COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
21 OTT. 2004
PROT. N. 14151

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

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO "CORVIALE"
PROPOSTA N. 7

PROGRAMMA DEFINITIVO

AGGIORNAMENTI	N° PROGETTO	SERIE	
		Bis	
FILE	SCALA	DATA	
		23.9.2004	

1. RELAZIONE TECNICA BIS

Soggetto proponente:

L'ELETTRICA Leopizzi s.r.l.
L'ELETTRICA LEOPIZZI S.r.l.
l'Amministratore Unico

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

Progetto:

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

RICCISPAINI
STUDIO DI ARCHITETTURA s.r.l.

Project management Arch. Filippo Spaini

Direzione della progettazione Arch. Antonella Morille
Arch. Alberto Raimondi
Arch. Irene Dall'Aglio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA

Relazione Tecnica

1. Principi e criteri generali della proposta d'intervento

La proposta d'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale libera; è stata ritenuta ammissibile rispetto al Bando, sia in termini di localizzazione, sia di previsioni urbanistiche ma con le seguenti prescrizioni:

1- ridurre la cubatura nella misura corrispondente all'indice fondiario di 1,2 mc/mq.

2- ridurre il numero dei piani ad un massimo di tre, piano terra compreso.

Pertanto la quota di edilizia commerciale prevista al piano terra nella proposta preliminare è stata eliminata in conformità alle suddette prescrizioni.

Inoltre, in seguito al parere espresso dalle Commissioni Consiliari Permanenti II, III e VII, la volumetria edificabile è stata collocata nella sola area interessata dalla Tutela Limitata "TLa/24" del P.T.P. n. 15/10 "Valle dei Casali".

La proposta prevede il cambio dell'attuale destinazione urbanistica G3 (ex G4) in E2 per la realizzazione di un piccolo comprensorio privato con un corpo di fabbrica ad uso residenziale, la realizzazione dei parcheggi e del verde attrezzato sulle aree da cedere a standards, secondo le indicazioni di piano, e la realizzazione diretta d'opere pubbliche previste dal Programma Preliminare secondo quanto previsto dall'art. 12 del Bando di Confronto Concorrenziale per la corresponsione e lo scomputo del contributo straordinario.

2. Inquadramento territoriale

La proposta riguarda un'area che si colloca all'incirca al margine sud-ovest del territorio dell'ambito territoriale di "Corviale", per uno dei lati più lunghi del lotto è prospiciente via delle Vigne che costituisce uno dei tracciati storici del territorio, in particolare quello che segna la linea di demarcazione tra le grandi tenute dell'Agro romano e una parte del vecchio suburbio, d'origine romana, costituito da appezzamenti di terreno molto frammentati, destinati ad orti e vigneti. L'area si trova a sud del Piano di Zona 14V-Portuense e ad ovest rispetto all'area di recupero urbanistico dei nuclei edilizi non perimetrati di "Monte delle Capre"; rispetto al tracciato di via delle Vigne si colloca al margine ovest, sul versante del sistema "delle grandi tenute", che è stato interessato negli ultimi anni, in questo tratto, da interventi di lottizzazione e edilizia abusive, assumendo la configurazione di un margine frastagliato.

Due sono i grandi interventi infrastrutturali previsti dal Programma in questo settore dell'ambito di Corviale: il collegamento tra via delle Vigne e via del Trullo e il suo proseguimento con il collegamento tra via delle Vigne e via Fosso della Magliana. Rispetto ad essi, l'area sorge poco più a nord, gode comunque già di una buona posizione per quanto riguarda il sistema della mobilità, essendo via delle Vigne un asse stradale di connessione locale dotata di trasporto pubblico.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Il lotto di terreno, interessato dalla proposta, è distinto in catasto al foglio 770 (particelle n. 833 e n. 638) ed ha una superficie di 5000 mq a forma di parallelogramma con uno dei lati più lunghi su via delle Vigne. A sud della proprietà, il confine risulta già arretrato di 5 ml per servitù di passaggio a favore dei retrostanti lotti interclusi (interessati in parte da edilizia illegittima sanata o in corso di sanatoria). Attualmente sorgono sull'area tre piccoli manufatti prefabbricati, non oggetto di richiesta di sanatoria edilizia e di cui é prevista la demolizione. Il terreno è pianeggiante per tutta l'estensione del lotto, la quota coincide con quella stradale; ad ovest si apre la vista panoramica verso il grande sistema ambientale che si estende fin oltre Via Fosso della Magliana. Le alberature esistenti, si trovano lungo i confini (a meno di quello ad est) e sono costituite da pini ed da un filare di ginepri su Via delle Vigne.

4. Previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali

La destinazione attuale dell'area da PRG è G3 (ex G4), in parte interessata dal Vincolo Monumentale (c.a mq 3700) e per intero dal Piano Territoriale Paesistico n° 15/10 "Valle dei Casali". L'area oggetto della proposta d'intervento ricade in due sottozone previste dal PTP, e precisamente la sottozona TLa/24 e la sottozona TOc/9.

