

COORDINAMENTO GENERALE PRU
Arch. Daniel Modigliani
ELABORAZIONE PROGRAMMA PRELIMINARE
Arch. Mauro Martini

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
U.O. N° 3 UFFICIO PROGETTI URBANI
VIA del Turismo, n. 30
00144 ROMA



PROGRAMMA DEFINITIVO DI RECUPERO URBANO di cui all'art. 11 della L 493/93.

PROPOSTA D'INTERVENTO MEDIANTE CONFRONTO CONCORRENZIALE DELLE PROPOSTE (DEL. C.C. N° 41 DEL 24/02/95 DEL COMUNE DI ROMA).

Ambito territoriale "CORVIALE" oggetto del "Programma definitivo d'intervento".

PROPOSTA PRIVATA N. 9 Soc. Metroprogetto s.r.l. (Prot. 2222/98)

RELAZIONE TECNICA BIS	Elaborato 1
------------------------------	------------------------

Data di redazione: novembre 2004

SOGGETTO PROPONENTE:
Associazione temporanea d'impresa
Impresa capogruppo:
Soc. Metroprogetto s.r.l.
Salita Castelgiubileo n° 173
00138 - ROMA

LEGALE RAPPRESENTANTE
Sig. Claudio Cicchetti
Salita Castelgiubileo n° 173
00138 - ROMA
Tel: 06/8802951 - 8804451


M.T.P.
L. S.r.l.
Amministratore Unico

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

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti



ELABORAZIONE PROPOSTA
Coordinatore: Arch. Rodolfo Violo
Arch. Maria Sanità Turzo



INDICE:

SCHEDA DESCRITTIVA DELLE CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA - AREA SITA IN ROMA IN "VIA DELLE VIGNE"	pag. 4
PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO	pag. 6
- Premessa	pag. 6
- Tipologia dei soggetti proponenti	pag. 7
- Disponibilità dell'area detenuta dal soggetto proponente	pag. 7
- Tipologia dell'offerta	pag. 7
- Interesse pubblico della proposta	pag. 9
INQUADRAMENTO TERRITORIALE RISPETTO AL CONTESTO INSEDIATIVO, INFRASTRUTTURALE, AMBIENTALE, ESISTENTE E PROGRAMMATO	
- Descrizione dell'ambito territoriale - localizzazione dell'intervento	pag. 10
- Stato delle opere di urbanizzazione	pag. 11
DESCRIZIONE DEI LUOGHI	pag. 12
- Estensione e delimitazione del sito	pag. 13
- Accessibilità dell'area	pag. 13
- Consistenza catastale dell'area	pag. 14
- Riepilogo delle particelle catastali N.C.T. Comune di Roma	pag. 14
PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI	
- Previsioni della tavola di assetto del bando	pag. 15
- Interventi pubblici programmati	pag. 15
- Sistema della mobilità	pag. 16
- Sistema degli spazi urbani	pag. 16
- Sistema dei valori storico-ambientali	pag. 16
- Realizzazione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie come da programma preliminare	pag. 17
- Vincoli	pag. 18
- Ulteriori vincoli	pag. 19
- Previsioni e norme di PTP	pag. 20
- Note descrittive dell'area dal punto di vista storico e descrizione della presenza di beni storico monumentali	pag. 22
- Note descrittive dell'area dal punto di vista dell'interesse ambientale e della presenza di beni di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico	pag. 22
DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI CRITERI DI PROGETTAZIONE DESCRITTI IN APPENDICE AL BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE	pag. 23
- Tipologia della proposta urbanistica	pag. 23
- Destinazione d'uso	pag. 25
- Dati metrici	pag. 25
- Calcolo degli standard urbanistici ai sensi del DI 1444/68	pag. 25
- Calcolo delle superfici dei parcheggi privati	pag. 27
- Abbattimento delle barriere architettoniche	pag. 27
- Criteri di progettazione per gli interventi in aree trasformabili	pag. 30

DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI	pag. 34
DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E STRAORDINARIA, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI, ECONOMICI E PRESTAZIONALI	pag. 35
ELENCO ELABORATI	pag. 36

PROGRAMMA DEFINITIVO DI RECUPERO URBANO

SCHEDA DESCRITTIVA DELLE CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA - AREA SITA IN ROMA IN "VIA DELLE VIGNE"

PROVINCIA	: RM
COMUNE	: Roma
CIRCOSCRIZIONE	: XV
LOCALITA'	: Corviale
VIA	: "Via delle Vigne"
AMBITO TERRITORIALE	: Corviale - Trullo
PROPOSTA PRIVATA	: N. 9 (Prot. 2222/98 di cui alla Delib. 1946/99)
PROPRIETA'	: Soc. B. Cicchetti & C., Sig. Bursi Bruno, Soc. Edilmaro 81 s.r.l.
DATI CATASTALI	:BURSI BRUNO ¹ Foglio 770 Particelle 831 già 138/b 832 già 139/b B. CICHETTI & C. Foglio 770 Particelle 839 840 già 138/b 841 già 138/c 843 già 139/c EDILMARO 81 S.R.L. Foglio 770 Particelle 842 (vedi pag. 8)
SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO	: 20.000 mq. circa
OGGETTO	: Insediamento di residenze e servizi in area con destinazione originale G3 e nuova destinazione di riferimento E2
TIPOLOGIA DELLA PROPOSTA	: Lettera a) di cui all'art. 3 del Bando.

¹ Le particelle 831 e 832 di proprietà del Sig. Bursi Bruno hanno una opzione di vendita nei confronti della Soc. Metroprogetto S.r.l.

Nuova realizzazione residenziale e non su aree nella disponibilità del soggetto proponente secondo la tipologia indicata alla lettera F di cui all'art. 9.

LOCALIZZAZIONE

: Area esterna ma prossima ad insediamenti di edilizia pubblica e convenzionata (art.6)

**INFRASTRUTTURE
DI ACCESSIBILITA'**

: Via delle Vigne, Via della Maglian
Via Portuense

URBANIZZAZIONI

: Reti elettriche idriche, fognarie e telefoniche esistenti su Via delle Vigne.

SOGGETTO PROPONENTE

: Associazione temporanea d'impresa

MANDATARIO CAPOGRUPPO

: Soc. Metroprogetto S.r.l.

ALTRI SOGGETTI RIUNENDI

: Soc.Edilmaro S.r.l.e
Soc.CDG Costruzioni S.r.l. :

**LEGALE RAPPRESENTANTE
DELL'ESERCIZIO D'IMPRESA
AI FINI DELLA PRESENTE PROPOSTA**

: Sig. Claudio Cicchetti

**INSEDIAMENTO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PIU' PROSSIMO**

: Piano di Zona Portuense

**DESTINAZIONE URBANISTICA
PRG VIGENTE**

:G3 (case con giardino) (UDUA A)

**DESTINAZIONE URBANISTICA
PROPOSTA**

:F1 – Ristrutturazione urbanistica –
(UDUP A1)

MORFOLOGIA DELL'AREA

: Poligono irregolare con un fronte lungo Via delle Vigne e l'altro verso la Valle del Tevere, quella dell'Infernaccio e del Bosco Somaini con un andamento pressocchè pianeggiante.

