

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - POLITICHE DEL TERRITORIO
U.O.3 - PROGETTI URBANI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

Art. 11, L.493/93

ACILIA

DELIBERAZIONE C.C.
n. 308 del 24/12/04

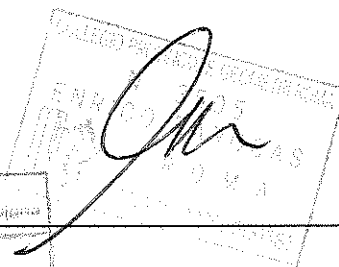
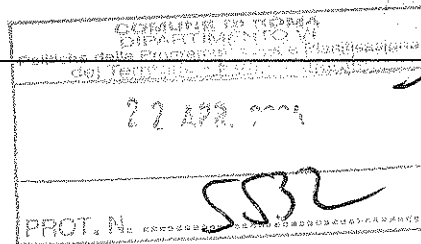
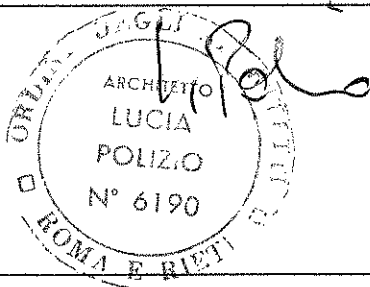
PROPOSTA PRIVATA COD.16

SETTE COSTRUZIONI S.p.A.

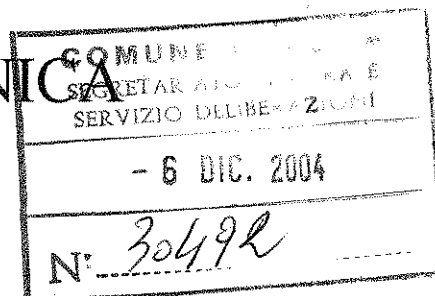
Rappresentante legale Giancarlo Cremonesi

[Signature]
Amministratore Unico

Progetto Arch. Lucia Polizio Geom. Enrico Barocas



RELAZIONE TECNICA BIS



Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 16 gennaio 2004

[Signature]
Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giancarlo Cremonesi

Relazione sintetica illustrativa dei principi di impostazione e dei contenuti essenziali della proposta progettuale

Descrizione dell'area di intervento

Collocata nel settore nord-ovest dell'insediamento di Acilia, in prossimità della Riserva Naturale del Parco del Litorale, l'area è inserita in un tessuto prevalente di case basse unifamiliari, di fronte all'insediamento in via di recupero delle Casette Pater, dal cui P.d.R. è parzialmente interessata. Nella parte alta verso Via del Poggio di Acilia il terreno è fiancheggiato da un intervento edilizio recente a palazzine di cinque piani che costituiscono una variazione del tessuto edilizio e viario. L'area a monte di via del Poggio di Acilia è dotata di servizi scolastici e di un piccolo giardino pubblico.

L'area, che presenta un'orografia con marcati dislivelli, è conformata dai due versanti di una valletta aperta in direzione del Tevere.

La valletta, che attraversa il terreno diagonalmente, è segnata da una fascia di vegetazione spontanea composta da essenze arboree e arbustive autoctone che corre lungo il tracciato di deflusso delle acque piovane. Il terreno si apre verso la valle alluvionale del Tevere, della quale si vedono i limiti costituiti dal Monte Cugno e dal rilievo dell'argine. Il terreno è prevalentemente argilloso e parzialmente di riporto.

L'area costituisce la parte terminale di una consistente porzione ineditata, frazionata in diverse proprietà, che attraversa l'insediamento di Monti S. Paolo (Acilia Nord) ed è oggetto di altre proposte di intervento per il Programma preliminare di recupero urbano.

Previsioni di trasformazione urbanistica

Le aree non edificate di questo ambito locale sono oggetto di quattro differenti proposte che sono state coordinate già nella prima fase di progettazione, in modo da prevedere una viabilità carrabile e pedonale unitaria che realizza ed integra le indicazioni del PRG. Di particolare interesse è la creazione di un corridoio verde che attraversa in continuità il tessuto edilizio esistente, collegando ad anello i percorsi naturalistici e ciclabili in uso all'interno della Riserva del Parco del Litorale, connettendoli anche alle aree verdi esistenti. Il percorso nel verde è

attrezzato con piste ciclabili che si raccordano in più punti alla viabilità di quartiere. Nel coordinare questi interventi la proposta prevede, a compensazione nell'N di PRG che viene interessato dall'edificazione, la cessione di una fascia di terreno (attualmente agricolo) che garantisce la continuità del percorso e l'accesso alla riserva.

