

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

ROMA

DIPARTIMENTO VI

U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani

Programma di recupero urbano
(art.11, Legge 493/93)

PROPOSTE N° 18 - N° 25

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Poltiera della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale
10 MAG. 2004
PROT. N. 6335

Soggetti Proponenti:

A.T.I. PESSINA Costruzioni S.p.A.
MONTI S.PAULO V° S.O.

Rappresentante legale : Massimo Pessina
Procuratore : Franco Longaretti

GENEDIL S.p.a.

Rappresentante legale : Goffredo Marrucci

PESSINA COSTRUZIONI S.p.A.
COMUNE DI ROMA
SECRETARIA GENERALI
SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 6 DIC. 2004
N° 30492
GENEDIL s.r.l.
Via Crazzi D'Accida, 107
00137 ROMA

Progettisti

STUDIO ARCH. L.POLIZIO - GEOM. E. BAROCAS

via dei G.Giulietti, 2-00100 ROMA - tel. 06/5740705 fax 06/5745320 - E-MAIL lpolizio@libero.it



PETRUCCIOLI & ASSOCIATI ARCHITETTURA

via Flaminia, 514-00191 ROMA - tel. 06/3331715 fax 06/3333417 - E-MAIL pearch@tin.it

STUDIO DI ARCHITETTURA TAMBURINI

via dei Querceti, 25-00184 ROMA - tel. 06/7045053 fax 06/70450592 - E-MAIL tambarch@tin.it

Elaborato

RELAZIONE TECNICA

DELIBERAZIONE C.C.

Scala

Data

Aprile 2004

Tav.

bis

n. 308 del 21/12/04

RELAZIONE TECNICA

1) Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento

La proposta allegata, oltre a rispondere alle prescrizioni dell'Ufficio Progetti Urbani del Comune di Roma relative all'asse urbano di collegamento tra Via di Dragoncello e Via degli Orti di Acilia (proposte n.° 18 e 25), mette a punto un'ipotesi generale di riassetto, relativa al recupero urbano della zona di Acilia Nord, che si articola in tre proposte diverse e tuttavia fra loro intimamente connesse, due delle quali presentate qui in modo unitario, al fine di rispondere nella maniera più esauriente agli obiettivi illustrati nel progetto preliminare di intervento.

In assonanza con il contenuto e la gerarchia di quegli obiettivi, la proposta parte dalla volontà di rifunzionalizzare il sistema delle connessioni infrastrutturali e insieme di riconnettere gli elementi forti della morfologia naturale, al fine di appoggiare le ipotesi insediative formulate su un sistema di urbanizzazione armonico e ben identificato.

2) Inquadramento territoriale

Il contesto urbanistico circostante; quello della zona di Acilia nord, la viabilità preesistente, la viabilità di ricucitura tra Via di Dragoncello e Via degli Orti di Acilia (così come prescritto in sede di prima approvazione della proposta), le esigenze circa "l'abitare" degli utenti del futuro intervento, hanno costituito la base sulla quale fondare l'intera proposta progettuale, così che il risultato ottenuto sembra soddisfare pienamente ai requisiti ed alle linee programmatiche espresse, dal Comune di Roma, con il bando di confronto concorrenziale per i programmi di recupero urbano.

In questo contesto, la proposta si fa carico della realizzazione della nuova viabilità che ha il suo fulcro nella costruzione del sottopasso di collegamento fra Via di Dragoncello e Via di Macchia Saponara ed il suo completamento funzionale nella realizzazione della nuova viabilità della zona San Paolo che consente la penetrazione nel cuore dell'area in esame attraverso la realizzazione della nuova strada di collegamento tra Via di Dragoncello e Via Monti San Paolo, e il riammagliamento di quest'ultima con Via del Poggio di Acilia, vero e proprio asse centrale di razionalizzazione della mobilità interna. Su di esso si attestano anche i canali ortogonali di distribuzione insediativa tranne le Vie

del Rosmarino e delle Alghe che sono state connesse tra di loro da una nuova viabilità pubblica.

Contemporaneamente il nuovo assetto stradale assume l'obiettivo della continuità del supporto naturale come complemento indispensabile della nuova funzionalità urbana, cui tende il programma di recupero, ricollegando con il "verde" la Convenzione E1 Dragoncello.

3) Descrizione dello stato dei luoghi

Ecco, quindi, che la riserva naturale del litorale viene posta, attraverso il parco di Monte Cugno, in continuità con le aree centrali della zona in esame, mediante una spina continua di verde pubblico che, collegandola a Via di Dragoncello, rende la nuova viabilità organica ad un sistema fondativo di attrezzatura urbana complessa.

In questo modo l'intervento di urbanizzazione primaria (connessioni stradali e sistema verde) definisce gli elementi fondativi della nuova centralità dell'area di intervento, appoggiandoli su un sistema integrato di accessibilità e di bonifica ambientale perfettamente rispondente alle intenzioni del programma preliminare.