DATA DI REDAZIONE LUGLIO 2000

DATA DI AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2004

PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO

Premessa

In data 30 giugno 1998 la **Soc. Metroprogetto S.r.l.**, in qualità di capogruppo della **Associazione Temporanea d'impresa** costituita dalla stessa Metroprogetto S.r.l. (fatturato £. 7.900.000.000), dalla Soc. CDG Costruzioni S.r.l. (fatturato £. 8.490.000.000), dalla Soc. Edilmaro S.r.l. (fatturato £. 3.000.000.000), Soc. B. Cicchetti & C. (senza fatturato), il cui legale rappresentante è individuabile nella persona del **Sig. Claudio Cicchetti** nato a Roma il 08/05/1958 e domiciliato per la carica in Salita Castelgiubileo n° 173 - 00138 Roma Tel. 06/8802951 - 8804451, ha presentato presso il Dipartimento VI - Ufficio Progetti Urbani del Comune di Roma, una proposta privata d'intervento, a seguito della pubblicazione da parte del Comune di Roma di un bando di confronto concorrenziale ai sensi dell'art. 11 della legge 493/93, che al comma 2 prescrive: *"i programmi di recupero sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici"*.

La valutazione dell'offerta urbanistica delle proposte d'intervento, effettuata secondo i criteri di cui all'art. 17 del bando di confronto concorrenziale, è stata valutata dalla Commissione tecnico-consultiva, nominata con delibera di Giunta Comunale n. 4109 del 17 novembre 1998.

La Commissione, insediata in prima seduta il 28 settembre 1998, ha concluso i suoi lavori il 31 luglio 1999.

Ai sensi dell'art. 19 comma 1 del bando di confronto concorrenziale, è stata predisposta la graduatoria provvisoria delle proposte d'intervento e che tale graduatoria è stata pubblicata, mediante affissione presso la sede dell'Ufficio Progetti Urbani e contestuale invio di telegrammi ai soggetti proponenti, in data 22 novembre 1999.

A seguito della pubblicazione di tale graduatoria, sono state trasmesse ai soggetti proponenti delle prescrizioni alle quali debbono attenersi nella presentazione della proposta da ammettere alla fase del Programma definitivo di recupero urbano.

Le prescrizioni per la Proposta Privata n. 9 (Prot. 2222/98), riportate sulla Delibera di Giunta Comunale n. 1946/99, sono state le seguenti:

“a) Va lasciata libera la porzione del lotto interessata dalla prosecuzione della nuova strada di collegamento tra Via delle Vigne e Via del fosso della Magliana. La realizzazione di questo primo tronco di strada dovrà far parte del ridisegno dell'intervento e dare accesso alle costruzioni previste.

b) Va ridotta la cubatura nella misura corrispondente all'indice fondiario (leggasi territoriale) di 1,2 mc/mq. Va ridotta l'altezza dei fabbricati che non dovrà superare i 3 piani FT:”

Si è preso atto che con Delibera di Giunta Comunale n. 2174 del 17/12/2000 il termine di scadenza degli elaborati era stato prorogato di 35 giorni rispetto al precedente fissato per il 7 gennaio 2000 e che di conseguenza la nuova scadenza era fissata per il 10 febbraio 2000.

La **Soc. Metroprogetto S.r.l.** avanza a questa Amministrazione una proposta privata d'intervento da ammettere alla formazione del Programma definitivo di recupero urbano.

Tipologia dei soggetti proponenti

Soggetti proponenti privati	Forma Singola	Riuniti in Consorzio o Associazione temporanea
impresa di costruzioni		X
cooperativa di produzione e lavoro		
cooperativa di abitazione		

Ai sensi dell'**art. 14 "Tipologie dei soggetti proponenti":***"Ai Consorzi o Associazioni Temporanee possono partecipare i proprietari delle aree, i gestori o utilizzatori finali delle volumetrie proposte e altri soggetti a diverso titolo compartecipi della proposta di intervento".*

Disponibilità dell'area detenuta dal soggetto proponente:

Proprietari dell'area	X
* Titolare di diritto di superficie	
* Titolare di promessadi vendita	
* Titolare di opzione di acquisto ²	X
* Titolare di mandato del proprietario o del superficiario per l'esecuzione delle opere	

Tipologia dell'offerta

* I titoli preliminari di disponibilità (promessa di vendita, opzione, mandato) devono avere, ai fini della traduzione in contratti definitivi, una durata non inferiore ai 36 mesi.

² L'opzione di acquisto si ha per le particelle 831 e 832 di proprietà dei Sig.ri Bursi nei confronti della Soc. Metroprogetto S.r.l.

La proposta di intervento riguarda la **tipologia** d'offerta espressa nell'art. 3 comma 1 lettera a) del Bando che riguarda: *"la nuova realizzazione o recupero di edilizia residenziale e non residenziale privata su aree nella disponibilità dei soggetti proponenti, comprese le necessità e pertinenti opere di urbanizzazione ed eventuali interventi pubblici previsti dal Programma preliminare"*.

L'ambito territoriale in questione pari a circa 790 ha, è interessato in larga misura dal PTP n° 15/10 - Valle dei Casali.

Secondo l'art. 6 del Bando le proposte di intervento, se ricadenti in area esterna agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, possono essere localizzate nelle Zone B2, E, F, G, (con esclusione delle Zone G1 e G2) L, M (con esclusione delle Zone M4), O, di PRG.

La proposta di intervento **riguarda la nuova realizzazione di edilizia residenziale privata, di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) comprese le necessarie e pertinenti opere di urbanizzazione.**

Ci si potrà anche avvalere di quanto previsto dalla legge 493/93 art. 11³, e dal D.M. 1 dicembre 1994 che consente di prevedere un indice più alto in variante alle norme.

³ Art. 11 - Programmi di recupero urbano:

1- I fondi di cui alla legge 14 febbraio 1963, n° 60, e successive modificazioni, in misura non inferiore al 15 per cento delle disponibilità programmate, sono destinati alla realizzazione di interventi al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito dei programmi di cui al comma 2.

2 - I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

3 - I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi (comma così modificato dalla legge di conversione 4 dicembre 1993, n° 493).

4 - Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n° 142 (comma sostituito dalla legge di conversione 4 dicembre 1993, n° 493).

5 - Il CER, ai fini della realizzazione dei programmi di recupero urbano, determina modalità e criteri generali per la concessione dei contributi, per l'individuazione delle zone urbane interessate e per la determinazione delle tipologie d'intervento, avendo particolare riguardo alla tutela dei lavoratori dipendenti e delle categorie sociali più deboli (le disposizioni previste dal presente comma sono state emanate con due diversi DD.M. 1° dicembre 1994 pubblicati rispettivamente nelle G.U. n° 289 del 12 dicembre 1994 e n° 290 del 13 dicembre 1994).

Interesse pubblico della proposta

La proposta riveste particolare interesse pubblico perchè tende a realizzare in un quartiere che ne è sprovvisto uno spazio che abbia qualità formale e che permetta l'aggregazione e la relazione sociale. Si è pensato quindi a una piazza, che la geometria ed i vincoli fisici consentono. Tale piazza sarà prevalentemente pedonale con accesso dai parcheggi che saranno in parte fuori terra ed in parte interrati, e intorno ad essa edifici destinati a servizi pubblici e privati.

Una parte degli edifici antistanti la piazza potranno essere a destinazione pubblica che sarà meglio definita secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

La proposta tende inoltre a realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare gli spazi di parcheggio saranno in eccedenza a quanto previsto dalla legge.