Nella parte più rilevata del terreno lungo Via del Poggio di Acilia, adiacente all'insediamento di Casette Pater, a sua volta interessato da un Piano di Recupero, è prevista un'area a servizi pubblici (servizi socio-sanitari – M3 di P.P.) che verrà realizzato come parte integrante della proposta. L'intervento edilizio di progetto rafforza l'indicazione del Piano facendo di questa piazza uno dei nodi in interconnessione fra il tessuto edilizio esistente e la nuova edificazione e rete viaria. Dall'altro lato della strada, sempre all'interno della stessa previsione di piano, è in via di edificazione una chiesa.

Al margine del rilievo opposto il Programma Preliminare di Recupero Urbano prevede la realizzazione di un breve tratto di nuova viabilità in sostituzione di una strettoia nella viabilità esistente, che la proposta realizza.

Principi d'impostazione e descrizione della proposta edilizia

La mancata configurazione morfologica del terreno è stata assunta come dato da valorizzare nell'articolazione del tessuto edilizio. Sinteticamente si è scelto di distribuire le residenze sui terrazzamenti realizzati sui due declivi della valletta, seguendone sostanzialmente l'andamento naturale e lasciando libero il fondovalle per la fascia a verde pubblico che mantiene quindi il percorso naturale di attraversamento del terreno lungo la linea di minor pendenza, adatto all'uso ciclabile e pedonale. La fascia di vegetazione lungo il fosso (ormai prosciugato in seguito all'edificazione circostante) costituisce il confine con l'area verde del circolo privato.

Sulla parte alta del lotto situata verso Via del Poggio di Acilia, si colloca la piazza. L'area, prevista dal P.P. di Casette Pater, presenta al suo interno una forte variazione altimetrica che è stata risolta modificando in parte la forma del lotto pubblico in relazione alla conformazione del terreno e realizzando una terrazza panoramica in direzione della valle del Tevere. Al di sotto della terrazza è possibile ricavare un'area a parcheggio coperto o altri servizi.

Sia dal punto di vista formale che nella articolazione delle destinazioni d'uso si è fortemente cercata l'integrazione fra le diverse parti che conformano il tessuto edilizio. Sulla piazza affacciano servizi sia pubblici che privati, limitando la destinazione commerciale al piccolo

edificio che ospita un bar e l'edicola, con la possibilità di usare la terrazza per il servizio all'aperto. La piazza è collegata in piano, con un breve percorso pedonale, agli appartamenti a terrazza distribuiti sul declivio sottostante.

Sul declivio opposto un piccolo comprensorio di case a schiera con giardino segue anch'esso la conformazione naturale del terreno. La distribuzione della viabilità privata non interferisce con la continuità dei percorsi e degli spazi interni, completamente pedonali, attrezzati per la sosta, alberati e collegati alla fascia di fondovalle destinata a parco urbano.

La configurazione complessiva dell'insediamento è pensata per esaltare l'orografia del terreno, rafforzando nella compattezza del costruito il declivio più brusco, di cui la piazza costituisce la sommità, marcandone anche la collocazione più urbana. Sul fronte opposto la pendenza più dolce e lievemente incassata rispetto al terreno circostante, si adatta facilmente alla disposizione allungata dei lotti delle case basse unifamiliari.

Note sulla tipologia e sulla definizione delle destinazioni a servizi

Tutte le tipologie edilizie residenziali sono state studiate in modo da avere spazi aperti privati. Per gli appartamenti sono previsti ampi terrazzi protetti dall'affaccio realizzando ai bordi vasconi di contenimento per la vegetazione.

Le case a schiera presentano due diverse tipologie: una ad elle, articolata attorno ad un patio che costituisce la parte più protetta del giardino, parzialmente pavimentata, è articolata su due piani secondo la divisione tradizionale tra zona giorno e zona notte.

La seconda gira intorno ad un piccolo giardino interno pensato come una "stanza senza tetto" e dispone tutti gli ambienti legati alla residenza su di un unico piano, accessibile a livello dal lato giardino. Al piano seminterrato sono situati solo garages e cantina e una scala che permette facilmente l'installazione di una pedana mobile. Si è inteso pensare ad una tipologia che, avendo caratteristiche e dimensioni del tutto simili a quelle tradizionali a schiera, sia facilmente adattabile ad ogni tipo di difficoltà motoria, anche semplicemente legata all'età.

La tipologia a patio permette anche un orientamento ottimale (sud-ovest per la parte giorno, est per la parte notte) ed un buon controllo della ventilazione e dell'ombreggiamento, favorito dall'uso della vegetazione nel patio.

Le destinazione a servizi, circolo sportivo privato e centro di riabilitazione-fisioterapia, corrispondono a richieste effettivamente presenti nel quartiere e sono di dimensione contenuta, misurata alla domanda locale.

