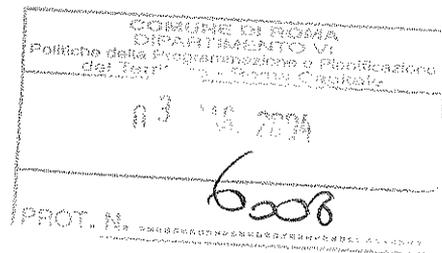
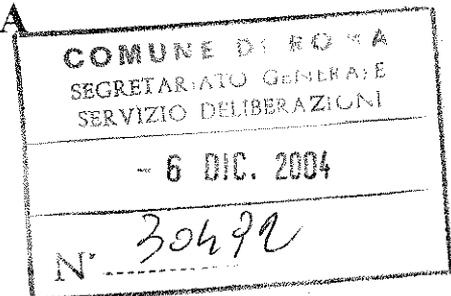


DELIBERAZIONE C.C.
n. 308 del 21/12/04

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO (Art. 11 L. 493/'93)

Proposta privata d'intervento

Proposta 6.1 – ACILIA

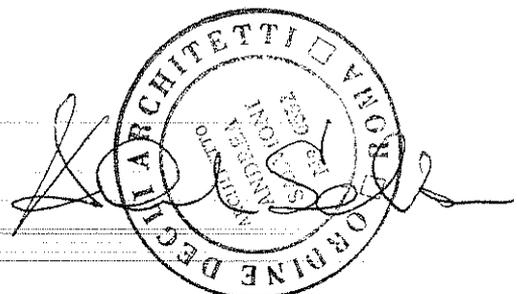


Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 16 gennaio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

Soggetto proponente: Ingg. Ettore e Guido Di Veroli
Progetto: A.R.P. Engineering (Resp. arch. A. Salvioni)
Coordinamento: I.SV.E.UR



SOMMARIO

1	PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO	2
1.1	Premessa	2
1.2	Obiettivi del progetto	3
1.3	Criteri generali di intervento	3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	5
3.1	Localizzazione - Estensione	5
3.2	Provenienza	5
3.3	proprietà attuale	5
3.4	Dati catastali	5
3.5	Vincoli.....	5
3.6	Espropri o altri atti amministrativi.....	5
3.7	morfologia e tipologia.....	5
4	PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI.....	6
4.1	Destinazioni di prg	6
4.2	Densità edilizia	6
4.3	Strumenti attuativi.....	6
4.4	variante di salvaguardia.....	6
4.5	piano delle certezze.....	6
4.6	Vincoli (ex lege 364/1909, 1089/39, 1497/39).....	6
4.7	Elementi di interesse storico-monumentale e paesistico.....	7
5	DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO	8
5.1	Criteri generali	8
5.2	Descrizione generale del progetto urbanistico	8
5.3	Relazione con le aree individuate dal PRU Acilia ed in particolare con le schede progetto	9
5.4	Criteri particolari di progettazione.....	9
6	DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI.....	11
7	DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	12
7.1	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	12
7.2	Opere a scomputo	12

RELAZIONE TECNICA

1 PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

1.1 Premessa

La sottoscritta *Ingg. Ettore e Guido Di Veroli srl* in qualità di capogruppo della costituenda Associazione Temporanea d'Imprese ("ATI") che comprende anche:

- Sette Dicembre srl;
- Nuova Sila Immobiliare Costruzioni S.P.A.;
- Selpi S.r.l.;
- Società Impresa di Costruzioni dott. ingg. Giorgio e Maurizio Natoli srl;
- F.Ili Panci srl;
- Società Europa Generale Costruzioni S.r.l.;
- Alfa srl;

ha partecipato come soggetto proponente ("Proponente") al Confronto Concorrenziale ("CC") presentando una proposta privata d'intervento ("Proposta") comprendente un sistema di interventi coordinati nello stesso ambito (Acilia) dei Programmi di Recupero Urbano ("PRU") banditi dal Comune di Roma ex Lege 493/93 Art.11.

Il progetto é stato redatto da A.R.P. Engineering srl di Roma (responsabile: Arch. Andrea Salvioni).

In sede di valutazione e formazione delle graduatorie, alla Proposta (prot. 2139/98) sono state attribuite, in sede di esame, tre distinte sigle di individuazione:

- 6.1
- 6.2
- 6.3.

