

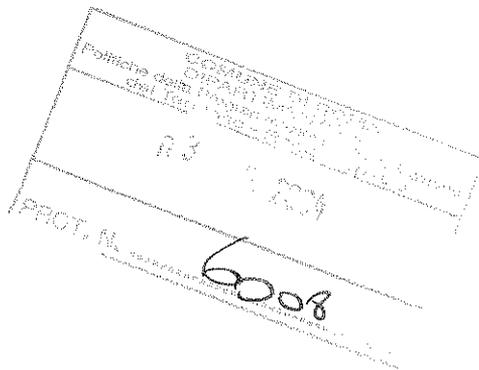
DELIBERAZIONI C.C.

n. 308 del 21/12/04

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

Proposta privata d'intervento

Proposta 6.2 – ACILIA

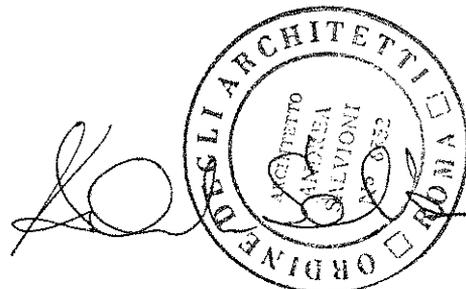


Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 16 gennaio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

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 | 6 |
| 3.1. | Localizzazione - Estensione | 6 |
| 3.2 | provenienza | 6 |
| 3.3 | Proprietà attuale | 6 |
| 3.4 | Dati catastali | 6 |
| 3.5 | Vincoli | 6 |
| 3.6 | Espropri o altri atti amministrativi | 6 |
| 3.7 | Descrizione | 6 |
| 4 | PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI | 7 |
| 4.1 | destinazioni di prg | 7 |
| 4.2 | Densità edilizia | 7 |
| 4.3 | strumenti attuativi | 7 |
| 4.1.4 | variante di salvaguardia | 7 |
| 4.1.5 | piano delle certezze | 7 |
| 4.1.6 | Vincoli (ex lege 364/1909, 1089/39, 1497/39) | 7 |
| 4.1.7 | 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 | 8 |
| 5.4 | Criteri particolari di progettazione | 9 |
| 6 | DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI | 11 |
| 7 | DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE | 13 |
| 7.1 | Opere di urbanizzazione primaria e secondaria | 13 |
| 7.2 | Opere a scomputo | 13 |

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 comprendente 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.lli 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 6.2

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, ricettive), integrate tra loro, in un *continuum* articolato di spazi pubblici e privati.

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.

La presente proposta prevede una nuova definizione dell'area tramite la realizzazione di un parco attrezzato lungo Via Macchia Saponara, definito da balze erbose, delimitato sul lato Nord da una piazza con funzioni commerciali e di svago; sul lato Est da un fronte di edifici residenziali in linea variamente articolato; sul lato Sud, in prossimità dell'incrocio con Via Molteni, è previsto un edificio con destinazione non residenziale (complesso alberghiero).

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 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, laddove presenti, non hanno capacità aggregative. Pertanto abbiamo ritenuto necessario dotare di funzioni trainanti, quali commerciale e svago, questi spazi 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'intervento 6.2 si attesta su un'area interna al PdZ 10V di Acilia, originariamente destinata parte a servizi, parte a verde pubblico.

Il quartiere, situato nel settore sud-ovest di Roma, è compreso tra il fiume Tevere, la Riserva del Litorale Romano e la via Cristoforo Colombo. Il degrado urbano della zona è dovuto principalmente alla mancanza di un disegno urbano unitario: si alternano blocchi di edilizia pubblica, villette abusive e interventi di edilizia minuta, inseriti in un tessuto urbano frammentato e casuale.

In particolare sull'area pubblica 6.2 sono presenti numerosi manufatti in condizioni di estrema fatiscenza e di infima qualità architettonica. Il progetto ne prevede la quasi totale demolizione, anche in virtù del fatto che si tratta di edilizia abusiva.