Per la definizione preliminare del servizio pubblico è stata seguita un'analoga metodologia di consultazione degli operatori interessati a livello locale. La ASL è interessata a collocare in quest'area un poliambulatorio o un day-hospital. Se la destinazione fosse quest'ultima è possibile realizzare accanto alla rampa per portatori di handicap, già prevista, un accesso per le autoambulanze alla parte più bassa della piazza.

Superfici di PRG e di progetto

Superficie territoriale area di intervento: mq. 65.555

Destinazioni di PRG vigente

M3 mq. 7.490

N. mq. 18.570

M1 mq. 20.925

H2 mq. 18.570

Destinazioni di PRG proposte

M3 mq. 7.510

N. mq. 18.570

E1 mq. 39.485

Dati generali di progetto

Aree pubbliche

M3

superficie territoriale mq. 7.510

piazza pedonale mq. 2.750

servizio sanitario mq. 500

verde pubblico mq. 3.110

viabilità e parc. publ. mq. 1.150

N

superficie territoriale mq. 18.570

Aree di intervento privato

E1

superficie territoriale mq. 39.485

superficie fondiaria mq. 28.163

Abitanti insediabili 214

Densità territoriale 54

Volume totale di progetto mc. 20.820

Volume residenziale mc. 17.120

Volume terziario mc. 3.700

Aree a standard mq. 7.268

Relazione tecnica relativa ai criteri di progettazione riportati in appendice al bando

La progettazione è stata sviluppata aderendo complessivamente a tutti i criteri riportati in appendice, selezionandoli e adattandoli secondo la specificità del tema. I parametri relativi ad una fase più avanzata della progettazione saranno naturalmente sviluppati in seguito. Si sono comunque seguiti i principi dell'edilizia bioclimatica per quanto concerne l'orientamento, la ventilazione naturale, l'ombreggiamento e la disposizione degli spazi aperti. Si riporta qui schematicamente solo qualche chiarimento sulle scelte operate e alcune integrazioni a quanto non immediatamente leggibile nei disegni.

Funzionalità naturale

- Integrazione fra zone pavimentate e zone a verde sulla piazza;
- pavimentazioni permeabili e discontinue su tutti i percorsi pedonali, salvo i percorsi per disabili;
- rispetto delle alberature esistenti e loro incremento ai margini delle zone edificate, lungo i percorsi, nei parcheggi, lungo i confini interni realizzati, ove possibile, a siepe;
- si prevede la creazione di piccoli bacini serbatoio di raccolta delle acque meteoriche, per il successivo riutilizzo per irrigazione, situazioni in prossimità delle abitazioni con giardino e del circolo privato; in questo secondo caso localizzato nell'impluvio naturale lungo il percorso del fosso precedentemente esistente.

Morfologia naturale e paesaggio

- Aderenza alla conformazione naturale del terreno;
- fondo valle mantenuto come corridoio verde pubblico e in parte come area verde del circolo privato
- terrazza belvedere nella piazza orientata in modo da aprirsi sulla visuale della valle del Tevere.

Preesistenze

- Preesistenze di tipo naturalistico integrate nel progetto (non esistono altre preesistenze):
 - vegetazione lungo il fondo valle;
 - filare di Eucaliptus lungo il confine sud-ovest della piazza.

Relazioni con l'intorno

- Piazza pubblica nel nodo di connessione tra vecchia e nuova viabilità, di fronte alla chiesa;
- continuità con aree verdi preesistenti;
- coerenza e integrazione con il tessuto edilizio circostante

Impianto urbanistico

Si è arretrato il fronte delle residenze unifamiliari lungo la “Via di progetto” per permettere la formazione di una fascia di vegetazione di margine a protezione visiva e acustica

Integrazione funzionale

- Piazza: integrazione di funzioni pubbliche e private, commerciali e di servizio;
- Integrazione dei percorsi, pedonali e carrabili, tra piazza, residenze e percorso naturalistico verso la Riserva.

Parcheggi

La dislocazione dei parcheggi risponde a quanto raccomandato a meno dei parcheggi pubblici che, per la ridotta dimensione, sono collocati a raso per evitare problemi di gestione.

Verde e permeabilità

Saranno rispettate tutte le indicazioni previste sul numero e la collocazione delle essenze vegetali, sia nelle aree costruite sia nei parcheggi. Si prevede di realizzare – ovunque possibile – recinzioni a siepe mista formata da più essenze.

Nei disegni sono indicate solo le alberature di particolare interesse, o perché conservazione dell'esistente, o perché a particolari localizzazioni, rispetto all'articolazione degli spazi esterni.

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

In prossimità delle residenze dotate di giardini o verde condominiale, sono state previste delle aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti e al riutilizzo dei rifiuti organici per la concimazione tramite compostaggio.

Si prevede il recupero e il trattamento delle acque meteoriche attraverso l'uso di bacini di ossigenazione e raccolta delle acque piovane, anche a carattere ornamentale.