In questa sede quindi vengono presentate tre singole proposte pur mantenendo il forte carattere unitario e la stretta relazione fra esse (specialmente fra 6.1 e 6.2).

La presente relazione riguarda la proposta 6.1

1.2 Obiettivi del progetto

L'obiettivo è di riqualificare un'area periferica degradata mediante l'inserimento di un sistema di funzioni urbane (commerciali, ricreative, residenziali), integrate tra loro, in un *continuum* articolato di spazi pubblici (piazza coperta, parco pubblico, piazza pedonale).

Questo sistema di attrezzature e servizi, integrato con i nuovi insediamenti residenziali previsti, tende a produrre quella complessità di spazi e di funzioni che caratterizza la città come luogo di scambio.

Il progetto prevede la realizzazione di una volumetria residenziale di case a schiera a due piani disposte in tre corti di forma allungata destinate a giardini privati, con accesso lungo via di Macchia Saponara. Attiguo a questo complesso è previsto un edificio ad un piano con destinazione commerciale che perimetra due lati della piazza pedonale e un volume residenziale costituito da una casa in linea a quattro piani fuori terra, lungo il limite ovest della piazza.

I parcheggi privati sono situati all'interno del complesso delle case a schiera e in una strada privata a ridosso dell'edificio a destinazione commerciale.

I parcheggi pubblici sono distribuiti lungo via di Macchia Saponara.

1.3 Criteri generali di intervento

Un intervento di recupero urbano, in zone periferiche degradate qual è Acilia, richiede una preventiva riflessione di carattere metodologico sulla ricerca d'identità degli spazi pubblici e sui mezzi a disposizione per la sua realizzazione.

La strategia comune ai progetti oggetto delle proposte (6.1, 6.2 e 6.3) è quella di un uso della tipologia residenziale (accettando anche alcuni ibridi) e della morfologia dei luoghi, volto alla definizione di nuovi tracciati e di un'articolata gerarchia di spazi di relazione privati, semi pubblici e pubblici.

S'impone inoltre una più aggiornata e precisa definizione del concetto di "piazza" e di "parco"

Come è evidente percorrendo le strade di Acilia, questi spazi pubblici, pur appearing più credibili in una realtà marginale rispetto alla metropoli, non hanno capacità aggregative. Pertanto abbiamo ritenuto necessario dotare questi spazi di funzioni trainanti, quali commerciale e svago, connettendoli tra loro in un sistema di percorsi pedonali.

La modellazione del terreno mediante lo sfruttamento dei salti di quota esistenti, rappresenta uno degli strumenti utilizzati per la definizione degli spazi (la costituzione di una balza erbosa a delimitare il parco dell'area 6.2, il riporto di terreno per la piazza dell'area 6.1).

Gli interventi quindi, legati alla morfologia dei luoghi e del tessuto edilizio presente, costituiscono nel loro insieme un continuum d'invasi urbani e spazi di relazione e verde.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area della presente proposta è adiacente a via di Macchia Saponara, e si attesta sul lato ovest.; l'intervento si sviluppa in un lotto libero di circa 3 ha. confinante a nord con Via Molteni; l'area contigua a questa strada è destinata a spazio pubblico attrezzato, in stretta correlazione con l'area 6.2, di proprietà pubblica, destinata essenzialmente a parco.

Per quanto riguarda il contesto infrastrutturale, come già detto il progetto si attesta su via di Macchia Saponara; essa è un importante asse di collegamento fra l'area interessata dal PRU e la zona O dell'Infernetto localizzata a sud della via Cristoforo Colombo. La strada fa parte inoltre del previsto anello stradale circolare che metterà in connessione trasversale la Cristoforo Colombo e la via Ostiense-via del Mare.

La proposta in oggetto, attestandosi su questo importante asse viario, ne riconosce le potenzialità e si inserisce coerentemente alle previsioni di piano.

Dal punto di vista ambientale il contesto, considerando l'area vasta, offre un quadro di degrado determinato:

- dalla disomogeneità dei caratteri edilizi e dal suo alternarsi fra blocchi di edilizia pubblica e villette abusive o edilizia privata spontanea;
- dalla incompletezza della rete stradale;
- dalla carenza degli impianti a rete.

L'area di intervento, all'interno del PRU, risulta essere compresa in una zona di *polarità di livello locale* ed attigua ad un *sistema di verde attrezzato di livello locale*.

