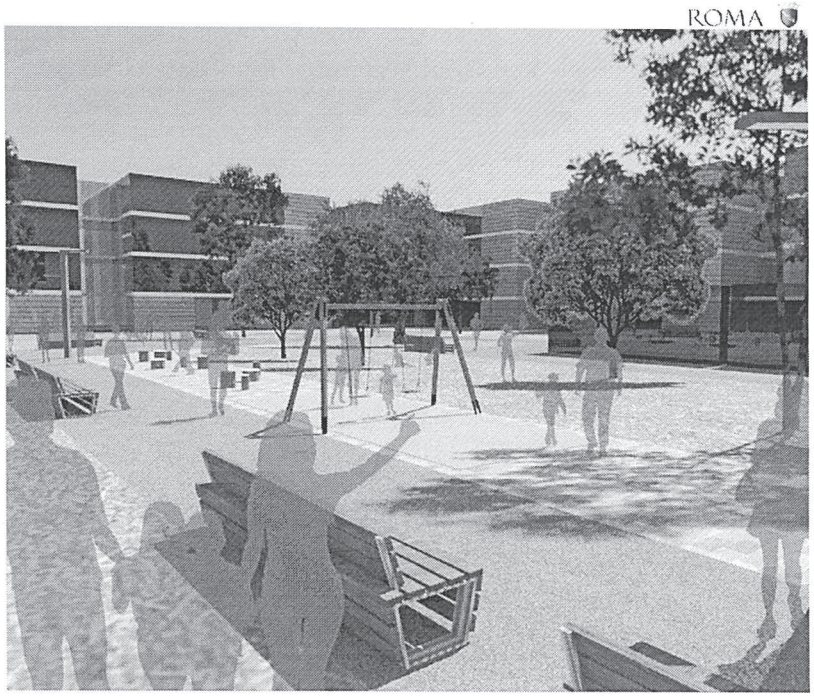


Presentano un'altezza di interpiano superiore a quella del residenziale in modo da dare la possibilità di ospitare eventuali dotazioni impiantistiche che si dovessero rendere necessarie ed avranno quindi un'altezza pari a 4.50 mt.

Nel grande corte centrale è stato posta l'area a Verde aperta al pubblico anche non residente andando così a completare l'offerta che la realizzazione di tale opera può mettere sul territorio, dove funzioni pubbliche e private si compenetrano creando un organismo che rimane vivo per mezzo dei sui abitanti e dei sui fruitori e cercando di non limitarsi alla realizzazione di uno spazio abitato ma condividendone l'uso e la vita quotidiana anche con il pubblico.

La grande area a verde con spazi pavimentati di percorrenza intervallati da grandi spazi verdi è pensata secondo criteri di sostenibilità ambientale che prevedano un uso consapevole del verde mediante l'utilizzo ad esempio di essenze a bassa presenza di pollini ed allergeni, prediligendo specie arboree ed arbustive autoctone ma con una importante attenzione all'impatto sull'ambiente circostante in termini ad esempio non solo di rilascio di elementi allergeni ma anche ad esempio di profondità di crescita delle radici.

L'attenzione da porre sulla progettazione del verde deve avere come duplice scopo quello di creare un ambiente quanto più attrattivo e confortevole ma nello stesso tempo che sia per l'uomo ma anche per le essenze stesse sia "fattivo".



IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 06 PLANIMETRIA PIANO TERRA

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

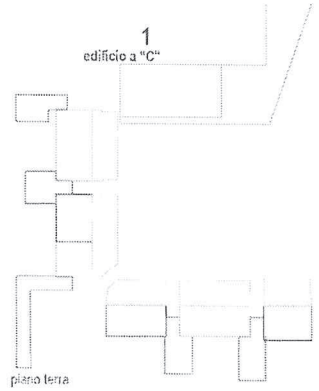
Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