La proposta cerca anche di ovviare ai principali fattori di degrado tra cui la scarsa viabilità e soprattutto la carenza di parcheggi nonchè la carenza di verde pubblico. Si propone pertanto anche la realizzazione di un piccolo parco attrezzato con elementi di arredo e di ovviare al fabbisogno di urbanizzazione secondaria.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE RISPETTO AL CONTESTO INSEDIATIVO, INFRASTRUTTURALE, AMBIENTALE, ESISTENTE E PROGRAMMATO

Descrizione dell'ambito territoriale - localizzazione dell'intervento

L'area d'intervento è sita in **Roma** nella zona di **Via delle Vigne (Corviale)** **nella Circoscrizione XV**, ovvero in una zona interessata dal bando "**Corviale Trullo**" uno degli 11⁴ nel Comune di Roma emanato dal Comune di Roma Dipartimento Politiche del Territorio. Secondo il Bando risultano residenti circa 39.000 abitanti secondo i dati ISTAT al 1991 - la densità è di 49,36 ab/ha. L'incremento di eventuali nuovi pesi insediativi (tetto massimo 2.500 abitanti) nell'ambito suddetto, è definito tenendo conto dei 4.730.560 mc di edificazione rilevata.

L'area si estende su una superficie di circa ettari 2, pertanto ricade tra quelle previste nell'art. 6 del Bando, ovvero risulta *esterna* (contigua o prossima) agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

L'ambito di Corviale in cui l'area in oggetto è inserita in un ambito è delimitato in larga misura dai seguenti elementi:

- ad est il Parco Regionale "Valle dei Casali" ;
- a sud il sistema ambientale fluviale del Tevere;
- ad ovest il Parco regionale "Torretta dei Massimi - Valle della Magliana"
- a nord da Via della Pisana;

Nell'ambito sono individuabili, come si legge dal Bando vaste zone destinate a parco pubblico, ma quasi mai attrezzate; da aree a servizi pubblici non realizzati; e aree agricole.

L'ambito territoriale in questione è pari a circa 790 ha.

Rispetto al perimetro degli insediamenti di **edilizia residenziale pubblica** individuati dal programma preliminare, all'art. 6 l'area si trova ad essere:

esterna	X
contigua	
prossima - con un rilevante rapporto di integrazione urbanistica o di connessione funzionale:	

⁴ Fidene Val Melaina - S.Basilio - Tor Bella Monaca - Acilia - Laurentino - Corviale - Magliana - Valle Aurelia - Palmarola Selva Candida - Primavalle Torrecchia - Labaro.

In particolare si trova ad essere esterna ma prossima all'insediamento P.d.Z n° 14V "Portuense"⁵, sia a quello di Corviale nonchè al piano di zona di Corviale.

Rispetto ai "Grandi Sistemi ambientali" e alle "Aree con valenze ambientali e con funzione di interconnessione territoriale", l'area si trova ad essere:

Interna	
Esterna	X

Rispetto all'asse stradale di connessione esterna:

Interna	X
Esterna	

Stato delle opere di urbanizzazione

L'area può essere considerata urbanizzata in quanto completamente circondata da edifici. L'area è quindi dotata di rete elettrica, di rete idrica, di rete fognante e di rete telefonica.

⁵ Da Bando emanato dal Comune di Roma Dipartimento Politiche del Territorio - Programma di Recupero Urbano art. 11 L. 493/93 - Ambito Corviale "Programma preliminare di intervento" (Del. C.C. n° 41 del 24/02/95) - pag. 8:

P.d.Z. n° 14V - "Portuense". Questo Piano, che occupa una superficie complessiva di circa 27,28 ettari per 1900 abitanti previsti, appartiene al II PEEP e dunque è tuttora vigente. Esso è costituito da sola edilizia convenzionata, pari a 136.800 mc, tutti realizzati, oltre a 20.520 mc di non residenziale.

Il dato più evidente è che nè i 153.600 mq previsti di verde pubblico (80,8 mq/ab), nè i 10.500 mq di scuole (5,5 mq/ab), nè i 3.900 mq per attrezzature sociali (2,1 mq/ab) sono ad oggi stati espropriati e tantomeno realizzati. Solo i parcheggi, pari a 7.620 mq sono stati realizzati al 100%. Si tratta, a ben vedere, di una situazione urbana irrisolta.

Ad una densità territoriale molto bassa, pari a 70 ab/ha (a fronte dei 141 ab/ha di Corviale e dei 279 ab/ha di Montecucco), e a fronte di una dotazione teorica di verde pubblico elevatissima rispetto allo standard minimo richiesto, fa riscontro una totale mancanza di servizi realizzati. Lo spazio centrale del PdZ - largo Cossa - ed il viale alberato di pini che ad esso è collegato, non sono inoltre mai stati sistemati ed arredati in modo compiuto.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

a) Presenza di edifici e/o manufatti in prossimità dell'area.

L'area oggetto di questo programma di recupero urbano si trova ad essere una delle aree rimaste in un contesto completamente urbanizzato ed edificato, in particolare si trova all'interno di un'ampia **Zona F⁶ di PRG** che, come si ricorderà, rappresentano i nuclei edilizi perimetrati e ampliati sorti fuori dal Piano Regolatore del 1931. Sebbene limitrofo a zone ampiamente sviluppate, l'area è totalmente inediticata, sebbene circondato da aree confinanti del tutto edificate. Sotto il profilo della stratificazione

⁶ Art. 9 delle NTA del Comune di Roma - Zona F: Ristrutturazione urbanistica:

Tali zone riguardano:

- a) i nuclei edilizi (borgate e frazioni) previsti dalla deliberazione del 25 luglio 1935, nonché le zone di ampliamento di tali nuclei;
- b) gli insediamenti edilizi oggetto di deliberazione adottate in applicazione dell'art.14 della legge 24 marzo 1932, n° 355 sul Piano Regolatore di Roma;
- c) gli aggregati edilizi, spontaneamente sorti nell'Agro Romano fuori dei limiti del Piano Regolatore del 1931, alla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del Piano Regolatore Generale.
 - 1) Sottozona F1.

La ristrutturazione urbanistica delle singole zone deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili nonché a diminuire le densità territoriali preesistenti nell'ambito delle delimitazioni previste dal Piano.

Tale ristrutturazione, da effettuare a mezzo di piani particolareggiati o altri strumenti attuativi riferiti a comprensori indicati nel Piano, deve avere carattere unitario e osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 150 abitanti per ettaro (o a quella densità indicata nelle tavole del Piano con particolare tratteggio) con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art.2.

Prima dell'adozione dei piani particolareggiati o altri strumenti attuativi è consentita l'edificazione soltanto delle aree libere entro i perimetri dei nuclei edilizi e delle zone di ampliamento di detti nuclei e degli aggregati edilizi di cui ai punti a) e c) del presente articolo, a condizione che l'edificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq. Per le zone con densità di 35 e 70 ab/ha l'indice di edificabilità consentito prima dell'adozione di piani particolareggiati è rispettivamente, di 0,35 e 0,70 mc/mq. Per gli insediamenti di cui al punto b) si applica la norma di cui al paragrafo 7) dell'art. 2.

Nella zona F1 è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00; a m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00; a m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

2) Sottozona F2.

Nelle zone di ampliamento di detti insediamenti, previste dal Piano Regolatore Generale, la edificazione avverrà invece a mezzo di piani particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate fra i proprietari delle aree da soli o riuniti in consorzio - e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione primaria o della cessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

Nei piani particolareggiati o nelle lottizzazioni convenzionate devono essere osservate le percentuali di superficie e di cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 100 abitanti per ettaro (o a quella densità indicata nelle tavole del Piano con particolare tratteggio) con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art. 2.