Il PRU prevede quindi la realizzazione di infrastrutture primarie che completino la maglia stradale e che mettano in comunicazione il settore nord con quello sud di questo ambito, nonché la realizzazione di alcuni servizi pubblici.

Il Progetto ha tenuto conto quindi degli indirizzi del Programma Preliminare e dell'assetto definitivo infrastrutturale che si modificherà sostanzialmente una volta realizzate le opere previste, e cioè:

- il cavalcavia su via Ostiense e via del Mare;
- la fermata metropolitana di Dragona;
- il parcheggio di scambio alla fermata Metro di Acilia;
- la rivitalizzazione del Canale Palocco e la costruzione di una strada parallela ad esso e di una pista ciclabile;
- il palazzetto dello Sport in loc. Dragoncello;
- il Parco di Ficana;
- la nuova sede circoscrizionale;
- la rete di piste ciclabili;
- il raddoppio della via dei Pescatori;

oltre alla ristrutturazione delle scuole, alle attrezzature per parchi e giardini, ecc.

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

3.1 Localizzazione - Estensione

L'area 6.1. è composta da:

- un insieme di tre lotti adiacenti (sup. circa ha.3) confinanti a est con via di Macchia Saponara e a nord con via Molteni;
- un lotto isolato (sup. circa ha.1) confinante a nord con via Molteni.

La superficie complessiva è di Mq. 40.184

3.2 Provenienza

Proprietà Privata

3.3 proprietà attuale

Sig.ra Franca Paola D'Alessandria (opzione d'acquisto del soggetto proponente).

3.4 Dati catastali

Partita 382

Sezione -B-, foglio 1075, foglio degli allegati 886°, particelle 77-78-79

Sezione -B-, foglio 1075, foglio degli allegati 885°, particelle 61

3.5 Vincoli

Nessuno

3.6 Espropri o altri atti amministrativi

Nessuno

3.7 Morfologia e tipologia

I lotti interessati dalla proposta sono liberi da manufatti ed essenze arboree.

L'andamento altimetrico è essenzialmente pianeggiante con una leggera pendenza verso nord-est.

L'area circostante è a prevalente destinazione residenziale, pur essendo presenti numerose funzioni diverse quali: un centro sportivo situato lungo Via di Macchia Saponara, una quota commerciale nella zona antistante l'area 6.2, un piccolo centro commerciale ed una chiesa.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture di rilevante importanza, a parte quelle precedentemente indicate.

4 PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI.

4.1 Destinazioni di prg

Questa area, oltre a zona H, è attualmente destinata parte a verde pubblico (N) e in parte a piccola industria e artigianato (L2).

Tali destinazioni non sembrano però compatibili con il reale l'assetto in cui l'area vasta si trova; basti infatti pensare che i terreni destinati a zona L2 sono in realtà coperti da una edilizia sorta spontaneamente, di bassa qualità architettonica ma con destinazione residenziale; inoltre numerose unità immobiliari sono state oggetto di richiesta di sanatoria edilizia.

Il lotto più a ovest (part. Catastale n° 61) è destinato a:

- zona N (ca. 94,5*60 mt);
- zona H1 (ca. 72,5*60 mt).

I lotti su via di Macchia Saponara hanno le seguenti destinazioni:

- zona N (ca. 118,5*94,5 mt)
- zona L2 (ca. 142*124 mt)
- zona H1 (ca. 124*14 mt)

4.2 Densità edilizia

L'area in questione si trova tra il piano di zona 10 V di Acilia, quello di Madonnetta e la zona O lungo Via Molteni, pertanto la densità edilizia circostante è disomogenea (circa 0,8 della Zona O, circa 3 dei PdZ).

4.3 Strumenti attuativi

Nessuno

4.4 Variante di salvaguardia

Nessuna indicazione

4.5 Piano delle certezze

Nessuna indicazione

4.6 Vincoli (ex lege 364/1909, 1089/39, 1497/39) (v. tav. 4.2)

- sull'area: nessuno

- sull'area vasta: in prossimità angolo via di Macchia Saponara-via di Prato Cornelio: Villa romana. Vincolo Archeologico ex lege 1089/39 (elemento indicato con la lettera D)

4.7 Elementi di interesse storico-monumentale e paesistico
(v. tav. 4.2)

- sull'area: nessuno
- sull'area vasta: - su via di Saponara in prossimità angolo via di Macchia Saponara: *casale* (elemento puntiforme indicato con il n°27);
-su via di Prato Cornelio: *bosco e macchia* (elementi di interesse di tipo areale).

