

**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 : 3**

**Impresa Marcoaldi Luciano srl (ex Edil Marc. Srl)**

**Via Filippo Turati n° 105, 00016 Monterotondo Scalo (Roma)**

**SERIE BIS**

*(Arch. Antonino Bianco)*  
Il Presidente della Conferenza di Servizi

**REGIONE LAZIO**



**Progetto:**

**dott. arch. Vincenzo Giorgi**

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

**tel/fax : 06 55270685**

**collaboratori:**

**dott. arch. Valerio De Divitiis**



**RELAZIONE TECNICA SERIE BIS**

Roma 21 ottobre 2004.



## RELAZIONE TECNICA SERIE BIS

### Stato di fatto

L'area di intervento, distinta dalle particelle catastali n. 63 - 181, mappa 446 allegato 215, è situata in zona Corviale e accessibile da via degli Orseolo, traversa di via Portuense.

Il terreno, in leggera pendenza, confina con una serie di lotti edificati ed è posto al di là della prima linea di case già realizzate sulla via degli Orseolo. Allo stato attuale nell'area non sono presenti presistenze arboree di rilievo, né percorsi carrabili. Il lotto è circondato a nord e ad ovest da edificazioni in parte spontanee, in parte di cooperative mentre a sud è limitato da aree in corso di edificazione in zona G3. A poca distanza si intravede l'edificio principale del Piano di Zona Corviale.

Il terreno attualmente ricade in zona E1 con indice di fabbricazione 0,80 mc/mq.

La superficie delle due particelle catastali che formano il lotto è di mq 6206.

### Progetto

La proposta progettuale prevede la destinazione d'uso del lotto a **zona E1 di PRG con un aumento della densità territoriale da 0,80 mc/mq a 1,42 mc/mq**. Si prevede la realizzazione di una cubatura pari a **8803,5 mc**, alla quale corrisponde una superficie utile di **2751,1 mq.**, con destinazioni d'uso residenziali insediate in una volumetria distribuita in un solo corpo di fabbrica articolato spazialmente, alto cinque piani. L'altezza dell'edificio di progetto con il suo andamento degradante verso la parte inferiore del lotto, non supera quella degli edifici più alti che circondano l'intervento.

Il corpo di fabbrica proposto è servito dalla nuova strada di penetrazione all'area, ortogonale a via degli Orseolo, e si sviluppa longitudinalmente lungo il limite ovest del lotto.

L'edificio è disposto a cospicua distanza dai confini e prospetta su spazi e percorsi alberati.

La giacitura dell'edificio resta collocata sull'asse sud/nord.

Il corpo di fabbrica a piani sfalsati è dotato di parcheggio sotterraneo con cantine. Il parcheggio viene distribuito su una superficie conforme alla normativa vigente.

L'edificio risulta composto da abitazioni di superficie utile variabile fra i mq 95 e i 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 collocati al piano terra o di balconi esterni se collocati 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.

La dotazione di parcheggi, servizi e verde pubblico è superiore a quella calcolata secondo gli standards urbanistici: misura mq 2665 anziché mq 2585 come previsto dalle NTA del PRG.

Anche 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.

L'area destinata a servizi pubblici è disposta in posizione vantaggiosa dal punto di vista del suo rapporto con il verde che la perimetra.

La proposta risulta infine coordinata con l'intervento limitrofo sulla proprietà della Soc. Sviluppo Edilizio, e con l'intervento della A. T. I. – CDG Costruzioni srl.

Queste proposte sommate costituiscono un sistema di forme urbane qualificate poste a ricucitura di frange edilizie abusive e legali, restituendo valore e significato, con adeguati servizi ed un'immagine unificata, all'intero ambito urbano compreso fra il p. di z. "Corviale" e la via Portuense.

#### **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.

Si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e collettori solari per la produzione rispettivamente di energia elettrica e di acqua calda.

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

#### **Scomputo degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario**

Per il calcolo degli oneri previsti dal Bando di Recupero Urbano si vedano i Quadri Tecnici allegati

Gli oneri di urbanizzazioni ammontano a € 331565,32 (£ 642.000.000)

Il contributo straordinario ammonta a € 168.364,94 (£326.000.000)

Roma 21 ottobre 2004.

Dott. Arch. Vincenzo Giorgi