Nelle zone F2 i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00; a m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00; a m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

storica il territorio in questione racchiude una parte del vecchio suburbio, di origine romana, un tempo costituito da appezzamenti di terreno molto frammentati, ad orti e vigneti ed il cui limite a sud ovest era rappresentato da via delle Vigne.

Tale antica strutturazione della proprietà tuttora riconoscibile e di cui restano numerose tracce nei casali e nelle strade ha in ampia misura condizionato le modalità di crescita dell'edificato spontaneo.

Oltre via delle Vigne iniziano le tenute dell'Agro romano: la tenuta della Magliana, di Casetta Mattei, della Pisana, con i loro casali principali tuttora esistenti.

b) Natura del luogo dal punto di vista naturalistico

L'area è inserita in una zona più vasta a carattere prevalentemente collinare. Da segnalare anche nella parte nord ovest dell'area la presenza di un elettrodotto per il quale si sono seguite le necessarie prescrizioni di rispetto.

Estensione e delimitazione del sito

Il terreno in questione ha un'estensione di mq 20.605. La forma del lotto è quella di un poligono irregolare con un fronte di ml.103 lungo Via delle Vigne. Sul lato opposto il lotto si affaccia verso la valle attraversata dalla via Idrovore della Magliana e verso la Valle del Tevere, l'Infernaccio e Bosco Somaini. Sono visibili l'insediamento dell'Alitalia e, sul lato opposto la sagoma di Corviale. L'area è pressochè pianeggiante con vari dislivelli degradanti verso l'Infernaccio.

Accessibilità dell'area

Il perimetro dell'area interessata ha un lato che si affaccia su Via delle Vigne che ne costituisce la sola via di accesso. A sua volta Via delle Vigne si collega da un lato con via della Magliana e dall'altro con la via Portuense che incontra all'altezza di Corviale.

Consistenza catastale dell'area

Riepilogo delle particelle catastali N.C.T. Comune di Roma

L'appezzamento di terreno in analisi, sito nel Comune di Roma, località Corviale Trullo, XV Circoscrizione è costituito da diverse proprietà ovvero:

- il Sig. Bursi Bruno⁷ è proprietario delle particelle 831 e 832 per un totale di 51 are e 2 centiarie;
- la Soc. B. Cicchetti & C. è proprietario delle particelle 839, 840, 841, 843 per un totale di 1 ha, 55 are, 03 centiarie;
- la Soc. Edilmario S.r.l. è proprietario della particella 842 per 51 are.

La totale estensione dell'area di proprietà dei suddetti risulta essere di catastali **ha 2 circa**, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Roma al **Foglio 770**:

PARTITA N° 57352

Denominazione proprietario	Estremi catastali (foglio, particelle)	Ha	Are	Centiarie
BURSI BRUNO	Foglio 770 Particelle 831 già 138/b		2	83
	832 già 139/b		48	19
B. CICHETTI & C.	Foglio 770 Particelle 840 già 138/b		45	67
	841 già 138/c		53	23
	843 già 139/c		5	
	839			13
EDILMARO 81 S.R.L.	Foglio 770 Particelle 842		51	
TOTALE		2	06	05

⁷ Il Sig. Bursi Bruno ha dato in opzione di vendita alla Società Metroprogetto S.r.l. le particelle catastali di sua proprietà.

PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI

La destinazione del PRG vigente dal 1962 è Zona G, sottozona G4 "Case unifamiliari con giardino". A seguito della approvazione della Variante alle N.T.A. del PRG vigente, relativa all'art.10, paragrafo 2),3),4) e 5) con Deliberazione di G.R. n° 4409 del 15/07/97, le sottozone G3 (verde privato) e G4 (case con orto e giardino) sono state unificate, assumendo la denominazione di **Sottozona G3 - case con giardino**.

A tale zone sono assegnate le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità territoriale	0,2 mc/mq
Max cubatura consentita non residenziale	10% delle residenziali
Singoli lotti	max mq. 1500
Altezza massima dei fabbricati	7,5 m

Pertanto la cubatura prevedibile con tale indice è di circa mc. 4.000.

L'area risulta essere fuori dal perimetro della Riserva Naturale di Valle dei Casali recentemente istituita dalla Legge Regionale 29/97.

Previsioni della tavola di assetto del bando

Dall'analisi della tavola di assetto riportata nel Programma preliminare di intervento per l'ambito territoriale di Corviale si evince che l'area oggetto della proposta di intervento è interessata soltanto da un asse statale di connessione locale.

Tali prescrizioni sono da considerarsi come forme di indirizzo da considerare in fase di progettazione urbanistica.

Interventi pubblici programmati

	SI	NO
Edilizia residenziale pubblica di proprietà IACP da recuperare		X
Edilizia residenziale pubblica di proprietà Comunale da recuperare		X
Edilizia residenziale pubblica a completamento dei PdZ		X

Sistema della mobilità

	SI	NO
Rete ferroviaria metropolitana in superficie/stazione		X
Rete ferroviaria metropolitana sotterranea		X
Nodo di scambio intermodale completo		X
Asse preferenziale di trasporto pubblico		X
Asse stradale di connessione esterna		X
Asse stradale di connessione locale	X	
Svincolo/sovrappasso/sottopasso		X

Sistema degli spazi urbani

	SI	NO
Fronte di servizi pubblici		X
Centralità/Spazio urbano qualificato		X
Asse a prevalente destinazione terziaria		X
Polarità di livello locale		X
Attrezzature di livello metropolitano		X

Sistema dei valori storico ambientali

	SI	NO
Margine verde strutturato		X
Emergenza di valore storico architettonico		X
Polarità di valore storico ambientale		X
Percorso di fruizione storico ambientale		X
Corridoio di collegamento ambientale		X
Verde attrezzato di livello locale		X
Grandi sistemi ambientali/Parco urbano		X
Aree con valenze ambientali e con funzione di interconnessione territoriale		X

Realizzazione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie come da programma preliminare

	SI	NO
Nuova viabilità/Svincolo/Sovrappasso/Sottopasso/Ponte		X
Adeguamento strade esistenti (marciapiedi, ampliamenti, asfaltatura)		X
Linea di trasporto pubblico su ferro		X
Sottoservizi (energia elettrica, gas, acqua)		X
Rete fognaria e collettori		X
Depuratore		X
Illuminazione pubblica		X
Piazza		X
Parcheggio pubblico (a raso-interrato - in elevazione)		X
Elementi d'arredo dello spazio pubblico		X
Percorso pedonale e/o ciclabile		X
Edificio per servizi pubblici		X
Interventi sul verde pubblico e impianti sportivi		X

Vincoli

L'area in questione è interessata dal PTP n° 15/10 Valle dei Casali. L'analisi della tavola E/1-3 del PTP n° 15/10 ha consentito l'individuazione dei seguenti vincoli:

PERIMETRI DI CUI	AI DECRETI MINISTERIALI	Vincolo
Vincoli L. 1497/39	D.M. 22 FEBBRAIO 1986 ⁸	X
Vincoli L. 1089/39		

BENI DIFFUSI		
Vincoli L. 431/85 art. 1 lett.	a - TERRITORI COSTIERI	
	b - TERR. CONTENENTI I LAGHI	
	c - CORSI D'ACQUA	
	FIUMI	
	FOSSI	
	d - MONTAGNE 1.200 M. S.L.M.	
	e - GHIACCIAI	
	f - PARCHI E RISERVE REGION. E TERR. DI PROTEZIONE ESTERNA	
	g - FORESTE E BOSCHI	
	h - UNIVERS. AGRAR. USI CIVICI	
	i - ZONE UMIDE	
	l - VULCANI	
	m - ZONE DI INTER. ARCHEOLOG. D.M. 24.02.'86 G.U. n. 120 DEL 26.05.1986	X interessa parte dell'area
Altri vincoli	L'AREA NON E' GRAVATA DA ALTRI VINCOLI E SERVITU'	

Ricapitolando in relazione alla ricognizione di tutti i vincoli operanti per decreto ministeriale, od ope legis, in relazione alla presenza di beni elencati tra quelli di cui all'art. 1 della legge 431/'85 risulta che **l'area è interessata dai seguenti vincoli:**

- 1) dal vincolo paesaggistico ex lege 1497/39;
- 2) dal vincolo di rispetto della zona archeologica art. 1 punto m) L. 431/85 relativamente al tracciato viario indicato nella Tav. di PTP E/1-3.