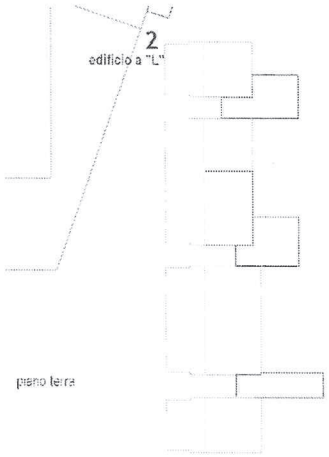
ROMA

ROMA

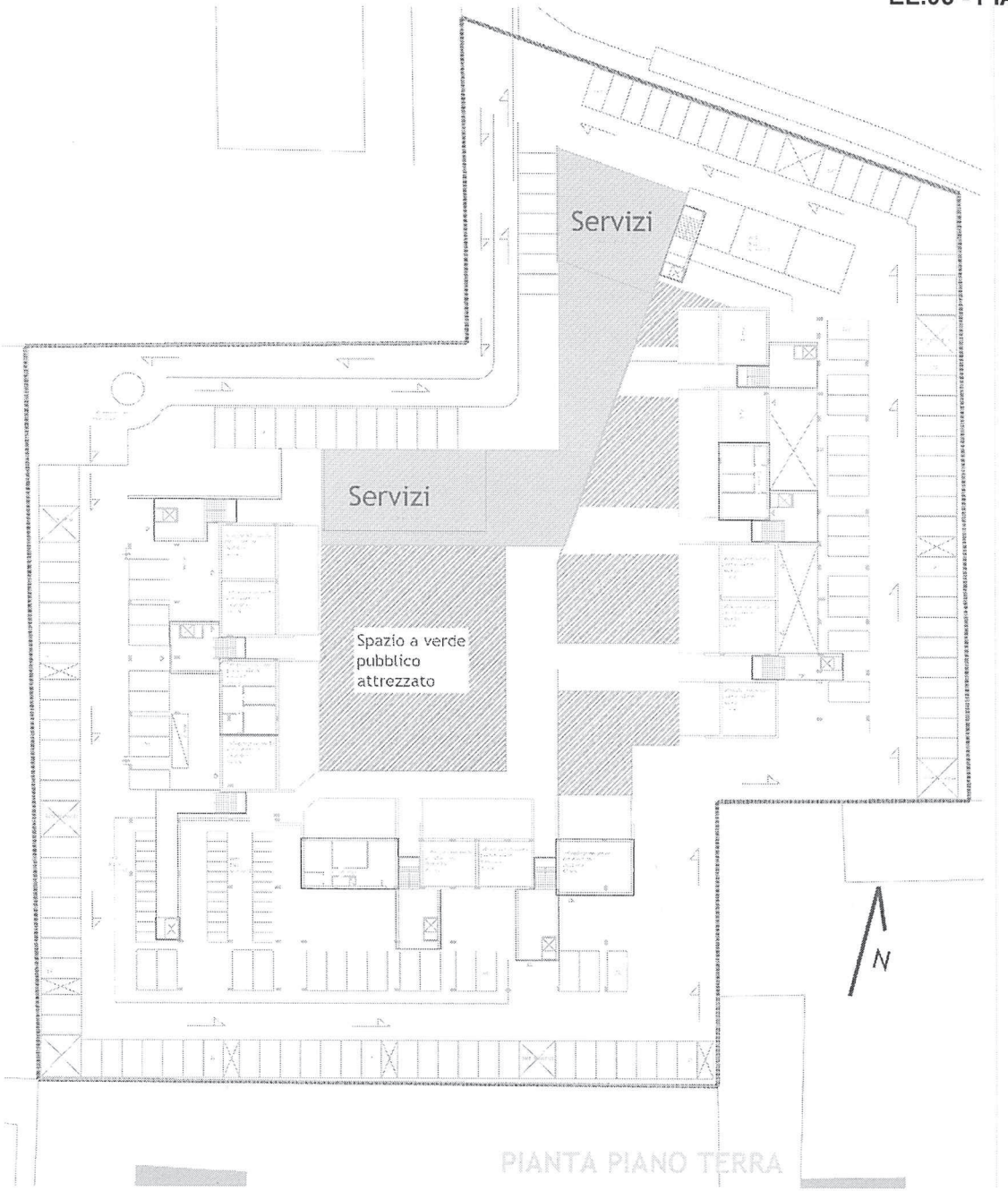
EL.06 - PIANTA PIANO TERRA

PROGETTO AREA 2 - Via di Acqua Rossa
PDZ - 55 OSTIA LIDO NORD
Superficie totale area: 1.10 ha





collegamenti verticali
spazi esterni
servizi / spazi collettivi



IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 07 PLANIMETRIA PIANO TIPO

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

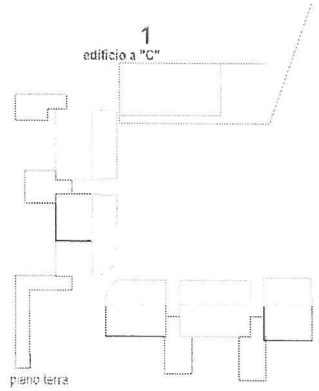
Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

