

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

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

Proposta privata d'intervento

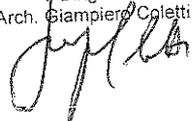
Proposta 6.3 – ACILIA

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

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



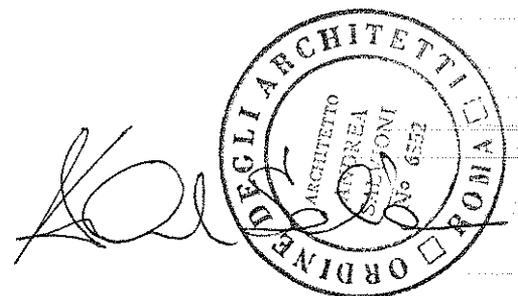
Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti



PROT. N. 6008

COMUNE DI ROMA
SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 6 DIC. 2004
N° 308 PR

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



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
ETTORE E GUIDO DI VEROLI
No. 6552

SOMMARIO

1	PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO.	2
1.1	Premessa.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
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).....	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	8
5.4	Criteri particolari di progettazione.....	8
5.5	Elementi di interesse storico-monumentale e paesistico.....	9
6	DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.	10
7.1	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	10
7.2	Opere a scomuto	10

RELAZIONE TECNICA

1 PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'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 6.3

1.2 Obiettivi del progetto

Il sistema si pone l'obiettivo di riorganizzare una parte di città, dotandola di una fisionomia propria, riorganizzando ed integrando le funzioni esistenti (scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, chiesa e campo di calcio).

Questo sistema di attrezzature e servizi, insieme al nuovo insediamento residenziale, tende a produrre quella complessità di spazi e di funzioni che caratterizza la città come luogo di scambio.

Le principali azioni per raggiungere tali obiettivi sono:

- Rimozione dei due volumi prefabbricati attualmente destinati a scuola materna.
- Realizzazione della nuova scuola nell'area vuota tra Via Signorini e Via Amato, contestualmente al sistema di attrezzature non residenziali (commerciali) e ai parcheggi necessari.
- Attrezzatura degli spazi verdi
- Realizzazione del comparto di edilizia residenziale nell'area tra Via Amato, Via Signorini e Via Bonichi.

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 (V. TAV.01)

L'area di intervento è inserita in una zona ormai consolidata di Acilia, sviluppatasi prevalentemente in assenza di pianificazione. 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.

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.

Dal punto di vista ambientale il territorio presenta numerose aree verdi, ma scarsamente attrezzate e molto frammentate. I canali di bonifica hanno un rilevante interesse ambientale e idrogeologico per l'assetto morfologico della zona; oggi essi hanno perso totalmente i loro caratteri originari; alcuni sono stati coperti, altri abbandonati, e attualmente accolgono sia acque reflue che acque di scarico. Oltre alla presenza di aree verdi di interesse locale, una grande risorsa ambientale e paesaggistica è costituita dalla Riserva naturale statale del Litorale Romano.

Questo ambito urbano è interessato dal Programma di Recupero Urbano di "Acilia - Dragona". Gli interventi previsti dal programma, finanziati in parte da risorse pubbliche, in parte private, sono finalizzati al miglioramento della "qualità" urbana. Con il programma si introducono nuove micro - centralità per rafforzare l'identità dei luoghi attraverso un sistema di emergenze urbane riconoscibili.

I complessi scolastici, in particolare, divengono elementi propulsori della riqualificazione urbana e sociale. Tali complessi saranno poi collegati, grazie a percorsi pedonali protetti e piste ciclabili, ai servizi pubblici e privati.

Tra le principali opere pubbliche da realizzare si segnalano: il "sottopasso" alla via del mare, come collegamento tra il settore sud e il settore nord di Acilia, la ristrutturazione di Via di Macchia Saponara e di Via di Prato Cornelio, la nuova sede del XIII Municipio in connessione funzionale con la Stazione ferroviaria di Acilia - Dragona , la biblioteca comunale e una piscina pubblica, il palazzo della Musica, due campus scolastici , due nuove scuole materne e un asilo nido in via Amato e in via di Macchia Palocco.

L'area in esame presenta una forte connotazione urbana, con una fisionomia consolidata quale nucleo storico della zona. Sono presenti numerose e diversificate funzioni quali: attività commerciali e terziarie diffuse lungo Via Macchia Saponara, la Chiesa antistante Largo San Giorgio, con il campo da calcio, la Scuola Elementare su Via Amato e il mercato all'aperto settimanale che occupa la sede stradale di Via Bonichi e Via Galli.

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

3.1 Localizzazione - Estensione

L'area 6.3. è composta da:

- AREA 24 un lotto isolato (sup. circa mq. 4.131) confinante con Via Amato e Via Signorini e Via Bonichi.
- AREA 22 un lotto isolato (sup. circa mq. 5.850) confinante con Via Amato, Via Signorini.

3.2 Provenienza

Disciolto Ente SMIR

3.3 Proprietà attuale

Comune di Roma.

3.4 Dati catastali

Partita 382

AREA 22 Sezione -B-, foglio 1075, foglio degli allegati 888°, particelle 671.

AREA 24 Sezione -B-, foglio 1075, foglio degli allegati 888°, particelle 669, 664, 945

3.5 Vincoli

Nessuno

3.6 Espropri o altri atti amministrativi

Nessuno

3.7 Morfologia e tipologia

Nel lotto definito area 24 sono presenti due manufatti prefabbricati di circa 400 mq l'uno ad un piano adibiti a scuola materna pubblica inseriti in una porzione del lotto recintata. I manufatti sono fatiscenti e inadeguati alla funzione di scuola materna, sia per i materiali di costruzione non rispondenti alle vigenti normative, che per lo scarso isolamento dal terreno ed in generale alle scadenti protezioni all'umidità.