La maglia viaria è organizzata secondo uno schema a scacchiera, costituito dagli assi di collegamento metropolitano che attraversano l'area longitudinalmente e gli assi di interesse locale che l'attraversano trasversalmente. Tale assetto presenta però gravi problemi di discontinuità e incompletezza e la capacità di carico delle infrastrutture è insufficiente a soddisfare le esigenze di mobilità dell'area.

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

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

Il PRU (Programma di Recupero Urbano) prevede 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 formazione del parco nella proposta 6.2, della piazza nella proposta 6.1, della nuova scuola materna nella proposta 6.3., recentemente inseriti tra le priorità individuate dell'Amministrazione).

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

3.1 Localizzazione - Estensione

L'area confina a ovest con via di Macchia Saponara, a nord con il parcheggio di via di Saponara, a sud con il proseguimento di via Molteni, a est con le case che affacciano su via Morelli.

La superficie complessiva è di Mq 27.620

3.2 Provenienza

Da indagini effettuate presso il Catasto terreni e la Conservatoria dell'Amministrazione Comunale, l'area oggetto della proposta ricade all'interno di una più ampia area censita al catasto al Foglio 1075 part. 11 pervenuta al patrimonio disponibile del Comune di Roma mediante Convenzione, con atto d'obbligo perfezionato, a seguito della soppressione dell'Ente SMIR (R.D. 02/03/1993).

3.3 Proprietà attuale

Comune di Roma

3.4 Dati catastali

Foglio 1075 part. 11

3.5 Vincoli

Nessuno

3.6 Espropri o altri atti amministrativi

v. par. 3.1.2

3.7 Descrizione

L'area in questione è interna al PdZ 10 V di Acilia, originariamente destinata parte a servizi, parte a verde pubblico. Tali opere non sono state realizzate e su questa area sono sorti abusivamente manufatti per lo più scadenti e precari; eccezion fatta per un edificio rurale di discreta qualità che si prevede di ristrutturare.

Sul lato nord adiacente a via di Saponara si trova un parcheggio a raso.

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

L'area, come si è detto, è compresa interamente nell'area originariamente facente parte del piano di zona 10V di Acilia, destinata parte a servizi, parte a verde pubblico.

Da indagini svolte presso gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, Dipartimento IX U.O., e Dipartimento III, Ufficio III, sull'area oggetto della presente proposta non risultano in corso o avviati da parte dell'Amministrazione Comunale, procedimenti o lavori volti all'utilizzazione dell'area.

Segue una descrizione analitica degli strumenti urbanistici che riguardano l'area.

4.1 Destinazioni di prg vigente

- Parte nord zona M3
- Parte sud zona N

4.2 Densità edilizia

La densità edilizia del Piano di Zona 10 V Acilia è corrispondente a 3 IFT

4.3 Strumenti attuativi

PdZ 10V di Acilia (decaduto).

4.1.4 Variante di salvaguardia

Nessuna indicazione.

4.1.5 Piano delle certezze

Nessuna indicazione.

4.1.6 Vincoli (ex lege 364/1909, 1089/39, 1497/39)

- sull'area: nessuno
- sull'area vasta: nessuno

4.1.7 Elementi di interesse storico-monumentale e paesistico

- sull'area: nessuno
- sull'area vasta: nessuno

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. Si contribuisce 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^c *Descrizione generale del progetto urbanistico*

L'intervento, pur edificandone solo una parte, si pone l'obiettivo di trasformare quest'area in stato di abbandono (o meglio occupata abusivamente da piccoli manufatti e utilizzata per orti privati) in un parco attrezzato (da realizzare in parte come opera a scomputo) e una piazza pubblica con attrezzature terziarie, commerciali e di svago a livello di quartiere.