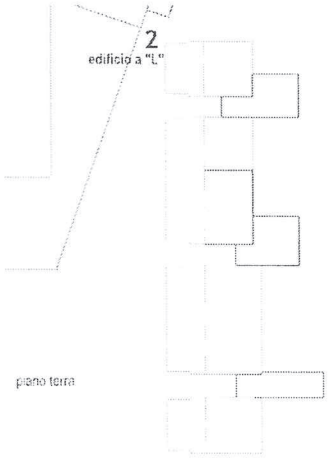
ROMA

EL.07 - PIANTA PIANO TIPO

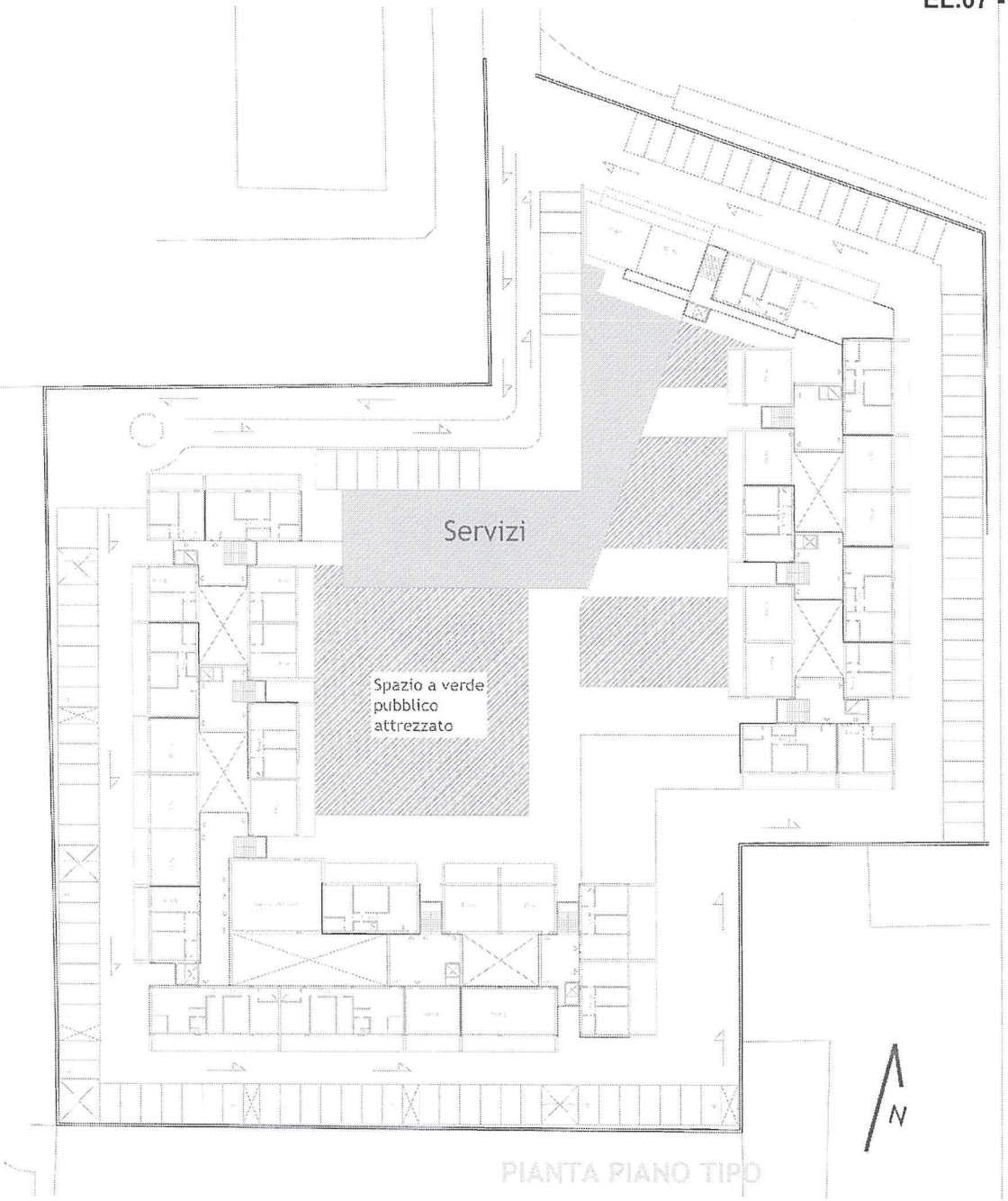
PROGETTO AREA 2 - Via di Acqua Rossa
PDZ - 55 OSTIA LIDO NORD
Superficie totale area: 1.10 ha



collegamenti verticali
spazi esterni
servizi / spazi collettivi



collegamenti verticali
spazi esterni
servizi / spazi collettivi



IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 08 SOSTENIBILITA' DELL'OPERA

