

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI - U.O.N. 2
 S.C. Programmi Complessi
COPIA CONFORME
 all'originale depositato
 agli atti d'ufficio
 IL DIRIGENTE
 Arch. Giampiero Coletti



COMUNE DI ROMA
 DIPARTIMENTO VI
 Politiche della Programmazione e Pianificazione
 del Territorio - Roma Capitale
 23 SET. 2004
 PROT. N. 12488

[Handwritten signature]

COMUNE DI ROMA

Dip. VI U.O. 2
 S.C. Programmi Complessi

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

REVISIONE	NUMERO	DATA	CONTROLLO	APPROVATO
ADEGUAMENTO ALLE RICHIESTE DEL COMUNE DI ROMA prot.8877 del 30.06.04	2	09.09.04		
ADEGUAMENTO ALLE RICHIESTE DEL COMUNE DI ROMA prot.16648 del 20.11.00	1	21.11.00		

PROPOSTA PRIVATA: **INTERVENTO D3.7 o D2.6**
 Via Pelago - Via Portuense
 Circoscrizione XV

POSIZIONE 1	SIGLA INDIVIDUAZIONE 32	N° PROTOCOLLO 2260/98
-------------	-------------------------	-----------------------

SOGGETTO PROPONENTE :
ATI-Impresa Verticchio Venicio
 Via G. Squarcina, 13 Roma
 già Vecchi Luigi

PROGETTISTA
 ARCH. PIERGIORGIO STEFANI
 Via G. Mengarini 88 - 00149 - Roma
 C.F. STF PGR 39D 12554X



studio tauarch s.r.l. - Roma Tel.: 06/5562764 - 5561226 Fax: 06/5594563 Email: tauarch@tin.it

RELAZIONE TECNICA

DATA
 10.02.2000
 SCALA

TAVOLA
1bis

REGIONE LAZIO
 il Presidente della Conferenza di Servizi
 (Arch. Antonino Bianco)



[Handwritten signature]

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART. 11 L. 493/93

"CORVIALE"

Intervento D2.6

RELAZIONE TECNICA

Indice

1) Principi e criteri generali di impostazione della proposta	pag	2
2) Inquadramento territoriale (rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale esistente e programmato)	pag	2
3) Descrizione dello stato dei luoghi	pag	3
4) Previsioni degli strumenti urbanistici generali e di Tutela dei Beni Culturali, Paesistici e ambientali	pag	3
5) Descrizione del progetto urbanistico con riferimento ai criteri di progettazione descritti in Appendice al bando di confronto concorrenziale	pag	3
6) Descrizione dei tipi edilizi dal punto di vista distributivo, funzionale ed ambientale	pag	4
7) Descrizione delle opere di urbanizzazione straordinaria e primaria	pag	4

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART. 11 L. 493/93

"CORVIALE"

Intervento D2.6

RELAZIONE TECNICA

1) Principi e criteri generali di impostazione della proposta.

Con Deliberazione n. 1946 del 9.11.1999, l'Amministrazione comunale, nel quadro delle procedure per la formazione dei Programmi definitivi di recupero urbano (art. 11 Legge 493/93), ha preso atto della graduatoria delle proposte private di intervento di cui al Programma di Recupero urbano di Magliana, elaborata dall'apposita Commissione tecnico-consultiva.

Dagli allegati alla Deliberazione risulta che la proposta progettuale di intervento promossa dalla "ATI - Impresa Venicio Verticchio" (già Vecchi Luigi) prot. 2260/98 e sigla di individuazione n. 32, è stata ritenuta ammissibile con prescrizioni e con punteggio totale di 75,15.

A seguito degli incontri avuti con gli Uffici preposti del Dipartimento VI del Comune di Roma, sono state affrontate le problematiche sollevate con le prescrizioni della Commissione tecnico-consultiva e la proposta è stata adeguata con l'applicazione dell'indice di edificabilità a 1,5 mc/mq residenziale oltre al 15% di non residenziale, mentre l'altezza è stata ridotta a 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

2) Inquadramento territoriale (rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale esistente e programmato).

L'area, che rientra di un più vasto terreno nella disponibilità del Proponente, ricade fra la Via Portuense e la Borgata di Monte delle Capre; essa rappresenta la naturale localizzazione di un

collegamento viario che risulta necessario principalmente per garantire l'accesso alla borgata da parte dei mezzi di soccorso (Vigili del Fuoco, Autoambulanze, ecc.).