E' in armonia con questo sistema, infatti, che si insediano i nuovi interventi edilizi illustrati dalla proposta ed è in esso la continuità di valori urbani capaci di restituire ai manufatti già esistenti (Casali della Pinetina, Nuovo Centro Parrocchiale, ecc.) quei contenuti di centralità indispensabili a dare consistenza stabile all'intervento di recupero.

4) Previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali

L'obiettivo dell'intervento è la sistemazione dell'area compresa tra la Via di Dragoncello e la Via del Poggio di Acilia, destinata dal vigente P.R.G. parte a zona E1, parte a zona N e parte a zona M1, che viene ad assumere un valore di Nuovo Centro dell'intera conurbazione circostante.

In armonia con i principi sopra esposti, questo contenuto di centralità viene espresso attraverso l'integrazione intensa fra le componenti di attrezzatura terziaria e quelle residenziali, integrazione realizzata dalla fascia di verde pubblico che cinge gli interventi proposti.

Gli elementi connotativi di questa nuova spazialità urbana sono costituiti:

- a) dalla riqualificazione della Pinetina (conseguita con la ristrutturazione dei Casali in essa esistenti e destinati a funzioni pubbliche) come punto eccezionale della spina di verde attrezzato di connessione con il Parco di Monte Cugno;
- b) dalla costruzione della attrezzatura terziaria destinata ad attività commerciali, localizzata sulla Via di Dragoncello, come da prescrizione, e dotata di una quantità di parcheggi pienamente capace di garantire una armonica accessibilità ai fruitori;
- c) dalla realizzazione di due complessi residenziali integrati, con il loro impianto tipomorfologico, in modo armonico con il sistema del verde e con l'andamento orografico del terreno;
- d) dalla continuità dell'intera superficie verde residua, resa fruibile dall'organizzazione di percorsi pedonali, dalla realizzazione della pista ciclabile di connessione con il sistema già esistente e con quello da eseguire negli altri comparti, dalla accurata finitura dei piani di copertura del complesso terziario e degli insediamenti residenziali che ne minimizzino l'impatto ambientale ponendolo in continuità morfologica e visuale con il sistema del verde.

Completa la proposta il progetto di sistemazione dell'area tra Via Monti San Paolo e Via Andrea da Garessio essenziale per garantire la realizzazione della continuità della spina di verde attrezzato, della annessa pista ciclabile, e del prolungamento dell'asse centrale verso Via di Dragoncello.

5) Descrizione del progetto urbanistico e dei tipi edilizi

L'intervento proposto tiene conto dei cicli naturali propri dell'area, contribuendo al ripristino delle funzionalità naturali del sito mantenendo, su tutte le aree libere da edificazioni come descritto nelle norme tecniche allegate, la massima permeabilità dei suoli con l'uso di pavimentazioni, dove necessarie, adatte a consentire tramite bacini di raccolta la riutilizzazione delle acque meteoriche.

Gli interventi edilizi aderiscono alla morfologia naturale rispettandola in modo da:

- limitare gli interventi di contenimento ad una altezza massima di 1 - 1,5 m.;
- edificare sempre lungo la giacitura delle curve di livello;

- creare insediamenti ben individuati da un tessuto costituito di edilizia bassa e coperta a tetto (h max 7,50m), connesso organicamente all'esistente da una tipologia a palazzina (h max 13,50 m), situata lungo la viabilità pubblica.
- valorizzare i punti di particolare interesse paesaggistico e visuale.

Le relazioni della proposta con l'intorno sono garantite dall'asse viario di collegamento tra Via di Dragoncello e via degli Orti di Acilia che intersecando le reti veicolari trasversali consente facili connessioni con le funzioni urbane presenti, mantenendo lungo il suo tracciato la continuità delle aree verdi che attraversa.

Sulla base di quanto già esposto la proposta progettuale è basata sull'esigenza di individuare nel contesto un nuovo tessuto urbano residenziale in grado di porsi, da un lato, come soluzione di continuità tra quanto già edificato, e dall'altro di riqualificare il preesistente attraverso la creazione delle reti di infrastrutture, degli spazi pubblici a verde ed a parcheggio, di un polo di riferimento per lo svolgimento delle attività commerciali, tutto realizzato con una tipologia edilizia, che pur non negando l'esigenza dell'alloggio unifamiliare con giardino, possa caratterizzare formalmente il nuovo quartiere, conferendogli una immagine forte ed aggregante.

Ribadito che alla complessiva funzionalità della proposta allegata è condizione preliminare la realizzazione del sottopasso di collegamento fra Via di Dragoncello e Via di Macchia Saponara, oltre all'asse viario più volte citato, per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la ristrutturazione dei manufatti edilizi da cedere alla A. C. di competenza dei proponenti è prevista, dopo le approvazioni da parte degli organi istituzionali preposti e sottoscritti tutti gli accordi di carattere convenzionale con il Comune, un periodo di tempo non superiore ai diciotto mesi.