L'area non risulta interessata da specifici decreti ministeriali ai sensi della legge 1089/'39.

⁸ Decreto 22 febbraio 1986: Dichiarazione di notevole interesse pubblico per la zona del comprensorio di Villa Doria Pamphili, di Villa Carpegna e di Valle dei Casali ricadente nel Comune di Roma.

Ulteriori vincoli

Al fine di verificare la presenza di ulteriori vincoli sull'area in oggetto si elencano, tra gli altri, quelli individuati e normati all'art. 16 delle NTA del PRG del Comune di Roma.

	Segnalati
* vincoli di cui D.M 1044/68 relativi a distanze dai nastri stradali;	X
* vincoli di cui D.M 1444/68 relativi al reperimento degli standards	X
* vincoli militari;	
* vincoli cimiteriali - art. 338 TU leggi sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265 L. 17 ottobre 1957 n° 983 e L. 4 dicembre 1956 n° 1428 cimiteri di guerra	
* vincoli per metanodotti ed infrastrutture;	
* vincolo elettrodotti	
* limitazioni per aree percorse da incendio (LR 4/2/1947 n. 5 L.47/75);	
* vincoli di tutela o rispetto delle falde acquifere;	
* terre private gravate da usi civici, demani pubblici da tutelare.	
* vincoli aeroportuali art. 715 e 717 codice della navigazione ⁹	
* codice della strada ¹⁰	
* discipline barriere architettoniche D.M. 236 del 14/6/89	X
* servitù particolari	
* vincoli di rispetto di PRG	
* inabitabilità assoluta di inedificabilità archeologica e paesistica	
* di rispetto della viabilità principale	X
* di attività petrolchimiche	
• di attività inerenti l'industria cinematografica, cimiteriale, di attrezzature sportive	

Si fa notare che nella relazione consegnata in fase preliminare si evidenziava la presenza di un vincolo imposto dalla presenza di un elettrodotto. Nel tempo intercorso dalla consegna degli elaborati, 30 giugno 1998, ad oggi è stata predisposta la rimozione di tale elettrodotto con il conseguente annullamento del vincolo.

⁹ Nelle zone limitrofe agli aeroporti di Roma - Urbe - Ciampino e Fiumicino presenta le modifiche e varianti del codice L. 4 febbraio 1962 n° 58 e pubblicati sulla G.U. n° 41 del 16 febbraio 1963.

¹⁰ Il Comune di Roma salvo prescrizioni particolari derivanti dalle previsioni di PRG lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse per una profondità di ml. 20 del ciglio stradale per le strade comunali a vincolo e ridotti a ml. 10

Previsioni e norme di P.T.P.

L'area in oggetto descritta con TPC/9 è stata classificata nelle norme specifiche di P.T.P. dell'ambito n° 15/10 con la tutela:

ZONA A TUTELA ORIENTATA	TOc/9 per le fasce di rispetto dei beni di vincolo archeologico
-------------------------	-----------------------------------------------------------------

In relazione alla valutazione e alla classificazione del piano paesistico l'area è disciplinata da quanto previsto dalle norme generali di PTP

- all'art. 12 - **Protezione delle aree di interesse archeologico** - così come sostituito dall'art. 13¹¹ della Legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico";

- all'art. 14¹² (invariato dalla LR 24/98) - **Sottozone TOc, Tutela orientata al ripristino e valorizzazione dei sistemi storico-insediativi. Carattere delle sottozone e finalità della tutela;**

¹¹ Art. 13 Protezione aree di interesse archeologico

1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del d.p.r. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
3. Per le aree individuate dai PTP o dal PTPR nonché per quelle individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione degli stessi o ricadenti in ambiti territoriali sprovvisti di PTP, ogni modifica allo stato dei luoghi è subordinata alle procedure di cui all'articolo 7 della L 1497/39, ed al preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica da rendersi prima del rilascio delle concessioni edilizie.
4. Per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della L 1497/39 nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:
 - a) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici come determinata dai PTP o dal PTPRo, in carenza, da determinarsi dalla Regione sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di cui al comma 3;
 - b) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo a condizione che, qualora comportino un'alterazione un'alterazione dello stato dei luoghi, venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità ad effettuare scavi e ricerche archeologiche sull'area;
 - c) per le nuove costruzioni nonché per l'ampliamento eventuale di quelle esistenti si applica la normativa relativa alle classificazioni per zone ove previste dai PTP o dal PTPR; in ogni caso l'eventuale autorizzazione e l'ubicazione di nuovi manufatti è condizionata al risultato dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza archeologica competente.

Nelle sottozone di tutela indicate con la sigla TOc, la tutela è orientata al ripristino ed alla valorizzazione di un sistema antropico di rilevante interesse ambientale caratterizzato dalla presenza di piccoli appezzamenti agricoli storicamente destinati alle colture pregiate (vigne ed orti) corredati da insediamenti qualitativamente apprezzabili anche se di piccole dimensioni.

¹² Art. 14 Sottozone TOc, Tutela orientata al ripristino e valorizzazione dei sistemi storico insediativi. Carattere delle sottozone e finalità della tutela:

Nelle sottozone di tutela indicate con la sigla TOc, la tutela è orientata al ripristino ed alla valorizzazione di un sistema antropico di rilevante interesse ambientale caratterizzato dalla presenza di piccoli appezzamenti agricoli storicamente destinati alle colture pregiate (vigne ed orti) corredati da insediamenti qualitativamente apprezzabili anche se di piccole dimensioni.

- all'art. 15¹³ (invariato dalla LR 24/98) - **Sottozone TOc, Tutela orientata al ripristino e valorizzazione dei sistemi storico-insediativi.**

Tale zone sono caratterizzate da una condizione di parziale degrado, determinato da fenomeni di antropizzazione incongrua, da manufatti precari, dalla riduzione delle aree contermini a piccole discariche, dall'abbandono culturale e dal depauperamento della vegetazione naturale, nonché, dalla soluzione della continuità del sistema e dalla frammentazione di un sistema omogeneo e complesso.

Gli indirizzi di tutela, pertanto, sono orientati al ripristino dei caratteri originari mediante la prescrizione di interventi di risanamento conservativo che prevedono anche:

- la rimozione dei manufatti incompatibili con gli obiettivi della tutela;
- la schermatura degli edifici che alterano l'unità delle visuali;
- la trasformazione delle forme improprie di utilizzazione del suolo.