Nell'area 22 non sono presenti manufatti. Il terreno, privo di pavimentazione e di sistema di raccolta delle acque, è adibito in parte a parcheggio libero ed in parte ad orto privato.

I lotti interessati sono liberi da essenze arboree significative.

Il terreno dell'area 24 è in pendenza da Via Amato (quota mt. +29,9 slm) verso Via Bonichi (quota mt. +26,8).

Il terreno dell'area 22 prosegue la stessa pendenza lungo Via Signorini (da quota mt. +29,9 a quota mt. + 33,75). Il lato confinante con Via Amato è sostanzialmente in piano.

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

4.1 *Destinazioni di prg*

Le aree interessate dalla proposta hanno attualmente destinazioni di PRG non corrispondenti al loro reale utilizzo, in particolare:

- L'area 24 è destinata a Zona F1 (ristrutturazione Urbanistica) pur ospitando, di fatto, un servizio pubblico di quartiere, quale la scuola materna.
- L'area 22 è destinata:
 - per il tratto confinante con Via Amato e Via Signorini a Zona N (verde pubblico), pur essendo di fatto adibita a parcheggio (oltre che ad orto privato);
 - per il tratto confinante con Via Conti, di forma triangolare, a Zona M (servizi pubblici di quartiere). La forma del lotto rende comunque impossibile realizzare alcuna volumetria. Attualmente si presenta in stato di abbandono.

Come appare evidente l'attuale destinazione di PRG di queste aree pubbliche inibisce ogni possibilità di sviluppo del comparto, non consentendo la realizzazione dei servizi previsti (parcheggi, verde pubblico, scuola materna) peraltro necessari.

4.2 *Densità edilizia*

Le aree in questione sono inserite in una zona ormai consolidata di Acilia, sviluppatasi in assenza di pianificazione, pertanto non vi sono dati precisi di riferimento sulla densità edilizia, comunque stimabile intorno a 1,5.

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).*

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

4.7 *Elementi di interesse storico-monumentale e paesistico*

- sull'area: nessuno
- sull'area vasta:
 - Lungo Via di Macchia Palocco tre *fossi* (aree indicate verdi).
 - Lungo via di Saponara: *resti muratura* indicati con il numero 21 (tre segmenti rossi).

5 DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO (v. tav. 5.)

5.1 *Criteri generali*

L'intervento concorre agli obiettivi del PRU in quanto rilocalizza le destinazioni di piano delle aree in modo da renderle più consone alle necessità della zona, (residenziale mista, verde attrezzato e servizi pubblici di quartiere) contribuendo pertanto a rafforzare l'immagine urbana, che allo stato attuale risulta frammentaria e incompleta, con un intervento di ricucitura finalizzato a dotare l'area di una sua riconoscibilità a scala di quartiere.

5.2 *Descrizione generale del progetto urbanistico.*

Il progetto è localizzato in un'area di forma rettangolare delimitata su tre lati da strade esistenti (Via Bonichi a ovest, via Signorini a nord, via Amato a Est) mentre sul lato sud è prevista dal PRU la realizzazione di una nuova strada, quale opera a scomputo.

La stessa natura dell'intervento e la sua posizione centrale rispetto al bacino di utenza, lo rendono immediatamente accessibile dall'intorno secondo le direttrici esistenti (in particolare da Via di Saponara). La viabilità esistente risulterà notevolmente migliorata dall'allineamento dell'asse stradale di Via Conti, dall'ampliamento della sezione stradale di Via Amato e dalla realizzazione di un nuovo tratto di strada di collegamento con Via Macchia Saponara.

Si prevede la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità, (con accesso a via Amato e da via Bonichi), in cui notevole importanza sia attribuita agli spazi attigui alle residenze, agli ambiti di relazione e ai percorsi di distribuzione, con particolare riguardo per gli spazi pedonali.

I volumi residenziali (a due piani) presentano un fronte edificato continuo verso via Signorini, e si frammentano verso l'interno del lotto, dando vita a piccoli nuclei di case a schiera disposti a file alternate, in modo da creare un'articolata distribuzione degli spazi liberi.

L'unico volume a destinazione non residenziale è rappresentato da un piccolo edificio commerciale a un piano, posto nella zona nord est dell'area.

5.3 *Criteri particolari di progettazione*

Il progetto è stato impostato tenendo conto dei cicli naturali propri dell'area.

- le aree pedonali saranno rivestite con pavimentazioni permeabili sia all'acqua che all'aria; come si evince dai disegni allegati, 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 riutilizzo 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 nelle misure stabilite nell'NTA.

Nell'area destinata a parcheggio e negli spazi pedonali tra gli edifici, sono previste pavimentazioni discontinue. E' inoltre prevista la piantumazione a verde dei giardini di pertinenza delle abitazioni.

Non è prevista la realizzazione di volumi interrati per non interferire con la quota di falda, molto superficiale in questa zona, evitando inoltre di realizzare ambienti umidi e malsani.

L'intervento prevede il sostanziale mantenimento della funzionalità naturale dell'area esaltandone alcuni elementi già presenti nella morfologia, quale la pendenza del terreno, rendendoli funzionali alla nuova organizzazione 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.

Il terreno dell'area 24 è in pendenza da Via Amato (quota mt. +29,9) verso Via Bonichi (quota mt. +26,8)

Il terreno dell'area 22 prosegue la stessa pendenza lungo Via Signorini (da quota mt. +29,9 a quota mt. + 33,75). Il lato confinante con Via Amato è sostanzialmente in piano.

6 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

6.1 *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.

6.2 *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.