

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

ECUPERO URBANO

L. 493/93

ACILIA

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

PROPOSTA DI INTERVENTO N.2 – SOGGETTO PROPONENTE URANIO 2000 S.r.l.

RELAZIONE TECNICA
SECRETARIATO GENERALE SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 6 DIC. 2004
N° 3049a

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politica della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
27 MAG. 2004
PROT. N° 7362

1. Principi e criteri generali di impostazione della proposta d'intervento

La proposta d'intervento della società Uranio 2000 S.r.l. - ai sensi dell'art.3 lett.a) del programma di recupero urbano : Bando di confronto concorrenziale "del comune di Roma, 23 febbraio 1998- per la realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale privata, ricade, per l'area nella disponibilità dei soggetti proponenti tra le aree interne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 5, comma 1 lett.a.

Tale area del P.R.G. vigente ,ricade in zona E/3 espansione riservata all'edilizia economica e popolare, da attuarsi mediante i Piani di Zona, nella fattispecie il Piano di zona n°53 "Palocco" approvato con deliberazione del consiglio comunale n°129 del 19/02/1988.

2. Inquadramento territoriale

L'area interessata dal programma di recupero urbano è inserita all'interno di un settore della città di Roma, al suo interno morfologicamente omogeneo, definito sistema Acilia. Questo sistema ha una collocazione autonoma rispetto all'assetto urbanistico dell'area metropolitana ed una configurazione facilmente individuabile in quanto delimitata da una corona naturale di zone verdi: l'Area golenale del fiume Tevere, la valle di Malafede, il parco naturale di Castel Porziano, il parco Naturale di Castel Fusano, archeologica di Ostia Antica.

Il sistema è costituito al suo interno da aree disomogenee tra loro con caratteri urbanistici differenziati.

A livello di infrastrutture varie, come già osservato, l'accessibilità all'area è garantita dalle direttrici d'interesse metropolitano della via Cristoforo Colombo e della via Ostiense-via del mare. Perpendicolarmente a queste, si inseriscono quattro strade con carattere di viabilità locale : via del fosso di Dragoncello, via di macchia Saponara, via di Acilia e via di Malafede.

3. Descrizione dello stato dei luoghi.

L'area su cui ricade la proposta d'intervento della società "Uranio 2000" è sita nel comune di Roma località Palocco distinta al catasto dei terreni alla partita 9393, Foglio 1114, allegato 889 particelle n. 4-163-3120-5771-5772-5773-5774-5775-5776-5777-5778 della superficie complessiva di mq 12.934.

Tale area ha subito un intervento del comune di Roma relativamente alla sistemazione delle strade Via Padre Massaruti, via Padre Perilli via Bicurin intervento non effettuato in regime di esproprio, quindi la superficie residua a seguito della suddetta occupazione d'urgenza risulta pari a mq 8.947.

L'orografia del terreno non presenta notevoli dislivelli, il terreno è pressoché pianeggiante.

4. Previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi

L'area d'intervento vigente, ricade in zona E/3 espansione riservata all'edilizia economica e popolare, da attuarsi mediante i piani di zona approvati con D.M n°3266 e successive varianti, per aree soggette e non ai vincoli di cui alla legge n°167 del 18/04/1962, piani di zona n°53 Palocco approvato con deliberazione del consiglio comunale n°129 del 19/02/1988.

Il Piano suddetto, nella variante "quater" ex art. 34/865 per le permutate e l'autoproduzione, localizza sull'area di proprietà le seguenti previsioni:

- le sedi stradali già realizzate nei modi e nei tempi sopra illustrati;
- l'intero comparto fondiario "Cp" al quale è assegnata una volumetria complessiva di mc 24.697, di cui mc. 20.041 residenziali (pari a 278 abitanti) e mc. 4.656 destinati a terziario;

- parte del lotto destinato all'intervento dell'Ufficio per le Periferie sezione Permute e Autoproduzione del Comune di Roma; tale progetto prevede la realizzazione dell'intervento "Permute e Autoproduzione" del P.d.Z. 53 "Palocco", per il quale l'amministrazione comunale ha già provveduto, mediante le delibere G.M 3261/90 e GM 9369/90, alle assegnazioni in favore dei vincitori dei concorsi banditi con deliberazioni C.C. 295/85 e C.C. 294/85.

5. Descrizione del progetto urbanistico.

La proposta prevede l'attuazione delle previsioni volumetriche assentite dal comparto "Cp" del P.d.Z. n.53 quater "Palocco". Per i parametri urbanistico edilizi della proposta si rimanda quindi alle tabelle del P.d.Z.

In sintesi, la proposta individua un'area fondiaria per edificazione mista di mq 6.417* sulla quale si prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di mc 24.692 suddivisi tra un fabbricato residenziale di mc 20.041 e una struttura turistico-ricettiva di mc 4.651.

Attuando il progetto un comparto fondiario di un P.d.Z., il relativo fabbisogno di standard è già stato soddisfatto all'interno del piano stesso, comunque le aree a standard sono state monetizzate come illustrato nel Q.T.E.

La proposta prevede inoltre la cessione di aree a scomputo degli oneri straordinari:

- le suddette aree interessate dall'occupazione d'urgenza (mq 3.987)
- un'area di mq 2.530 da destinarsi al programma "Permute e Autoproduzione" opera inserita nel P.R.U. come O.P. n. 42.

Il presente progetto dispone le seguenti previsioni planivolumetriche:

- numero massimo di 5 piani f.t;
- altezza massima m. 16,40;
- distacchi dai confini m. 5,00;
- distacchi tra i fabbricati m. 10,00;
- è consentito l'allineamento al filo stradale.
- Il posizionamento dei fabbricati è stato effettuato nel rispetto delle inclinate previste dal R.G.E.

* la superficie del comparto, a seguito dell'occupazione d'urgenza per la viabilità risulta inferiore ai 7.434 mq riportati nel P.d.Z.

6. Descrizione dei tipi edilizi.

I fabbricati sono disposti sul lotto a formare un complesso edilizio unitario, i due corpi di fabbrica, pur separati, sono fortemente relazionati attraverso delle rotazioni dei piani di facciata, al fine di individuare in insieme dinamico ed accogliente.

Il fabbricato residenziale ha una forma articolata che oltre a garantire ottimali condizioni di salubrità in termini di insolazione e visuale, permette di adattarsi alle condizioni al contorno date dal contesto insediativo esistente, infatti sono previsti degli arretramenti del piano attico che permettono un migliore rapporto con l'edilizia circostante.

In fede