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

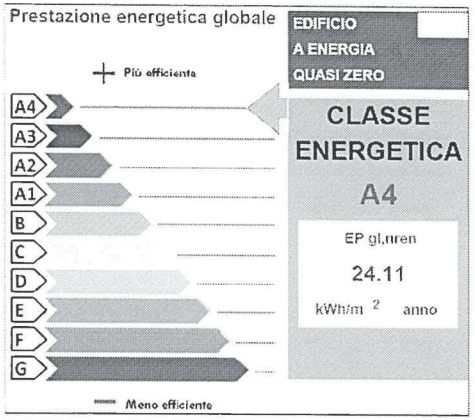
Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.08 SOSTENIBILITA' DELL'OPERA

Il Progetto, in ottemperanza ai principi di sostenibilità che verranno sviluppati nelle ulteriori fasi progettuali, prevede i seguenti obiettivi:

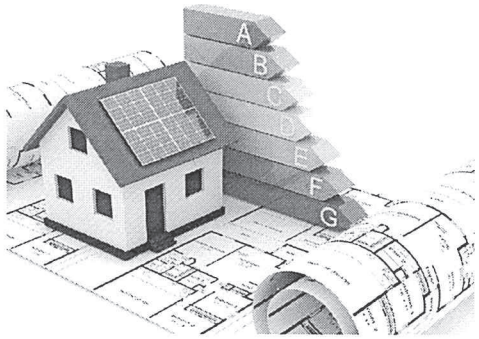
- caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero", di cui alla direttiva dell'Unione Europea 2010/31/UE, con prestazione energetica pari alla più alta classe A4 di efficienza;
- presenza di funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità complementari agli alloggi;
- superamento delle barriere architettoniche, flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza, per fornire risposte alle mutate esigenze dell'attuale domanda di accesso all'abitazione;
- innovazione tecnologica del complesso secondi i principi dell'autosostenibilità;
- in merito all'efficacia e l'efficienza energetica dell'edilizia residenziale, in tutti i PdZ approvati dal 2007, l'Amministrazione Capitolina, ha adottato quale strumento per la progettazione tecnologica della residenza, il "Codice di Pratica per la Progettazione nei Piani di Zona", elaborato su incarico di Risorse per Roma S.p.a., dal Centro Interdisciplinare Territorio Edilizia Restauro Ambiente - CITERA della Facoltà di Architettura "Valle Giulia" Università di Roma "LA SAPIENZA".



Tale studio, facente parte degli elaborati di PdZ, interviene in tutte le fasi progettuali, dalla scelta dei modelli insediativi alla progettazione dell'organismo edilizio e garantisce "edifici a energia quasi 0".

L'intervento progettuale, dal punto di vista dell'efficentamento energetico, persegue i seguenti criteri/principi, tali da classificare i nuovi edifici in classe energetica A4:

- ottimizzazione della soluzione di realizzazione dell'involucro edilizio;
- impianti ed elementi di finitura ecocompatibili, con ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra;
- utilizzo di misure per il risparmio idrico (recupero delle acque piovane, delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati, installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua, ecc.)
- impiego di pavimentazioni drenanti, ecc.
- utilizzo di sistemi impiantistici a bassa temperatura ed alto rendimento quali pompe di calore geotermiche ad alta efficienza per il riscaldamento e il raffrescamento e la produzione integrata di acqua calda sanitaria;
- soluzioni architettoniche e costruttive sinergiche e integrate con quelle impiantistiche quali l'integrazione nelle coperture con esposizioni sud ed ovest di sistemi di produzione da FER solare per acqua calda sanitaria e energia elettrica
- ottimizzazione costante del rapporto tra prestazioni e consumo di energia mediante l'utilizzo di sistemi domotici di controllo dei carichi termoelettrici integrati con smart metering dei consumi in tempo reale;
- progettazione sostenibile e bioclimatica con un approccio integrato tra la competente architettonica ed ingegneristica;
- scelta di componentistica impiantistica orientata alla modularità per sezionare le parti di impianto che possono essere spente ai fini di massimizzare il risparmio energetico.