La viabilità automobilistica è limitata all'accesso ai parcheggi pubblici (standard) e di pertinenza delle abitazioni e non costituisce viabilità di attraversamento del sistema.

Il parco attrezzato lungo via Macchia Saponara sarà definito da balze erbose, delimitato sul lato Nord da una piazza con funzioni commerciali e di svago e sul lato Est dalle case in linea.

Come chiaramente specificato nel Bando, il PdZ 10 V Acilia risulta eccedente di standard sia per il verde, che per i servizi. Il progetto comunque comprende al suo interno gli standard per i nuovi abitanti da insediare nell'area e la restituzione di ampia parte degli standard in localizzazione più opportuna, nell'intervento sull'area 6.1.

L'area è attualmente destinata parte a zona M (con un parcheggio realizzato), parte a zona N (incolta abbandonata). La proposta prevede il mantenimento dell'area a parcheggio esistente, l'acquisizione e la trasformazione della zona M e di parte della zona N.

Le nuove aree omogenee sono costituite da una zona E (residenziale mista) che occupa il lato opposto a via Macchia Saponara e i due lati corti del lotto, e da una viabilità di servizio attigua con parcheggi. La dotazione di standard a verde è concentrata su via Macchia Saponara, attigua alla zona N di proprietà Comunale (non facente parte della proposta), in modo da mantenere la continuità visiva e spaziale, ma non funzionale, del parco di progetto.

5.3 *Relazione con le aree individuate dal PRU Acilia*

Il complesso è contiguo alla polarità prevista nel PRU, dell'area via di Saponara - via Bocchi e ne rafforza il ruolo di centralità urbana; risulta quindi interna ad una zona di *polarità di livello locale* e costituisce un *sistema di verde attrezzato di livello locale* che si collega con la scheda progetto riguardante la sistemazione dell'area di via di Saponara - via Bocchi antistante il grande edificio a corte. 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).

Come precedentemente indicato questo intervento si sviluppa in completo accordo con le indicazioni del PRU per quanto riguarda l'individuazione di una polarità in questo ambito e la realizzazione di un'area a parco pubblico a servizio dei cittadini.

Sono rispettati gli intenti di connessione degli elementi emergenti attraverso percorsi urbani, preferibilmente pedonali e la realizzazione di una piazza quale luogo di concentrazione delle funzioni pubbliche.

5.4 Criteri particolari di progettazione

Il progetto è stato impostato tenendo conto dei cicli naturali propri dell'area; infatti la maggior parte della superficie resterà a verde, destinata a parco pubblico con una integrazione formale e funzionale con i volumi edificati; 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.
- è 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.

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.

Non si prevedono, nel rispetto della morfologia attuale del paesaggio, interventi rilevanti di movimento terra se non quelli necessari alla realizzazione delle fondazioni degli edifici.

Nell'area 6.2 il terreno presenta attualmente una naturale pendenza da Via Saponara verso Via Molteni, con un dislivello di circa mt. 3.

Il progetto prevede il sostanziale livellamento alla quota inferiore per tutta l'area verde e il raccordo alle quote attuali sul perimetro. I raccordi sono costituiti da due balze erbose sui lati lunghi del lotto; l'una si raccorda in corrispondenza di Via Molteni determinando una separazione fisica (acustica e visiva) con il traffico automobilistico di Via di Macchia Saponara; l'altra funge da podio per il fronte di case in linea, esaltandone la funzione di quinta del parco. Sul lato confinante con Via Saponara, ove è prevista la piazza con funzioni commerciali e di svago si realizza il terminale del sistema a verde. La piazza pertanto affaccia sul parco da una posizione rialzata. Il collegamento funzionale tra le due parti è affidato a rampe con dolce pendenza.

L'area 6.2 è organizzata in continuità con l'impostazione viaria esistente; è infatti prevista, in prossimità delle zone edificate, una nuova viabilità interna comprendente parcheggi pubblici

e privati con sbocchi sul parcheggio esistente su via di Saponara e su via di Macchia Saponara in prossimità di via Morelli.