Nelle sottozone di Tutela Limitata, nelle quali, secondo quanto citato dalle Norme Tecniche del PTP, all'art. 20, é consentita la realizzazione di nuovi edifici, é fatto obbligo:

il rispetto di tutti i filari e i gruppi arborei esistenti; la progettazione di dettaglio degli impianti vegetazionali, comprendente il rilievo di quelli esistenti e le indicazioni di quelli che si vogliano effettuare; di provvedere ad opportune schermature vegetazionali mediante impianti arborei per le edificazioni di nuova costruzione; di conservare, lungo tutte le strade pubbliche e private, le alberature esistenti e di integrarle nelle parti mancanti; di utilizzare le essenze arboree previste dalle Norme Tecniche.

5. Descrizione del progetto urbanistico

La proposta prevede la realizzazione di un comprensorio privato, con un edificio in linea a tre piani fuori terra (più seminterrato), e di un piccolo parco pubblico sull'area da cedere secondo gli standards di piano. Quest'ultima, infatti, é stata interamente destinata a verde attrezzato per la sosta ed il gioco e a parcheggi. La volumetria é stata collocata nell'area della sottozona TLa/24 del P.T.P. n°15/10.

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

Dati di progetto:

Superficie Territoriale	mq	5000
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,2
Cubatura ammissibile	mc	6000
Abitanti insediabili	n°	75
Standards urbanistici	mq	1800

di cui:	mq	1100 a verde attrezzato
	mq	700 a parcheggi
Superficie Fondiaria	mq	3200
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,88

Descrizione del progetto:

L'edificio previsto dal progetto si attesta su uno dei margini del lotto, il quale rimane, per la maggior parte della sua estensione, sistemato a verde, questo consente di garantire la salvaguardia delle direttrici verso i punti di maggior pregio ambientale. La veduta da Via delle Vigne diventa così l'aspetto principale del progetto, intorno ad esso si disegna l'area. In corrispondenza del cono visivo verso la valle, si trova il percorso pedonale dello spazio pubblico, un piccolo parco, attrezzato per il gioco e la sosta, su di esso si attestano i parcheggi. Anche le nuove alberature sono previste in modo da non chiudere la visuale verso la valle.

Funzionalità naturale – Tutta la superficie privata non edificata (ad eccezione della rampa d'accesso al garage) è sistemata a giardini privati o verde condominiale con percorsi pedonali a prato-parquet, betonelle o altra pavimentazione permeabile; la superficie che corrisponde al solaio di copertura del piano interrato sarà comunque trattata a verde; nell'area condominiale sono previste vasche per la raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini;

Morfologia naturale e paesaggio – Gli unici movimenti di terra previsti sono dovuti alla necessità di realizzare parcheggi coperti nel piano interrato per lasciare la superficie dell'area il più possibile a verde; la valorizzazione del panorama è l'elemento generatore del disegno dell'area.

Relazioni con l'intorno – La posizione dell'area garantisce la continuità delle relazioni con l'intorno, in particolare l'intervento sull'area da cedere a standard ha lo scopo di realizzare uno spazio che diventi un nuovo forte elemento sul tracciato di via delle Vigne quasi a ricostituire un ideale affaccio sulla valle. L'intervento, piuttosto che inserirsi in un contesto insediativo rispetto al quale garantire continuità, si propone esso stesso come elemento generatore d'ordine e misura dell'intorno.

Impianto urbanistico – La volumetria realizzabile è concentrata in un corpo di fabbrica di tipo a linea a tre piani, a forma geometrica regolare con allineamento parallelo al lato più corto del lotto e con funzione di quinta allo spazio centrale, vuoto ma elemento ordinatore dell'area.

Rete stradale e percorsi – Le reti carrabile e pedonale nell'area privata sono completamente indipendenti: dalla strada pubblica che si innesta su via delle Vigne si accede al lotto in prossimità della rampa di accesso al garage; la rete pedonale corrisponde allo spazio centrale dell'area sia nella zona pubblica sia in quella privata ed entrambe saranno trattate con un disegno della pavimentazione unitario e con l'uso dei materiali in modo da garantirne la continuità. Nella zona a verde pubblico su via delle Vigne, è prevista una fascia a verde e parcheggi di sezione 3 ml per consentire la conservazione delle alberature esistenti.

