

COMUNE DI ROMA

Dip. VI - U.O.3 Ufficio Progetti Urbani



PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

art. 11 Legge 493/93

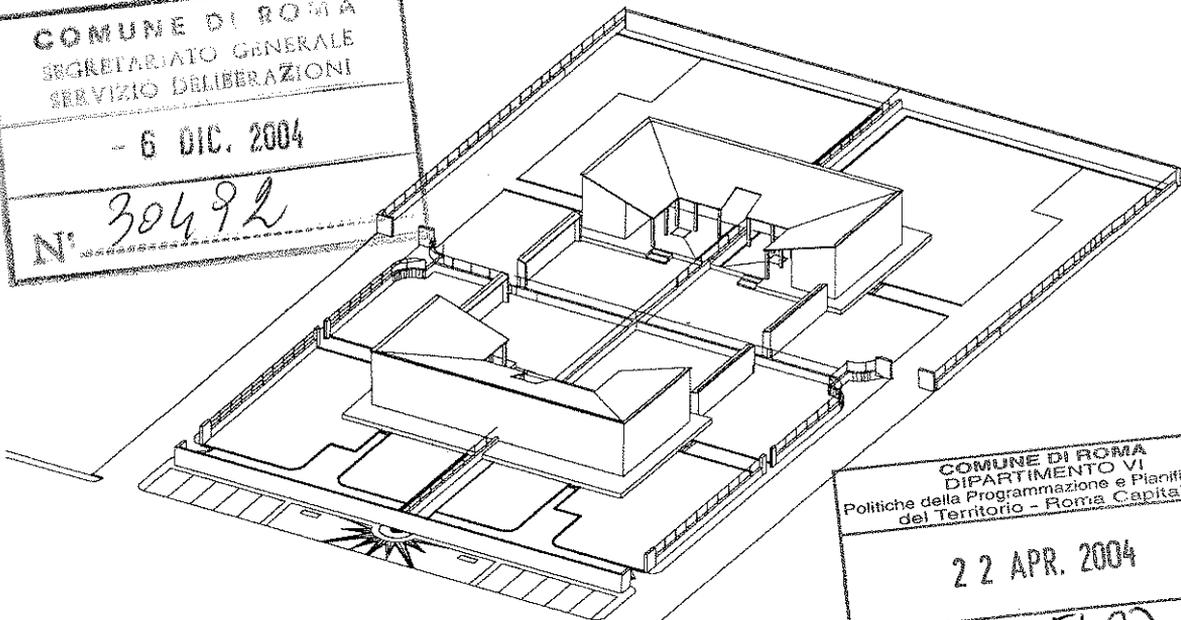
ACILIA
PROPOSTA N° 24

Soggetto Proponente:
GARBATO EDILCOSTRUZIONI
Di Garbato Gaetano

COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

- 6 DIC. 2004

N° 30492



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

22 APR. 2004

PROT. N. 5687

DELIBERAZIONE C.C.

n. 308 del 21/12/04

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

**RELAZIONE
TECNICA BIS**

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Colucci

Per la
Garbato Edilcostruzioni

DATA

15 APR. 2004

IL TECNICO



RELAZIONE TECNICA

L'area oggetto della proposta d'intervento è situata in posizione mediana tra Ostia Antica e Acilia e più esattamente nei pressi dell'incrocio tra Via di Saponara e via Fosso di Draconcello. Il lotto in oggetto, distinto al NCU al foglio 1074 allegato 825 con la particella 906, si affaccia sulla strada aperta al libero transito denominata via Bandinelli. Sul lato Nord insistono quattro unità abitative e sul lato Sud-Ovest insistono ulteriori tre unità abitative, tutte con la tipologia prevista dal PRG vigente (zona G3 :villette unifamiliari con giardino) benchè edificate spontaneamente e in seguito legittimate a seguito dell'entrata in vigore delle leggi sul c.d. condono edilizio (L.47/85 e L. 493/9).

Pertanto la proposta d'intervento ricade in una porzione di territorio ormai compromessa da edificazioni di tipo residenziale realizzate in assenza di piani unitari e che renderebbe opportuno un completamento delle aree libere con le medesime tipologie di edificazioni che permetterebbe inoltre il reperimento di aree a standards (D.M. 1444/68). Il P.R.G. del 1965 ha destinato l'area in oggetto a zona G/4 ed in seguito la stessa non è risultata interessata da nessuna delle successive varianti generali al P.R.G. come quella adottata con deliberazione n. 3622/74 (variante verde e servizi) quella adottata con deliberazione n. 179/91 (variante di salvaguardia) e quella ultima adottata con deliberazione n. 92/87 (variante delle certezze). La deliberazione della Giunta Regionale n. 4409/97 ha invece inserito delle modifiche all'art. 10 delle NTA riclassificando dette destinazioni da G4 in G2.

Il lotto in oggetto fa parte di una sottozona complessiva nella stessa destinazione G2 inferiore a cinque ettari per le interclusioni delle opere abusive condonate che separano detta superficie dall'intero comprensorio G/2 che risulta oggetto delle attenzioni dell'apposito ufficio zone non perimetrate (n. 13,2 e n.13,6).