Sono orientati, inoltre, alla valorizzazione, mediante la ricostruzione della continuità fisica e panoramica, del sistema insediativo della Valle dei Casali.

13 Art. 15 Sottozone TOc, Tutela orientata al ripristino e valorizzazione dei sistemi storico-insediativi

Nelle sottozone TOc la tutela è finalizzata alla conservazione, al risanamento ed alla valorizzazione del tessuto insediativo formato dai casali storici, dalla rete viaria di collegamento, dal tradizionale modo d'uso del suolo; è inoltre finalizzata alla conservazione delle vedute panoramiche; pertanto, è fatto divieto di modificare il rapporto esistente tra aree libere ed aree edificate e quindi la costruzione di nuovi edifici anche se con strutture e materiali precari.

Per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi previsti al titolo V delle presenti norme.

Tuttavia al fine di raggiungere pienamente gli obiettivi della tutela, tali interventi debbono essere assoggettati alla redazione di un progetto di recupero e di valorizzazione sia dei manufatti edilizi, sia della rete stradale, sia delle aree coperte da vegetazione naturale, spontanea o coltivata.

Tale progetto deve essere esteso alla intera unità aziendale e deve prevedere:

- a) l'eliminazione dei manufatti e dei modi d'uso incompatibili con gli obiettivi della tutela quali: i manufatti precari in genere, i depositi anche temporanei, di veicoli nuovi o in demolizione, i depositi e le rivendite, anche se a cielo aperto, di materiali e macchinari edili, le discariche, ecc..., cui si aggiunge l'obbligo di riportare tali aree in condizioni tali da poter nuovamente sopportare la vegetazione naturale;
- b) le categorie d'intervento in relazione alle caratteristiche dei manufatti esistenti in conformità a quanto prescritto al titolo V delle presenti norme;
- c) il rilevamento e la conservazione della vegetazione arborea di pregio sia ornamentale sia culturale;
- d) la progettazione dettagliata del verde di nuovo impianto, comprendente almeno l'alberatura sia dello spazio circostante i manufatti di valore storico-monumentale ed estetico-tradizionale, sia delle strade, da effettuarsi con le assenze indicate nel precedente art. n° 7 comma 8, l'integrazione dei manufatti accessori e di servizio con il paesaggio circostante mediante l'impianto di schermature su almeno tre lati di essi, formate da un primo filare di Pinus Pinea, un secondo esterno di Quercus Ilex, un terzo di Laurus Nobilis, l'impianto di nuove colture, l'eventuale impianto di nuovi giardini, ogni altra piantumazione voglia effettuarsi;
- e) la progettazione dettagliata delle sistemazioni a terra, comprensiva di almeno il rilevamento delle strade e dei sentieri e degli spazi di servizio, delle indicazioni sul tipo di manto attuale, sul tipo degli elementi di definizione dei margini e di tutti gli elementi accessori, funzionali o decorativi esistenti quali pozzi, cisterne, fontane, abbeveratoi, muri di contenimento o di terrazzamento, scale, rampe e cordone, muretti divisorii o di recinzione, cancelli, pergole o strutture di sostegno di vegetazione rampicante ornamentale, ecc., con l'obbligo di conservare e restaurare, tra questi, tutti quelli che hanno valore storico-monumentale o estetico-tradizionale; ogni modifica si voglia apportare a quanto sopra elencato, nonché il disegno dei nuovi tracciati di strade e sentieri o nuovi spazi di sosta e/o di servizio che si vogliono aprire, con indicazioni sulla natura e sul disegno del manto di copertura e dei margini, con il divieto di usare manti d'asfalto e l'obbligo di utilizzare il tradizionale pavimento a selci o la terra battuta; il disegno delle recinzioni sia dello spazio di immediata pertinenza dei casali, sia dell'intero fondo;
- f) il rilevamento dei punti di visuale panoramica che si godono dall'interno dell'unità aziendale, e i quadri panoramici che essa nel suo insieme offre dall'esterno, con l'obbligo di conservare tali vedute, e le indicazioni degli interventi che si vogliono effettuare al fine di riqualificarle o valorizzarle ove necessario.
- g) Tutte le precedenti opere debbono essere realizzate contestualmente a quelle edilizie.
- h) Inoltre a condizione di eseguire quanto prescritto ai precedenti punti del presente articolo ed al fine di consentire la conservazione sia delle attività agricole sia delle attività legate alla vocazione di parco naturale, quali gli impianti sportivi di tipo estensivo, compatibili con l'esercizio dell'agricoltura, si può consentire l'edificazione di manufatti legati a tali attività, che possono estendersi su una superficie minore od uguale ad 1/100 di quella dell'intera unità aziendale comprendendo in questo computo eventuali manufatti già esistenti, i quali debbono essere costruiti e/o recuperati con i requisiti richiesti al titolo V delle presenti norme.
 - Per quanto attiene alla **viabilità ed alle opere infrastrutturali**, si applicano le norme prescritte nel precedente art. 13 al secondo comma.
 - Per quanto attiene alle opere di **modellamento del suolo**, si applicano le norme prescritte nel precedente art. 13 al terzo comma.
 - Per quanto attiene alle **attività agricole** si applicano le norme prescritte nel precedente art. 13 al quarto comma.
 - Per quanto attiene alla **vegetazione spontanea** gli interventi consentiti sono quelli previsti nel precedente art. 13 al sesto comma punti a, b.

Note descrittive dell'area dal punto di vista storico e descrizione della presenza di beni storico monumentali

L'analisi della tavola E/3 10b bis "Beni d'interesse archeologico e storico-monumentale" del PTP 15/10 evidenzia la presenza, in prossimità dell'area in questione, dei seguenti beni:

82	Area di frammenti fittili
----	---------------------------

Note descrittive dell'area dal punto di vista dell'interesse ambientale e della presenza di beni di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico

L'analisi della tavola E/3 10b ter "Beni d'interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico" del PTP 15/10 evidenzia la presenza, in prossimità dell'area in questione, dei seguenti beni:

M21	casale di via delle Vigne
-----	---------------------------

- Per quanto attiene alle **alberature stradali** gli interventi consentiti sono quelli previsti nel precedente art. 13 al quinto comma.

- Quanto alle **essenze** è fatto obbligo di utilizzare quelle tipiche e caratteristiche dei climax mediterranei, quali: querce (specialmente lecci e sughere), olmi, carpini, bagolari, ornielli, aceri campestri, lauri, ecc., cui possono aggiungersi sia le essenze da lungo tempo acclimatate, e pertanto tipiche del territorio romano, quali pini, cedri, cipressi, ecc., sia, negli intorni dei casali, specie rare od esotiche di carattere ornamentale a condizione di un corretto inserimento nel contesto del giardino, che prevede tali impianti come eccezionali e sporadici.

E' vietato l'impianto di specie infestanti quali le robine e gli ailanti, od estranee quali i cupressus arizonica, gli abeti e le conifere montane in genere, poichè connotanti paesaggi strutturalmente differenti da quelli della Campagna Romana.-

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI CRITERI DI PROGETTAZIONE DESCRITTI IN APPENDICE AL BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE

La società Metroprogetto S.r.l. è interessata alla realizzazione di un progetto di un insediamento residenziale in un'area limitrofa a Via delle Vigne. La Società, in occasione temporanea con la Edilmario S.r.l., la Soc. CDG Costruzioni S.r.l., Soc. B. Cicchetti & C. S.r.l, conformemente con quanto richiesto dal bando di confronto concorrenziale approvato con Del. C.C. n° 41 del 24/02/95 in attuazione di quanto affermato all'art. 11 della Legge 493/93 propone un programma preliminare per un intervento di riqualificazione di un'area di loro proprietà sita in località Corviale.

