

COMUNE DI ROMA

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

- 8 NOV. 2004

PROT. N.

15231

DIPARTIMENTO VI
U.O. N 2 PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE GENERALE
S. C. PROGRAMMI COMPLESSI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO "CORVIALE"
PROPOSTA N. 13B

PROGRAMMA DEFINITIVO

AGGIORNAMENTI	N° PROGETTO	SERIE Bis
FILE	SCALA	DATA 23.9.2004

1. RELAZIONE TECNICA BIS

Soggetto proponente:

VAS Immobiliare s.r.l.

Progetto:

RICCI SPAINI

STUDIO DI ARCHITETTURA s.r.l.

Project management

Arch. Filippo Spaini

Direzione della progettazione

Arch. Antonella Morille

Arch. Alberto Raimondi

Arch. Irene Dall'Aglio

Proprietà:

Delia Ferrini
Gabriella Ferrini



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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Colletti

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

RELAZIONE TECNICA

Si fa presente che La Conferenza dei Servizi Decisoria, intercorsa tra la Regione Lazio e il comune di Roma, ha dato a questa proposta la prescrizione di conservare l'attuale destinazione urbanistica G3 ed ha accolto la suddivisione dell'originaria proposta n. 13 in due proposte separate. A seguito di ciò, risultano variati gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo straordinario.

Il contributo straordinario offerto risulta di 119 milioni di lire, il contributo di urbanizzazione secondaria di 101 milioni di lire; entrambi a scomputo tramite la cessione dell'area da destinarsi a parco pubblico. Il contributo di urbanizzazione primaria risulta di 84 milioni di lire da scomputarsi tramite le opere di urbanizzazione.

1. Inquadramento territoriale

La proposta riguarda un'area che si trova in prossimità di Via Bosco degli Arvali, ha accesso da Via Santa Beatrice e fa parte della valle che si estende all'incirca da Via delle Vigne a Via del Trullo; è suddivisa in due zone, la prima a valle, la seconda sul declivio, a ridosso dell'edificato costituito da edifici residenziali del tipo a palazzina.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

L'area interessata dalla proposta è distinta in catasto al foglio 780 (part. 39 p, 40 p, 41 p, 46 p, 47 p, 48, 264 p, 52 p, 668) ed ha una superficie di 8339 mq circa. Attualmente l'area è incolta a meno di una piccolissima parte; sono presenti, per la maggior parte, alberature da frutto ed altre tipiche del climax mediterraneo, in un sistema di verde fortemente caratterizzato dalla presenza di alberature di altissimo pregio ambientale (le querce di fondovalle o i filari di olmi, sambuchi e querce lungo i confini del fondo). Sono ancora molto forti i segni sul paesaggio dei diversi tipi di colture e trattamenti del terreno un tempo praticati, per esempio la lavorazione del terreno "a tavole" per gli orti; le alberature da frutto (noccioli, albicocchi) che si attestano in prossimità del fossato, tracciato del vecchio sistema di irrigazione, i cui lembi erano riservati alle piantagioni che richiedono un maggior approvvigionamento d'acqua. Il terreno è in dolce declivio verso il fondo valle, a meno dell'area dove è previsto il corpo di fabbrica, che risulta piuttosto pianeggiante.

3. Previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi

La destinazione attuale dell'area da PRG è G3 e per una piccolissima parte ha destinazione F1 (c.a mq 352) mentre la zona a valle ha destinazione O ricadendo nel perimetro del Piano Particolareggiato di Zona "O.21 - Monte delle Capre". La superficie è interessata per intero dal Piano Paesistico Territoriale n° 10, ambito n° 15, zona a Tob/26 e Tla/40.

4. Principi e criteri generali della proposta d'intervento

La proposta d'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale libera; è costituita dall'ambito più piccolo (B) dell'originaria proposta n.13 che, come accolto in Conferenza dei Servizi, è stata suddivisa in due.

La proposta prevede la cessione di una quota di superficie pari a circa il 70% dell'area disponibile, la realizzazione di un edificio ad uso residenziale e la realizzazione delle aree a verde e parcheggi previste dagli standards di piano.

Si propone inoltre, secondo quanto previsto dall'art.12 del Bando di Confronto Concorrenziale, lo scomputo del contributo straordinario e degli oneri ordinari, tramite la cessione dell'area da destinarsi a parco pubblico e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Descrizione del progetto

La proposta prevede la realizzazione di un comprensorio privato con una palazzina a tre piani fuori terra (più seminterrato) e la sistemazione delle aree a standards di piano a verde attrezzato e parcheggi. Per il calcolo della cubatura ammissibile non è stata computata una superficie di 187 mq (corrispondente alla part. 668) la cui volumetria risulta già assorbita dall'edificio esistente.

Le superfici ed i dati di progetto sono riassunti nella seguente tabella:

Dati di progetto:

disponibilità dell'area	mq	8339	
area in cessione	mq	5982	
superficie territoriale	mq	2357	
Indice di fabbricabilità territoriale	mq	1,2	
Cubatura ammissibile	mc	2604	
Abitanti insediabili	n°	33	
Standards urbanistici	mq	594	
di cui	mq	344	verde attrezzato
	mq	250	parcheggi
Strade pubbliche	mq	221	

La proposta prevede un edificio a blocco del tipo a palazzina a tre piani fuori terra più seminterrato destinato a cantine ed una parte di volume interrato per i garages. Il volume è stato disposto in funzione dell'orografia del terreno ma soprattutto delle direttrici verso i punti di maggior pregio ambientale e della migliore esposizione solare individuando una disposizione a ventaglio che si apre a sud valorizzando le viste panoramiche verso la valle e consentendo la continuità dei canali visuali. La disposizione del corpo di fabbrica consente di chiudere il margine dell'edificato con un disegno compatto laddove il tessuto edilizio si "sfrangia" verso valle. L'accesso a monte all'edificio residenziale permette di garantire la continuità del verde privato pertinenziale con il parco pubblico. Lo schema distributivo della palazzina prevede tre/quattro appartamenti per piano (di taglio c.a 50-70 mq ciascuno) disposti in modo da avere ciascuno un affaccio sulla valle e la migliore esposizione possibile secondo

l'asse eliometrico per, eventualmente, introdurre nelle facciate sistemi bioclimatici per la produzione di energia.

Si prevede, infatti, l'uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico e ambientale che vanno dall'impiego di coperture tecnologiche a captazione energetica, di camini solari o polifunzionali per il controllo dei flussi d'aria, all'utilizzo di materiali naturali. Questi ultimi saranno preferibilmente locali, comunque durevoli e di facile manutenzione. I manufatti saranno realizzati con opere in muratura tradizionale, le facciate trattate con tinte a latte di calce nei colori naturali. Anche alle caratteristiche illuminotecniche è possibile garantire una migliore qualità in funzione delle aperture previste rispetto all'esposizione. La copertura degli edifici è a tetto a due falde in rame. La sistemazione del verde pertinenziale è a giardino e ad orto; la rampa di accesso all'autorimessa (non sono previsti parcheggi pertinenziali scoperti) avrà una pavimentazione permeabile, per esempio a prato giardino e il solaio di copertura del piano interrato sarà trattato a verde. Sistemi di irrigazione possono usufruire della raccolta delle acque meteoriche in apposite vasche; le recinzioni saranno a muretto con rete metallica coperta da vegetazione ed è prevista la piantumazione di essenze ad alto fusto nella misura richiesta e nelle specie indicate dalle norme del PTP.

Roma, 23 settembre 2004

Il progettista
Arch. Antonella Morille