Il Programma prevede una nuova volumetria da realizzare in un'area ricadente in zona di Tutela Limitata di PTP posta all'esterno dell'area protetta Valle dei Casali e la conservazione delle limitate volumetrie ricadenti in zona di Tutela Orientata di PTP posta all'interno del perimetro di detta area protetta per le quali è prevista la demolizione e ricostruzione o la ristrutturazione, senza aumento di volume, e la destinazione residenziale dell'intera cubatura di mc, 2.234.

3) Descrizione dello stato dei luoghi.

L'area si presenta incolta e priva di qualsiasi tipo di vegetazione.

Essa comprende una zona sopraelevata posta in connessione con la Via Portuense a confine con la scuola Quartorama, una zona di fondovalle ed una seconda zona sopraelevata posta al confine con la zona edificata di Monte delle Capre.

L'area è attraversata da due elettrodotti per i quali per cui stati previsti i regolamentari distacchi degli edifici di progetto.

4) Previsioni degli strumenti urbanistici generali e di Tutela dei Beni Culturali, Paesistici e ambientali.

L'area ricade in parte in zona M3 di PRG (Servizi pubblici) con indice 2.0 mc/mq ed in parte in zona N di PRG (Verde Pubblico). Il Piano Paesistico approvato con L.R. n. 24/98, prevede, per la parte ricadente in zona M3 e in zona di Tutela Limitata, l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore mentre per la parte ricadente in zona N e in Tutela Orientata (TOb/17,18,19), prevede il mantenimento delle volumetrie residenziali esistenti.

La zona N rientra per la maggior parte anche nel perimetro della Riserva naturale Valle dei Casali istituita con L.R. n. 29/97.

5) Descrizione del progetto urbanistico con riferimento ai criteri di progettazione descritti in Appendice al bando di confronto concorrenziale.

Il progetto urbanistico prevede principalmente la realizzazione del collegamento viario da Via Portuense alla Via Pelago che consente un ulteriore collegamento con Via Villa Collemandina e con la borgata di Via Monte delle Capre nonché la realizzazione di un comprensorio formato da 3 edifici con volumetria residenziale e non residenziale (Comparti Z1A e Z1B) e da edifici residenziali derivanti da demolizione e ricostruzione o ristrutturazione (senza aumento di volume) di un edificio esistente (Comparto Z2).

In tutte le sue parti il programma prevede l'adeguamento ai criteri di progettazione per gli interventi in aree trasformabili espressi in Appendice al Bando da considerarsi quali indirizzi e raccomandazioni.

6) Descrizione dei tipi edilizi dal punto di vista distributivo, funzionale ed ambientale.

I tipi edilizi dei Comparti Z1A e Z1B sono rappresentati da 3 edifici ad appartamenti di circa mq 350 coperta ciascuno per una altezza di n. 3 piani più il piano attico oltre al piano seminterrato ed al sottotetto abitabile come meglio indicato nella Tavola 7/9 - (Planivolumetrico esecutivo). Il piano interrato potrà essere destinato a cantine; se destinato ad autorimessa o a box, potrà svilupparsi al di fuori della sagoma di massimo ingombro.

Tutti e tre gli edifici hanno una quota di imposta inferiore a quella degli edifici residenziali circostanti così come la quota delle coperture.

Nel caso di demolizione di una o di entrambe le linee elettriche attualmente poste fra i Comparti Z1A e Z1B, gli edifici dei due comparti potranno svilupparsi al di fuori della sagoma, e nella direzione della linea elettrica demolita, fino ad un massimo di ml 3,50.

Per quanto si riferisce al comparto Z2 è previsto il mantenimento della cubatura esistente di mc 2.234 con la sua demolizione e ricostruzione o ristrutturazione scopo di pervenire ad un più organico inserimento ambientale attraverso una diversa ubicazione della volumetria, una riduzione delle altezze, una più appropriata progettazione delle coperture e finiture e una sua più precisa delimitazione nei confronti delle aree circostanti destinate a verde pubblico. Il piano interrato potrà essere destinato a cantine; se destinato ad autorimessa o a box, potrà svilupparsi al di fuori della sagoma di massimo ingombro.

Il piano interrato

7) Descrizione delle opere di urbanizzazione straordinaria e primaria.

Le opere di urbanizzazione straordinarie consistono nella cessione delle aree e nella realizzazione della viabilità pubblica di collegamento fra la Via Portuense e la Via Pelago che consenta l'accesso dei mezzi pubblici (Vigili del fuoco, ambulanze, ecc) alla Borgata di Monte delle Capre così come richiesto dal Bando concorrenziale mentre le opere di urbanizzazione primaria consistono nella *cessione delle aree di standard e nella realizzazione dei parcheggi pubblici.*