

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U.O.3 UFFICIO PROGETTI URBANI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO **MACILIA**

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale

03 MAG. 2004

PROPOSTA PRIVATA: N° 19

PROT. N. **5273**

COMUNE DI ROMA
SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

- 6 DIC. 2004

Soggetto proponente: Soc. Coop. KAREN s.r.l.
Piazza Adriana, 5 - Roma

N° **30492**

Progettista: Dott. Arch. Vittorio Cafiero



DATA: 26 APR. 2004

DELIBERAZIONE C.C.
n. **308** del **21/12/04**

Argomento della Tavola:
RELAZIONE TECNICA BIS

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

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

Relazione tecnica

L'area, su cui insiste la proposta in oggetto (mq. 21.500), si trova a circa mt. 200 (in linea d'aria) dalla stazione ferroviaria di Acilia e a mt. 150 da Via Saponara che rappresenta un'arteria principale del nucleo urbano di Acilia.

Tale area confina a nord con l'area ferroviaria, ad est con un piccolo nucleo di residenze sorte abusivamente ed in seguito sanate, a sud-est con l'area di pertinenza dell'Istituto professionale commerciale e turistico "G. Verne", ed a sud e a sud- ovest con aree comunali.

Sull'area comunale direttamente confinante con l'area in proposta, sorge il centro sportivo "Le Cupole," sull'area a fianco verrà costruito un centro per anziani.

L'area, catastalmente, è riportata al foglio 1110 ed occupa la particella n° 636.

A livello di P.R.G. è costituita da una piccola parte di M3 mentre tutto il resto è zona N di rispetto di un'arteria viaria che non verrà più realizzata in quanto avrebbe dovuto collegare la zona di Monte Cugno che è stata vincolata.

Gli obiettivi prefissati dalla proposta sono i seguenti:

1. Ricucitura del tessuto viario
2. Riconnessione edificatoria
3. Costituzione di un sistema del verde a scala urbana

Tra i tre obiettivi, che di seguito verranno meglio specificati, particolare enfasi si è cercato di dare al sistema del verde, inteso come vero e proprio progetto architettonico che, unitamente alle sue funzioni (collegamenti pedonali e soste attrezzate), diventi un elemento integrato con l'edificato.

1) Connotazione dell'area

L'area si presenta con una forma trapezoidale e con un andamento altimetrico che vede un dolce degradare verso il centro sportivo "Le Cupole".

Attualmente priva di alberature ed a livello vegetazionale si presenta piuttosto desolata.

2) Impianto urbanistico

Fissando come parametro principale la nuova arteria viaria che, parallelamente a Via di Saponara, collegherà Via Francesco Saverio Altamura con Via Gino Benichi e che correrà tangente al lato sud-est dell'area, si è posizionata la volumetria a servizi privati (M2) in prossimità del lato nord-ovest, mentre la cubatura residenziale la si è concentrata a ridosso del lato nord-est.

Questo impianto ad "elle" delle cubature lascia un'ampia zona libera pressochè baricentrica rispetto all'intera area d'intervento, che permette la realizzazione di ampi spazi verdi pubblici.

2a) Viabilità carrabile

Un unico asse viario attraversa tutta l'area, partendo dalla futura arteria urbana.

Da questo unico asse si accede ai parcheggi pubblici (standard) di superficie ed ai parcheggi di pertinenza dei lotti ricavati nell'interrato degli edifici.

Questo asse viario porta altresì alla zona M2, alla zona residenziale, ed al parcheggio di scambio

2b) Viabilità pedonale

La viabilità pedonale è affidata a viali che percorrono tutta l'area contenendo anche ampie aree di sosta.

2c) Zonizzazione

L'area di proprietà comprende delle volumetrie esclusivamente residenziali ed una volumetria non residenziale (M2).

La proposta prevede zone a verde, al centro dell'intero intervento, zone a servizi perifericamente all'area ed un parcheggio di scambio.

2d) Sistemazione ambientale

2d1) Alberature

Particolare attenzione è stata posta alla ubicazione e scelta delle alberature, non solo per rendere più gradevole l'ambiente ma con riguardo ai lati nord dei fabbricati residenziali, a protezione dell'aria fredda, e come barriera antirumore (doppio filare sfalsato), così come a ridosso dei parcheggi ad ombreggiare i medesimi.

Per il parcheggio di scambio è stata pensata una sua parziale copertura con cavi di acciaio con rampicanti defolianti .

2d2) Specchio d'acqua

Uno specchio d'acqua alimentato dall'acqua piovana assicurerà valori di umidità alla zona e servirà al riutilizzo dell'acqua per l'irrigazione del verde.

3) Le residenze

Gli edifici residenziali si presentano con un massimo di tre piani fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimessa e cantine.

La loro esposizione vede tutte le zone giorno e letto a sud-ovest, mentre i servizi ed i vani scala-ascensore sono a nord-est.

Tutti i soggiorni sono dotati di logge o terrazze.

La tamponatura è realizzata in mattone semipieno a faccia vista che risulta avere un elevato valore di ecologicità, alternato a zone ad intonaco.

Le coperture piane degli edifici saranno a tetto verde e conterranno, in apposite fioriere, la messa a dimora di "Prunus Alyreriana".

Tutti gli alloggi saranno serviti da riscaldamento autonomo a gas metano.