5 DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

5.1 Criteri generali

L'intervento concorre agli obiettivi del PRU in quanto modifica le originarie destinazioni di piano delle aree non più consone al carattere della zona, in residenziale mista e verde attrezzato, contribuendo pertanto a rafforzare l'immagine urbana, che allo stato attuale risulta frammentaria e incompleta, con un intervento unitario dotato di una sua riconoscibilità alla grande scala, attento a costituire un tessuto di spazi di relazione e di percorsi.

5.2 Descrizione generale del progetto urbanistico

La disposizione planimetrica delle aree presentata negli elaborati grafici allegati deriva dalla possibilità di modificare la destinazione d'uso da L2 in F. e quella di utilizzare le zone N per l'edificazione (trasformazione in zona F a fronte di versamento di CMS), restituendo le suddette aree N su zone con originaria destinazione H (a disposizione del soggetto proponente).

Ulteriori zone H vengono utilizzate per il posizionamento degli standard urbanistici.

Da ciò consegue, dal punto di vista architettonico:

- la costruzione, lungo via di Macchia Saponara di edifici a corte allungata costituiti da case a schiera a due piani;
- la realizzazione di una piazza (angolo tra Via Macchia Saponara e Via Molteni) come terminale del sistema di verde attrezzato (area 6.2).
- la realizzazione di un edificio a L sui limiti sud e est della Piazza, contenente le funzioni commerciali.
- la realizzazione di un edificio residenziale di case in linea a quattro piani fuori terra, lungo il bordo ad ovest della Piazza.

La piazza risulta immediatamente accessibile dall'intorno, essendo collocata lungo una delle direttrici principali della zona (via di Macchia Saponara). La piazza, con le sue attrezzature commerciali è contigua alle nuove funzioni pubbliche in via di realizzazione (Chiesa, USL, Uffici Circostrizionali) costituendo con esse un unico polo.

Il sistema di viabilità interna si pone in continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico che trova il suo asse principale su via Macchia Saponara.

L'intervento è organizzato come un complesso unitario; ha accessi lungo via Macchia Saponara e una viabilità di smistamento interna, pertanto fa riferimento alla direttrice principale della zona senza però gravarla di ulteriore traffico locale. Il collegamento con le funzioni urbane esterne avviene tramite il percorso pedonale che, a partire dalla nuova piazza, attraverso il parco dell'area 6.2, conduce alla piazza con le funzioni commerciali situata all'incrocio di via Macchia Saponara e via Bocchi. Questo schema di percorrenza è coerente con le indicazioni del PRU anche per quel che riguarda i rapporti di connessione e contiguità tra le aree verdi e ne rafforza le intenzioni con l'organico inserimento di un'area privata.

5.3 Relazione con le aree individuate dal PRU Acilia ed in particolare con le schede progetto

L'area oggetto della Proposta risulta, all'interno del PRU, compresa in una zona di *polarità di livello locale* ed attigua ad un *sistema di verde attrezzato di livello locale*.

Non sono previste schede progetto su questa area. L'unico intervento previsto è l'adeguamento della viabilità esistente tramite la realizzazione di uno svincolo tra via di Macchia Saponara e via di Macchia Palocco nell'area confinante lato Sud (proposto come opera a scomputo).

5.4 Criteri particolari di progettazione

Il progetto è stato impostato tenendo conto dei cicli naturali propri dell'area, al fine di rispettarne la funzionalità naturale; in particolare:

- le aree pedonali saranno rivestite con pavimentazioni permeabili sia all'acqua che all'aria; particolare attenzione è stata rivolta a utilizzare pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione.
- é previsto il collettamento in cisterne sotterranee delle acque meteoriche provenienti dai fabbricati e dalle aree con pavimentazioni impermeabili (strade, parcheggi, ecc.) e la loro riutilizzazione per l'irrigazione delle aree verdi.
- va sempre prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone e, per quanto possibile il mantenimento delle alberature esistenti. Ove fosse necessario l'estirpazione di alberature esistenti, è previsto un risarcimento con nuove
- Nell'area destinata a parcheggio attigua alla piazza, sono previste pavimentazioni discontinue. E' inoltre prevista la piantumazione a verde dei giardini di pertinenza delle abitazioni.