Si è ritenuto di proporre un intervento improntato a criteri di omogeneità, per le caratteristiche del territorio e del nucleo circostante, al fine di assentire alla vocazione edificatoria del fondo proponendo una edificazione limitata allo stesso indice previsto dalla tipologia delle aree in G/3 (0,20 mc/mq) proponendo di realizzare due ville bifamiliari con giardino nel rispetto dei lotti minimi di 1500 mq previsti dall'art. 10 delle NTA . La superficie pianeggiante del lotto ha un'estensione di 6000 mq, risultando il perimetro di forma rettangolare di m.107,58 e di m.55,88 con I.F.T.0,20 mc/mq e pertanto permette di realizzare una volumetria di 1200 mc, con un peso insediativo pari a n. 15 abitanti.

Verrà inoltre realizzata, così come previsto dalle N.T.A., una cubatura non residenziale pari a 120 mc (10% della cubatura residenziale).

Lo stesso intervento, che non prevede alcuna deroga alle cubature e alle tipologie previste dal PRG vigente, in verità poteva essere richiesto con la procedura ordinaria prevista dalla deliberazione della Giunta Regionale n.4409/97 che approva le modifiche all'art.10 delle NTA. e che prescrive per le sottozone inferiori ai cinque ettari la necessità di dotarsi per i fini edificatori di un progetto edilizio unitario esteso all'intera area libera assistito da un atto d'obbligo. Purtroppo un uso non conforme alla destinazione di PRG da parte di un proprietario di una ampia area interna alla

sottozona che adibisce ormai da molto tempo il suo fondo a deposito delle auto rimosse a disposizione dell'A.G. impedisce che lo stesso proprietario sia interessato alla realizzazione conforme alla destinazione di PRG mentre difficilmente si può fare legittimo affidamento sull'attività degli organi di vigilanza per l'inibizione e la cessazione dell'uso non conforme al PRG dell'area a destinazione G/3. La partecipazione al bando previsto dal Comune di Roma per l'ambito di Acilia ai sensi dell'art. 11 L.493/93 si pone come un'operazione di riqualificazione urbana che permette il recupero di aree con vocazione edificatoria ma libere e abbandonate per patologie estrinseche agli strumenti urbanistici vigenti e che permette la ricucitura e la riconnessione tra aggregati edilizi omogenei nonché il reperimento delle aree a standards (D.M. 1444/68).

Per la presenza sul territorio di case con orti e per la vicinanza dei siti archeologici risalenti all'età Romana come quello di Ostia Antica si è previsto informare le linee architettoniche dell'intervento al modello della domus romana comprensiva dell'impluvium, con una edificazione su un unico livello immersa nel verde e con la presenza necessaria dell'acqua proveniente dal succitato impluvium afferente ad ognuna delle unità immobiliari e funzionali alla raccolta delle acque piovane, che possono essere raccolte e utilizzate sia per l'irrigazione dei giardini e degli orti, sia per gli usi attinenti a limitati utilizzi domestici oltre che per l'eventuale attivazione di eventuali fontane decorative.

Le quattro unità abitative, accorpate due a due per permettere il rispetto dei lotti minimi di 1500 mq come previsto dalle NTA del PRG, tengono conto di una loro compattezza interna richiamando le domus di epoca romana con la previsione di uno spazio comune interno che sottolinea il carattere aggregativo e sociale del complesso architettonico. Lo spazio comune viene adibito in parte a piscina e in parte a spazio d'incontro e di gioco soprattutto per i bambini.

I due corpi di fabbrica contengono ognuno due unità abitative e sono posti in posizione speculare e referente fino a formare una pianta rettangolare che circonda la corte interna. L'unitarietà dell'intervento è evidenziata dalla continuità della copertura a falda unica con la pendenza del 35% che forma un portico interno nella parte in cui fuoriesce dal corpo di fabbrica e che convoglia le acque piovane verso gli impluvi. La struttura portante degli edifici è costituita da telai in c.a. tamponati da muratura in laterizi intonacata e tinteggiata di colore bianco. La copertura è invece provvista di coppi antichi per richiamare la tipologia propria delle costruzioni rurali. La distribuzione degli spazi interni agli edifici permettono un ampio soleggiamento degli ambienti con il massimo utilizzo delle potenzialità termiche dell'attività solare al fine del contenimento dei costi energetici. Particolare cura è stata riservata alla luminosità degli ambienti.

Per quanto riguarda la pertinenza a verde di ogni singola unità immobiliare essa viene suddivisa in parte ad uso orto nella zona retrostante mentre la zona antistante è organizzata come giardino dove è previsto un vario contesto vegetazionale interrotto dalla alberatura di alto fusto di carattere mediterraneo. E' inoltre da localizzare nello stesso ambito una fontana a carattere decorativo per ogni unità immobiliare. Una

restante porzione dell'area pertinenziale viene riservata a parcheggio a raso per due automobili.

L'area ceduta a standards (Dm 1444/68) deve essere ricavata nella porzione terminale del lotto adiacente via Bandinelli e risulta conforme alle percentuali previste per le zone G3 (18 mq ad abitante). Tale porzione riguarda una porzione profonda 6 ml nel lato adiacente via Bandinelli di ml 44,50 ed è suddiviso in tre porzioni. Sulle due estremità sono ricavati due parcheggi pubblici di 70 mq ciascuno per una capacità di 10 posti auto mentre nella parte centrale è prevista una piazzetta con fontana ed arredo urbano per un totale di 270 mq.

Si propone, infine, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria volendo realizzare la rete fognante e quella idrica da collegare con quella pubblica e quella dell'ACEA distante circa 100 ml dall'area in oggetto.