Per il parco sono previsti sentieri pedonali attrezzati con panchine per la sosta, e alberature che assicurino una buona ombreggiatura dei percorsi e ne segnino architettonicamente il tracciato. Una pista ciclabile attraversa longitudinalmente il parco.

E' inoltre prevista, come richiesto dall'Amministrazione, la realizzazione di una nuova sede stradale, nella parte sud dell'area 6.2, perpendicolare a Via Macchia Saponara, di collegamento con Via Bonichi e Via Amato: Questa opera coinvolgerà anche la proposta 6.3, coordinata con la presente e cura dello stesso soggetto proponente. Le opere saranno realizzate a scomputo nella misura disponibile.

6 DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI

Per quanto riguarda il progetto delle nuove volumetrie da realizzare nell'area, l'intervento è costituito da un fronte edificato lungo Via Morelli con funzione residenziale, da un polo ricreativo e da un complesso alberghiero verso Via Molteni.

6.1 RESIDENZE

Le residenze sono costituite da case in linea a quattro piani f.t. su *pilotis*. La cubatura complessiva, di 16.848 mc, è suddivisa fra quattro corpi di fabbrica, disposti parallelamente a via di Macchia Saponara, o con giacitura leggermente inclinata rispetto a tale asse.

Le residenze, progettate con orientamento est-ovest, per garantire buone condizioni di soleggiamento, si affacciano su un grande spazio pubblico, adiacente a Via di Macchia Saponara.

Gi alloggi, di medio – piccolo taglio sono improntati alla flessibilità e adattabilità, in base alle diverse tipologie di utenza (monolocali per single, piccoli alloggi per giovani coppie, o appartamenti con doppia camera per famiglie).

6.2 ATTIVITÀ COMMERCIALI - RICREATIVE

Il complesso è composto da attività commerciali al piano terra (fast – food, videoteca, bar, negozi) afferenti al grande spazio centrale coperto con affaccio sul parco.

6.3 COMPLESSO ALBERGHIERO

La previsione di un complesso ricettivo, di circa 12.300 mc, è in accordo con le indagini svolte dall'USPR per la redazione del Piano Preliminare, nella quale si evidenzia la mancanza di questo tipo di strutture nella zona.

Indagini di mercato svolte confermano questa carenza. La presenza di questa attività avrà riflessi positivi per l'occupazione nella zona, sia diretta che indotta.

L'osservazione delle caratteristiche di quest'area lascia presupporre una buona ricettività sia per motivi turistici che lavorativi; da notare infatti:

- La posizione geografica (vicinanza con Roma e Ostia Antica)
- Vicinanza con i grandi assi infrastrutturali (Autostrada, Metropolitana, Raccordo Anulare)
- Vicinanza con attività industriali (Area di Dragona, Roma – Ostia, ex Italcable)

Questo sistema alberghiero inoltre contribuisce ad aumentare il numero di utenti delle attrezzature e spazi pubblici previsti dalle proposte 6.1 e 6.2.

Dal punto di vista formale, l'edificio si presenta come un elemento emergente, sia per la sagoma allungata che per la sua altezza. La snella sagoma dell'albergo costituisce inoltre un fondale per l'antistante piazza, facente parte dell'area 6.1.

Il corretto dimensionamento della struttura per giustificare i costi di gestione è di 80/100 stanze minimo (per un albergo a due stelle).

Per raggiungere tale obiettivo è necessaria una cubatura non inferiore a 13.000 mc.

Pertanto si è recuperata la cubatura non residenziale ove possibile, e precisamente:

Il trasferimento di questa cubatura, consentendo la realizzazione di un'adeguata struttura non residenziale (albergo) non produce ulteriori aree a standard e consente di concentrare il volume.

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 scomputo

Per quanto riguarda le opere a scomputo 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.