L'intervento assume un dimensionamento congruo con quanto consentito dalla normativa relativa alla zona F1 di PRG ed è così delineato: lungo Via delle Vigne si prevede l'inserimento di un centro sportivo, corredato di 1 campo da calcetto, e 2 campi da tennis. La creazione di una viabilità interna al comparto, nonché quella di una piazza antistante le attrezzature, aiuterà la formazione di una zona filtro tra il residenziale e il non residenziale.

Nella parte più interna dell'area, verso ovest, si prevede la realizzazione di un blocco in linea comprensivo di 6 corpi scala, più una palazzina isolata sull'angola nord-ovest del lotto. Tutti gli edifici residenziali sono di 3 piani e contengono 3 appartamenti per piano con un taglio variabile tra gli 80 e i 120 mq.

Si provvederà alla cessione di tutte le aree relative agli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 nonché alla previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tipologia della proposta urbanistica:

La proposta d'intervento si attua in un'area esterna agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica come specificato **nell'art. 6** del suddetto Bando. In tali aree si possono prevedere diverse tipologie d'intervento come prescritto dall'art. 9 del Bando.

Tra le tipologie prevedibili secondo **l'art. 9 - Aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica** - del Bando quello dell'ipotizzato intervento sarà del **tipo f)** *"Nuova edificazione, di rilevanza comprensoriale, nelle zone non edificate sprovviste di Piani particolareggiati o con Piani particolareggiati decaduti; in tal caso, le zone di PRG indicate nell'art. 6, con le limitazioni ivi previste e con esclusione della zona G4, possono assumere, oltre a quelle vigenti o adottate, le seguenti destinazioni in deroga al PRG: zona E, con densità comprensoriale fino a 150 ab/ha, fatta salva la necessaria coerenza con il contesto insediativo e ambientale; zona F, nel caso di integrazione di zone F esistenti; zona G3; zona G4; zona L2; zona M2; zone M3 ed N, nel caso di*

rilocalizzazione di zone di PRG con la medesima destinazione; nel caso di destinazione attuale a zona G3, la difformità rispetto al PRG sarà consentita solo qualora ricorrano, a giudizio insindacabile dell'amministrazione, le condizioni di idoneo inserimento nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale".

Attuale destinazione urbanistica	Unità di attuale destinazione urbanistica
G3 – Case con giardino	UDUA A

Destinazione urbanistica proposta	Unità di destinazione urbanistica proposta
E2 - Espansione	UDUP A1

Ai sensi dell'**art. 9 comma 1 lett. f)** è consentito assumere alcune destinazioni urbanistiche in deroga al PRG oltre a quelle vigenti o adottate. Così l'intervento proposto nella fase di Programma preliminare chiedeva un indice analogo a quello della destinazione F1, e ne assumeva tutte le prescrizioni esplicitate nelle relative NTA del PRG del Comune di Roma, ovvero:

Indice di edificabilità territoriale	1.5 mc/mq
Densità territoriale	150 ab/ha
Hmax	< quella dell'edificio più alto
Distacchi dai confini	5 m
Distacchi dagli edifici	10 m
Distacchi dalle strade	come da DM 1444/68

La recente ammissione da parte della Commissione tecnico-consultiva per la valutazione dell'offerta economica di cui al confronto concorrenziale per i programmi di recupero Urbano, art. 11 Legge 493/93 alla stesura del "Programma definitivo" avutasi in data 22/11/1999, ha posto però delle condizioni difformi che qui di seguito si riportano:

"a) Va lasciata libera la porzione del lotto interessata dalla prosecuzione della nuova strada di collegamento tra Via delle Vigne e Via del Fosso della magliana. La realizzazione di questo primo tronco di strada dovrà far parte del ridisegno dell'intervento e dare accesso alle costruzioni previste.

*b) Va ridotta la cubatura nella misura corrispondente all'indice **territoriale** (fondiario) di 1,2 mc/mq. Va ridotta l'altezza dei fabbricati che non dovrà superare i 3 piani F.T."*

Destinazione d'uso

La edificazione consentita nell'area secondo l'indice territoriale di 1,2 mc./mq è di 24.726 mc. Sulla base di quanto espresso all'art. 2 delle NTA di PRG questa cubatura totale sarà così suddivisa:

- 80 % Residenziale	24.726 mc x 0,8	= 19.780 mc
- 15 % Non Residenziale	24.726 mc x 0,15	= 3.709 mc
- 5 % Commerciale	24.726000 mc x 0,05	= 1.238 mc

La differenza tra la superficie prevista dal vigente PRG pari a mc 4.121 e quella richiesta nella presente proposta è di mc. 20.605.

Pertanto in relazione a tale differenza saranno calcolati i contributi ordinari e straordinari secondo quanto meglio descritto nell'allegato.

Dati metrici

Indice territoriale previsto	1,20 mc/mq
Superficie totale dell'area interessata dalla proposta	20.605 mq.
Sup. aree pubbliche (attrezzature, parcheggi, viabilità pubblica, verde pubblico)	6.844 mq.
Superficie fondiaria	9.130 mq
Indice fondiario	2,71 mc/mq
Cubatura proposta con indice 1,2 mc/mq	24.726 mc

Calcolo degli standard urbanistici ai sensi del DI 1444/68

Il Decreto Interministeriale prevede la previsione delle quantità minime suddette soltanto per la cubatura residenziale proposta la quale ammonta a mc. 19.780.

Per il calcolo delle quantità minime di standard da prevedere ai sensi del D.I. n° 1444 del 2 aprile 1968¹⁴ sono di 18 mq x abitante così suddivisi:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuome materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, scoiali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T, protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n° 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Poi per 19.780 mc : 80 mc = numero di abitanti insediato pari a 247; per ciascun abitante si ha una dotazione di 18 mq/ab di standard. Si deduce il seguente quadro riepilogativo:

¹⁴ D.I 2 aprile 1968 - punto 3): Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n° 765 (Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16 aprile 1968).

3. (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi). Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della L. n° 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, scoiali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T, protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n° 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc, vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.).

Standard di cubatura residenziale

Destinazioni	N° Abitanti	Quantità minima x ab. D.M. 2 aprile '68	Quantità minima complessiva Mq x ab D.M. 2 aprile '68
(verde)	247	13 mq/ab	= 3.214
(attrezzature collettive ¹⁵)	247	6.5 mq/ab	= 1.607
(parcheggi)	247	4.0 mq/ab	= 989
	Totale		5.810

Standard di cubatura non residenziale

Destinazioni	Cubatura Non residenziale	Quantità minima x ab. D.M. 2 aprile '68	Quantità minima complessiva Mq x ab D.M. 2 aprile '68
Verde	3.956	0,2 mq/ab	= 247
Parcheggi	3.966	0,6 mq/ab	= 742
Totale		0,8 mq/ab	= 989

Parcheggi pertinentziali

Calcolo delle superfici a parcheggi privati secondo l'art. 2 comma secondo della legge 24 maggio 1989 n° 122¹⁶ che richiama l'art. 41 sixies della legge 1150/42 nonchè l'art. 18 della legge 765/67.