Identità – la suddivisione dell'area tra spazi pubblici (verde, parcheggi e viabilità) e privati, é chiaramente identificabile così come all'interno del comprensorio sono individuati i giardini privati di pertinenza degli appartamenti al piano terra ad eccezione dei quali tutta la restante parte della superficie scoperta è destinata a verde condominiale.
Parcheggi – Nell'area privata, sono previsti parcheggi scoperti a ridosso del confine verso Via della Vigne in modo da non interrompere la continuità del verde; la superficie di circa 400 mq dei parcheggi pertinenziali scoperti avrà anch'essa pavimentazione permeabile e sarà opportunamente ombreggiata. L'area di parcheggi pubblici prevista è di circa 700 mq, a raso e provvista d'alberature nella misura di due almeno per ogni posto auto.
Verde, alberature e spazi pubblici – Per quanto riguarda gli elementi naturali, si è già detto, che la conservazione del cono visivo dalla Via delle Vigne verso la valle, costituisce l'elemento principale del progetto; pertanto le nuove alberature sono previste lungo i confini nord e sud, ad integrare quelle esistenti (Pinus Silvestris), e nell'area pubblica in corrispondenza dei parcheggi o del verde attrezzato ma in modo da non sovrapporsi ai canali visivi. La recinzione dell'area privata sarà realizzata con un muro d'altezza di 100 cm con rete metallica integrata da siepi. Il verde pubblico attrezzato sarà trattato a prato, ad aiuole con essenze floreali e sarà dotato di elementi di arredo quali panche, sedute, vasche di sabbia per il gioco bimbi, cestini portarifiuti ecc. ; al centro, la superficie sarà pavimentata a prato-parquet o altra pavimentazione permeabile. Le essenze arboree disposte ad assicurare ombreggiatura alle zone di sosta sono quelle tipiche e caratteristiche del climax mediterraneo, in ogni caso quelle previste dalle norme del P.T.P.: olmi, carpini, bagolari, ornielli, aceri campestri e lauri.
Permeabilità – Tutte le pavimentazioni dei percorsi pedonali, sia pubblici che privati sono previste nel tipo permeabile: prato-parquet, betonelle o altro tipo discontinuo con presenza di vegetazione.
Interventi di miglioramento ambientale – Non sono previsti interventi di forestazione (a meno dell'integrazione di quelle esistenti) in funzione dell'esigenza di non ostruire la vista nemmeno con le alberature; sono altresì previsti in fase di cantiere la rimozione di rifiuti solidi ed il trasporto a discarica autorizzata; la messa a dimora delle specie arbustive ed arboree previste dalle norme del P.T.P.; la costruzione di attrezzature per la sosta nell'area a verde pubblico attrezzato e nel verde condominiale.

6. Descrizione dei tipi edilizi
La tipologia prevista è a linea, a tre piani fuori terra e piano seminterrato. Lo schema distributivo prevede tre corpi scala che servono appartamenti ciascuno di taglio c.a. 70 mq; l'ingresso agli edifici è sullo spazio condominiale centrale. Ogni appartamento ha affaccio su due lati, a favore di una buona circolazione dell'aria e di una buona esposizione ed è dotato di logge e terrazze che girano intorno all'edificio quasi per intero, dei veri e propri giardini pensili. Gli alloggi al piano terra sono provvisti di giardini privati in cui sarà possibile prevedere la sistemazione di pergolati, serre o

quantaltro; parte di questi giardini insiste sul piano di copertura del volume interrato destinato a garage, in questo caso come per la superficie di verde condominiale interessata si provvederà a realizzare dei solai trattati a verde ovvero, nelle zone pedonali, a prato-parquet o betonelle. E' previsto un piano in parte seminterrato ed in parte completamente interrato, ad esclusivo uso cantine, locali tecnici ed autorimessa. La copertura dell'edificio è piana; lavatoi, stenditoi e locali tecnici sono previsti nella misura consentita, ad esclusivo uso condominiale; la terrazza praticabile, é dotata di una pensilina perimetrale che corona l'edificio. I manufatti saranno realizzati con struttura puntiforme in c.a. e tamponamenti tradizionali, le facciate trattate a cortina o con tinte a latte di calce nei colori naturali e i materiali utilizzati saranno preferibilmente locali, comunque durevoli e di facile manutenzione.

7. Descrizione delle opere d'urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria,
L'area, su cui è previsto l'intervento, è dotata di quasi tutti i servizi primari: è previsto l'allaccio alla fogna esistente. Le acque meteoriche potranno essere raccolte in apposite vasche ed utilizzate per l'irrigazione della superficie trattata a prato. Esistenti sono anche la linea elettrica, telefonica e del gas.
Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi sull'area da cedere secondo gli standards di piano e che si propongono in parte (140 milioni) a scomputo degli oneri ordinari (184 milioni), consistono nella realizzazione di parcheggi per una superficie di mq 700, previsti anche per ciclomotori, realizzati con pavimentazione permeabile e protetti dai raggi solari con alberature nella misura di una pianta ogni due posti;
Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi sull'area da cedere secondo gli standards di piano e che si propongono in parte (32 milioni) a scomputo degli oneri ordinari (232 milioni), riguardano la realizzazione del verde pubblico di quartiere per una superficie di 1.100 mq; il parco sarà dotato di elementi di arredo fisso (sedute, cestini portarifiuti) e per il gioco, realizzati in materiali di facile manutenzione; il verde sarà trattato a prato, con nuove piantumazioni sempreverdi, ad essenze da fiore o arbustive ed in parte pavimentato a prato-parquet.
Gli oneri di urbanizzazione straordinari ammontano a lire 440 milioni.
La durata complessiva della proposta d'intervento è prevista di 24 mesi durante i quali, saranno realizzate sia le opere private sia quelle pubbliche.

Roma, 23 settembre 2004

Il progettista
Arch. Antonella Morille