L'intervento prevede il sostanziale mantenimento della funzionalità naturale dell'area esaltandone alcuni elementi già presenti nella morfologia, quali la posizione ribassata dell'area verde e l'ampio panorama visibile dal parcheggio esistente, rendendoli funzionali ad una più organica distribuzione dell'area.

Questo risultato è ottenuto anche grazie alla concentrazione dell'edificato con tipologie basse ad alta densità e la riduzione delle superfici asfaltate per la percorrenza automobilistica.

Per quanto riguarda la nuova piazza, il terreno degrada attualmente lungo via Molteni di circa m.1,7. Il progetto prevede che la piazza rimanga in piano (alla quota di via Macchia Saponara). Ciò comporterà un miglioramento della visuale sia verso il sistema di verde di cui essa stessa fa parte, sia verso la pineta adiacente.

Il paesaggio vegetale attualmente presente nell'intorno dell'area di progetto è costituito da alberature sparse al margine di strade (prevalentemente pino domestico *pinus pinea*), dagli elementi arborei presenti nei giardini delle abitazioni vicine, dove prevalgono alberi ornamentali come la magnolia o ancora il pino, da alcuni filari di alberi interpoderali, mentre in lontananza si trovano alcuni *eucaliptus*.

Sporadicamente si trovano elementi vegetazionali autoctoni dell'area, come l'olmo *ulmus sp.*, l'acero *acer sp.* e il pioppo *populus sp.*

Pertanto è accertata l'assenza di una qualsiasi forma evoluta di vegetazione autoctona dell'area.

In questo quadro è quindi importante la scelta di specie facenti parte del contesto vegetazionale naturale della zona per garantire il miglior inserimento nel paesaggio naturale dell'area evitando impatti paesistici ed ecologici stridenti.

6 DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI

Volumetrie previste:

1. insediamento residenziale di case a schiera lungo Via Macchia Saponara,
2. edificio residenziale in linea sul limite ovest della piazza,
3. un edificio a destinazione commerciale lungo il margine sud e est della piazza.

1. Il primo nucleo abitativo è formato da tre raggruppamenti di case a schiera, per una cubatura complessiva di 17.550 mc. Le schiere, a due piani, sono disposte in modo da creare 3 corpi edilizi a forma di C, con corti interne private.

Tra un blocco e l'altro sono intercluse le strade semi-private di accesso agli alloggi, mentre lo spazio all'interno della corte è destinato ai giardini privati.

Ogni corte è costituita da ventidue cellule abitative, in cui si alternano due tipologie principali (Tipo 1 e Tipo 2) lungo i bracci della corte e altre due tipologie (Tipo 3 e Tipo 4) in corrispondenza del terminale delle corti.

Gli alloggi di tipo 1,3,4, hanno una superficie di circa 80 mq e sono costituiti da:

Piano seminterrato con posto auto

Piano terra

- Piccola zona di sosta coperta all'esterno;
- Cucina con aerazione naturale;
- Soggiorno – pranzo;
- Bagno;
- Vano scala;
- Giardino principale sul lato interno della corte;
- Giardino antistante, verso la strada privata

Piano superiore

- Camera da letto matrimoniale
- Bagno con vasca
- Camera da letto singola

Gli alloggi più grandi (Tipo 2) sono dotati anche di una stanza singola aggiuntiva a piano terra e di una terrazza al primo piano.

2. L'edificio residenziale posto sul lato ovest della piazza ha una tipologia in linea, a quattro – cinque piani (piano terra su pilotis) con due corpi scala. La cubatura è di 4.850 mc
3. L'edificio commerciale, di 4.000 mc, a un piano, si configura come un corpo a elle, contenente unità commerciali di circa 250 mq ciascuna (eventualmente accorpabili).

7 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

L'utilizzazione delle zone destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria sono individuate nelle schede allegate (elab. n° 5-Quadro Tecnico) e saranno concordate con l'Amministrazione in sede di definizione degli aspetti tecnico-economici del progetto.

7.2 Opere a scampo

Per quanto riguarda le opere a scampo è da considerare parte del presente progetto la sistemazione, la pavimentazione e l'arredo dell'area di proprietà privata esterna alla proposta (da cedere al Comune) fino alla concorrenza degli importi dei contributi dovuti.