La struttura dell'edifico è pensato con fondazioni in c.a. e struttura in elevazione in Calcestruzzo Armato. Le tamponature sono del tipo a secco, parte delle quali lignee al fine di ridurre l'impatto ambientale complessivo della costruzione.
Trattandosi di nuovo intervento sarà applicata la normativa antisismica vigente oltre, alla Normativa regionale di riferimento.

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL. 09 CRONOPROGRAMMA

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.09 CRONOPROGRAMMA IN MESI

Tempistiche stimabili:

- Affidamento Lavori **Luglio 2025**

- Inizio lavori **Settembre 2025**

- Durata dei lavori **2 anni**

ANNI	2022									2023												2024												2025												2026												2027												2028											
ITER PROCEDURALE / MESI	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
Accensione mutuo (Fondi Comunali)	x	x																																																																											
Predisposizione atti di gara europea per Definitivo, Esecutivo, DL e CSE			x	x																																																																								
Espletamento gara Europea Progettazione OEPV compresa aggiudicazione					x	x	x	x	x	x																																																															
Redazione Progetto Definitivo											x	x	x	x	x	x																																																									
Indagini sismiche, geologiche e archeologiche													x	x	x																																																									
Conferenza Servizi Decisoria																	x	x	x																																																				
Chiusura CDS																				x																																																				
Affidamento Diretto Verificatore Certificato																				x	x																																																		
Verifica Progetto Definitivo																						x	x	x																																																
Progettazione Esecutiva e Genio Civile																									x	x	x	x	x	x																																									
Verifica Progetto Esecutivo																															x	x	x																																							
Validazione e predisposizione atti di gara europea lavori																																		x																																						
Espletamento gara Europea Lavori OEPV compresa aggiudicazione																																			x	x	x	x	x	x																																
Procedura di affidamento dei lavori e stipula del contratto																																									x	x																												
Durata Lavori																																											x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x								
Collaudo																																																																								

IDROSCALO DI OSTIA

Riqualificazione Ambientale e Nuova Edilizia Residenziale Sociale

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA

EL.10 QUADRO ECONOMICO

Assessore LL.PP. e Infrastrutture
arch. Ornella Segnalini

Direttore CSIMU
ing. Ernesto Dello Vicario

Direttore delle Urbanizzazione Secondarie
U.O. Edilizia Sociale e Scolastica
ing. Maurizio Di Tosto

Firmato digitalmente da
MAURIZIO DI TOSTO

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Maurizio Di Tosto

Progettista
arch. Oscar Piricò

Supporto al RUP
arch. Valentina Cocco
arch. Antonio Serafini

Dipartimento Coordinamento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana

Urbanizzazione Secondarie - U.O. Edilizia Sociale e Scolastica

ROMA

EL.10 QUADRO ECONOMICO estimativo

OGGETTO	Imponibile	IVA	TOTALE
Demolizioni	680.000,00 €	68.000,00 €	748.000,00 €
Nuovo Edificio ERP L	4.700.000,00 €	470.000,00 €	5.170.000,00 €
Nuovo Edificio ERP C	7.000.000,00 €	700.000,00 €	7.700.000,00 €
Riqualificazioni Aree	500.000,00 €	50.000,00 €	550.000,00 €
Totale lavori compresi oneri della sicurezza	**12.880.000,00 €**	**1.288.000,00 €**	**14.168.000,00 €**
Incarichi professionali esterni per progettazioni, compreso CNPAIA	416.393,44 €	91.606,56 €	508.000,00 €
Rilievi e indagini	100.000,00 €	22.000,00 €	122.000,00 €
Spese per allacci ai PPSS	142.311,47 €	31.308,53 €	173.620,00 €
Imprevisti	544.000,00 €	119.680,00 €	663.680,00 €
Incentivi ex Art. 111 D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.	114.700,00 €		114.700,00 €
Totale somme a disposizione	**1.317.404,91 €**	**264.595,09 €**	**1.582.000,00 €**
Importo complessivo	**14.197.404,91 €**	**1.552.595,09 €**	**15.750.000,00 €**

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suestesa proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.
(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
R. Gualtieri

IL SEGRETARIO GENERALE
P.P. Mileti

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 3 marzo 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 17 marzo 2022.

Lì, 2 marzo 2022

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE
F.to Angelo Gherardi