

**COMUNE DI ROMA**

**DIPARTIMENTO VI**

**U. O. 2 S. C. Programmi Complessi**

**MUNICIPIO XV ARVALIA PORTUENSE**



**PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO art. 11 L. 493/93  
"CORVIALE"**

**PROPOSTA PRIVATA : 11**

**EDIL DUE s. r. l. (Battista Felice) – Impresa Capogruppo**

**MADO s. r. l. (arch. Mario Tomaro)**

**Via delle Vigne - Via Bosco degli Arvali**

**ELABORATI SERIE BIS**

**Progetto:**

**dott. arch. Vincenzo Giorgi**

**studio: via Enrico Albanese n° 63 – 00149 Roma**

**tel/fax : 06 55270685**

**collaboratori:**

**dott. arch. Anna Cornaro**

**dott. arch. Valerio de Divitiis**



**Documentazione modificata dalle risultanze della  
Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2004**

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

Comune di Roma  
Il Dirigente  
Arch. Giampiero Coletti

**RELAZIONE TECNICA**

Roma 21 ottobre 2004.

## INTRODUZIONE

La proposta progettuale attuale viene presentata in alternativa alla proposta presentata in data 10 febbraio 2000, con l'intento di contribuire ad una migliore sistemazione delle aree gravitanti su via Bosco degli Arvali.

La proposta prevede di aggiungere

al progetto sull'area, sita in via Bosco degli Arvali e via delle Vigne, zona G3 di PRG, distinta dalle particelle catastali n.59 e 63 del foglio catastale n°779, progetto avanzato dalla Soc. EDIL DUE., già giudicato ammissibile con delibera di Giunta Comunale n.° 4109 del 17/11/1999;

un secondo progetto gravitante sull'area, sita in via Bosco degli Arvali n°84, 86, zona G3 di PRG, distinta in catasto al foglio n° 780, particelle n° 145 e 149, di proprietà della Soc. MADO.

Si ritiene che l'attuale proposta sia migliorativa rispetto a quella precedentemente prodotta in quanto:

1. Comporta la cessione aggiuntiva di un'area di **mq 760** circa, attrezzata a verde pubblico che si inserisce, completandolo, nell'ambito del parco dell'ex area G3 oggetto di una convenzione mai conclusa, i cui proprietari hanno presentato proposte di insediamenti residenziali nel Programma di Recupero Urbano "Corviale" nel 1998, escludendo quella della Soc. MADO, che non era stata avvertita dell'iniziativa.
2. La nuova proposta prevede un versamento aggiuntivo di **lire trecento milioni** come oneri concessori e contributi straordinari all'Amministrazione Comunale, non trascurabili ai fini della riqualificazione del Quartiere Trullo-Corviale.
3. Con l'inserimento della nuova area nel Programma Definitivo di Recupero Urbano "Corviale" viene realizzato un edificio a completamento di un piano edificatorio in un lotto residuale, che altrimenti resterebbe abbandonato, privo di una destinazione di PRG adeguata ai nuovi programmi di intervento dell'Amministrazione Comunale.
4. La Soc. MADO si associa alla Soc. EDIL DUE in una Associazione Temporanea di Imprese che garantisce maggiormente il Comune di Roma in merito alla corretta conduzione dell'intera proposta.

Poiché tale proposta è stata approvata dalla Conferenza dei Servizi Decisoria intercorsa fra la Regione Lazio e il Comune di Roma in data 19 maggio 2004 e comunicata dal Comune di Roma al Proponente con lettera prot. n° 8882 del 30 giugno 2004, tutti gli elaborati grafici SERIE BIS sono stati redatti in conformità con quanto prescritto dalla Conferenza dei Servizi.

RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'AREA DI VIA DELLE VIGNE.  
Proposta 11A

Stato di fatto

L'area di intervento, distinta dalle particelle catastali n.59 e 63 del foglio catastale n°779, è situata in zona Corviale e accessibile da via Bosco degli Arvali e da via delle Vigne.

Essa è di proprietà della Soc. B.N.V., che ha dato regolare mandato al proponente. Allo stato attuale nell'area non sono presenti essenze arboree di rilievo, né percorsi carrabili. Il lotto è circondato a nord e ad ovest da edificazioni in zona F1 con altezze variabili di 5/6 livelli fuori terra.

Il terreno attualmente ricade in **zona G3**.

La superficie complessiva del lotto è di **mq 7317**.

Il terreno è caratterizzato da un andamento in leggera pendenza per due terzi della sua lunghezza a partire da via delle Vigne, poi discende con forte pendenza verso via Bosco degli Arvali. Quest'ultimo tratto è praticamente inedificabile, per cui si è scelto di concentrare la cubatura di progetto nella parte centrale del lotto.

Progetto

La proposta progettuale prevede il cambio di destinazione del **lotto da zona G3 a zona E2** e la realizzazione di una cubatura pari a **mc 8803,5**, nettamente inferiore a quella della zona F1, adottando un indice di fabbricabilità di **mc 1,20** per ogni metro quadrato di superficie del lotto di proprietà.

Si prevedono destinazioni d'uso residenziali con volumetria distribuita su corpi di fabbrica articolati spazialmente su quattro livelli fuori terra, più un piano per autorimessa interrata. Questa autorimessa è stata progettata con una dimensione notevolmente maggiore di quanto previsto dagli standard.

Gli edifici sono disposti a cospicua distanza dai confini e prospettano su spazi e percorsi alberati. La concentrazione della cubatura in area limitata, che ha imposto lo sviluppo su quattro piani degli edifici, viene ulteriormente giustificata dalle ampie dimensioni delle aree di cessione a parcheggi ed a verde pubblico.

Sono previsti parcheggi pubblici (mq 820) e verde pubblico (mq 1807) accessibili da via Bosco degli Arvali, che verranno ceduti gratuitamente al Comune.

Gli edifici risultano composti da abitazioni di superficie utile variabile fra i mq 95 e mq 63.

I corpi di fabbrica di cui è composto il manufatto, sono serviti da corpi scala e ascensori di dimensioni conformi alla normativa vigente.

Tutte le abitazioni sono dotate di giardino se al piano terra o di balconi esterni se ai piani superiori.

La copertura di ciascun corpo di fabbrica ospita gli impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua per uso igienico sanitario.

Il numero delle piantumazioni da realizzarsi è notevolmente superiore a quello derivante dal calcolo.

Le alberature, di varia essenza, sono disposte sia in filari lungo le aree di parcheggio, sia per punti.

### **Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico e il recupero delle acque.**

Il progetto prevede, come richiesto nel bando, di “introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto”.

La costruzione di un vasto serbatoio di acque recuperabili eviterà la realizzazione di pozzi artesiani e consentirà di accumulare l'acqua piovana.

Aree di sosta e giardini verranno realizzati adottando tecniche di pavimentazioni permeabili con applicazione di manti di graniglie stabilizzate con fasce di colori diversificati.

## RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'AREA DI VIA BOSCO DEGLI ARVALI n° 84 – proposta 11B

### Stato di fatto

L'area di intervento, distinta dalle particelle catastali n.145 e 149 del foglio catastale n°780, è situata in zona Corviale e accessibile da via Bosco degli Arvali ed ha una **superficie di mq 2.000**.

Essa è di proprietà della Soc. MADO, che ha dato regolare mandato al proponente Soc. EDIL DUE.

Allo stato attuale nell'area non sono presenti essenze arboree di rilievo, né percorsi carrabili. Il lotto è limitato da edificazioni in zona F1 con altezze variabili da tre a sei livelli fuori terra, mentre verso nord si apre verso un'ampia vallata verde.

Il terreno attualmente ricade in **zona G3 per mq 1816 e in zona F1 per mq 184**.

Il terreno è caratterizzato da un andamento in leggera pendenza per il 50% della sua lunghezza, per poi discendere con forte pendenza verso la vallata.

La cubatura di progetto è stata concentrata a cavallo della parte più scoscesa del lotto, al fine di utilizzare al meglio il dislivello e per consentire un più facile accesso all'autorimessa interrata.

### **Progetto.**

La proposta progettuale prevede la destinazione del **lotto a zona G3** e la realizzazione di una cubatura pari a **mc 2.400**, adottando un indice di fabbricabilità di **mc 1,20** per ogni metro quadrato di superficie del lotto di proprietà.

Si prevedono destinazioni d'uso residenziali con volumetria distribuita su un corpo di fabbrica articolato spazialmente su quattro livelli fuori terra, più un piano

per autorimessa interrata. Questa autorimessa è stata progettata con una dimensione notevolmente maggiore di quanto previsto dagli standard.

L'edificio è disposto a cospicua distanza dai confini e prospetta su spazi e percorsi alberati. La concentrazione della cubatura in area limitata, che ha imposto lo sviluppo su quattro piani degli edifici, viene ulteriormente giustificata dalle ampie dimensioni delle aree di cessione a verde pubblico.

E' prevista un'area destinata a **verde pubblico (mq 760)**, che verrà ceduta al Comune.

Gli edifici risultano composti da appartamenti di superficie utile variabile fra mq 95 e mq 70.

Il manufatto è servito da corpi scala e ascensori di dimensioni conformi alla normativa vigente.

Tutte le abitazioni sono dotate di giardino se al piano terra o di balconi esterni se ai piani superiori.

La copertura ospita gli impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua per uso igienico sanitario.

Il numero delle piantumazioni da realizzarsi è notevolmente superiore a quello derivante dal calcolo.

Le alberature, di varia essenza, sono disposte sia in filari lungo le aree di parcheggio, sia per punti.

#### **Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico e il recupero delle acque.**

Il progetto prevede, come richiesto nel bando, di “introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto”.

La costruzione di un vasto serbatoio di acque recuperabili eviterà la realizzazione di pozzi artesiani e consentirà di accumulare l'acqua piovana.

Aree di sosta e giardini verranno realizzati adottando tecniche di pavimentazioni permeabili con applicazione di manti di graniglie stabilizzate con fasce di colori diversificati.

#### **DATI COMPLESSIVI RELATIVI AGLI INTERVENTI NELLE DUE AREE**

Dal calcolo degli oneri previsti dal Bando di Recupero Urbano risultano i seguenti valori complessivi:

- Oneri di urbanizzazione primaria: Lit **382 milioni**
- Oneri di urbanizzazione secondaria: Lit **481 milioni**
- Contributo straordinario: Lit **771 milioni**

**Come previsto dal Bando il proponente è disposto a realizzare opere pubbliche, interne ed esterne ai lotti, in accordo con l'Amministrazione Comunale per un importo da concordare.**

Roma 21 ottobre 2004.

Dott. Arch. Vincenzo Giorgi