Per la Legge Tognoli oltre a quelli pubblici si prevedono 10 mq di parcheggio per abitante che vanno in aggiunta a quelli previsti dal D.I. 2 aprile 1968 n°1444.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione:

$24.726 \times 0.1 = 2.472$ mq di superficie di parcheggi, una parte dei quali sarà realizzato in interrato, al di sotto delle residenze. Di questa superficie 1/25 sarà destinato ai parcheggi per gli handicappati.

¹⁵ Il Bando di confronto concorrenziale ingloba nelle attrezzature collettive le aree per l'istruzione individuate dal D.I. n° 1444 del '68.

¹⁶ Legge 122/89 - Art. 41 sixies (il presente articolo 41 sixies è stato aggiunto dall'art. 18 L. 6 agosto 1967, n° 765. Lo stesso articolo è stato così sostituito ai sensi dell'art. 2 comma secondo, L. 24 marzo 1989, n° 122).

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Abbattimento delle barriere architettoniche

Il D.M. n° 236 del 14/6/89 stabilisce le prescrizioni tecniche con le quali è garantita una progettazione adeguata al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche; in particolare l'art. 3¹⁷ stabilisce quali debbano essere i criteri generali di tale progettazione.

¹⁷ D.M. n° 236 del 14/6/89 art. 3 - Criteri generali di progettazione:

3.1 In relazione alle finalità delle presenti norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

La visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

3.2 L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

- a) gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;
- b) le parti comuni.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

3.3 Devono inoltre essere accessibili:

- a) almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento. Qualora le richieste di alloggi accessibili superino la suddetta quota, alle richieste eccedenti si applicano le disposizioni di cui all'rt. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n° 384.
- b) gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- c) gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5.

3.4 Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

- a) negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;
- b) nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;
- c) nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 5 sono accessibili;
- d) nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;
- e) nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.

Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta inferiore a 250 mq. il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta;

f) nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

g) negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

3.5 Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal presente decreto.

a) Spazi esterni¹⁸:

Almeno un percorso di collegamento alle varie parti dell'edificio ed alle attrezzature accessibili deve rispettare: i requisiti previsti dalla normativa per le barriere architettoniche D.M. 236 del 14/6/89

b) Aree a parcheggio¹⁹ esterne

Devono essere accessibili e riservati ai portatori di handicaps parte dei posti auto disponibili.

c) Parti e servizi comuni

Devono essere accessibili al fine di garantire la visibilità cioè la possibilità per l'utente disabile di fruire dei servizi offerti, alla stregua di qualsiasi altro utente.

Occorre osservare il rispetto dei requisiti indicati sulle schede allegate a riguardo di:

- segnaletica²⁰;

¹⁸ D.M. n° 236 del 14/6/89 - Art. 4 Criteri di progettazione per l'accessibilità

4.2 Spazi esterni

4.2.1 Percorsi: Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzazione diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.

I percorsi devono presentare un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonchè, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonchè acustica se percorso con bastone.

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.

Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

4.2.2 Pavimentazione: La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione devono essere contenute in maniera tale da non consentire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastioni di sostegno, e simili.

¹⁹ DM n. 236 del 14/06/1989 - Art. 4 Criteri di progettazione per l'accessibilità

4.2.3 Parcheggi: Si considera accessibile un parcheggio complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse collegate tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento. Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture delle persone disabili deve avere le stesse caratteristiche di cui al punto 4.1.14.

²⁰ D.M. n° 236 del 14/6/89 - Art. 4 Criteri di progettazione per l'accessibilità

4.3 Segnaletica: Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni accessibili devono essere installati, in posizioni tali da essere agevolmente visibili, cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che forniscano una adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone ad impedito o ridotte capacità motorie; in tale caso i cartelli indicatori devono riportare anche il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del D.P.R. 27 aprile 1978 n° 384.

I numeri civici, le targhe e i contrassegni di altro tipo devono essere facilmente leggibili.

Negli edifici aperti al pubblico deve essere predisposta una adeguata segnaletica che indichi le attività principali ivi svolte ed i percorsi necessari per raggiungerle.

- elementi di collegamento orizzontali;
- elementi di collegamento verticali;
- servizi;
- impianti.

Di conseguenza gli elementi architettonici di dettaglio, i servizi, i percorsi²¹ e gli impianti saranno stati dimensionati in base alle indicazioni della normativa, che di seguito riportiamo nelle schede allegate a questa relazione e di cui fanno parte integrante.

Criteria di progettazione per gli interventi in aree trasformabili

In appendice al bando di confronto concorrenziale sono stati delineati alcuni indirizzi afferenti la progettazione urbanistica degli interventi che vengono evidenziati affinché vi siano dei caratteri omogenei nelle pianificazioni. I criteri a cui si fa riferimento sono qui riassumibili:

CRITERI DI PROGETTAZIONE	SI	NO
1. Funzionalità naturale	X	
2. Morfologia naturale e paesaggio	X	
3. Preesistenze		X
4. Relazioni con l'intorno	X	
5. Impianto urbanistico	X	
6. Tipologia edilizia	X	
7. Rete stradale e percorsi	X	
8. Integrazione funzionale	X	
9. Identità	X	
10. Parcheggi	X	
11. Verde alberature e spazi pubblici	X	

Per i non vedenti è opportuno predisporre apparecchi fonici per dette indicazioni, ovvero tabelle integrative con scritte in Braille. Per facilitarne l'orientamento è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata.

In generale, ogni situazione di pericolo dev'essere resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche che a quelle visive.

²¹ **D.M. n° 236 del 14/6/89 - Art. 4 Criteri di progettazione per l'accessibilità**

4.1.9 Percorsi orizzontali: Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

I corridoi non devono presentare variazioni di livello; in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere tale da garantire il facile accesso alle unità ambientali d'esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro ed essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote.

Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, rampa, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) deve prevedere una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.

12. Permeabilità	X	
13. <i>Interventi di miglioramento ambientale</i>	X	
14. Tutela dei corsi d'acqua		X
15. Gestione dei flussi di risorse e rifiuti	X	
16. Allacci alle reti impiantistiche	X	
17. Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico		X

La funzionalità naturale:

Il progetto è stato pensato in modo che la residenza si collocasse in posizione più lontana dalle arterie di traffico principali.

L'area è assicurata dal tipo di destinazione d'uso prevista e in particolare dalla razionalità con cui sono stati pensati gli spazi urbani; ampio respiro è stato dato alle attività sportive, nonchè alla realizzazione di una piazza di quartiere con ampie valenze pubbliche sociali. La pavimentazione in lastre di porfido arrederà la piazza insieme ad appositi punti di illuminazione nonchè vialetti ed aiuole a verde. Le acque meteoriche sono recapitate in un corso d'acqua superficiale, previa posa in opera di fosse di prima pioggia.

Morfologia naturale e paesaggio:

Il paesaggio consente l'apertura di ampie visuali.

I movimenti di terra sono ridotti al minimo, in quanto si riferiscono ai soli sbancamenti per le opere di fondazione e sistemazione dell'area che comunque presenta un dislivello appena apprezzabile.

Preesistenza:

L'area non è interessata da preesistenze archeologiche o storiche., vincolata ai sensi della Legge 1089/39 ne segnalata da fonti bibliografiche ne tanto più dalla Carta dell'Agro;

Relazioni con l'intorno:

Poichè il lotto è in prossimità di Via Casetta Mattei, Via Portuense, Via di Bravetta, è garantito un collegamento diretto con l'immediato intorno.

La stazione ferroviaria della FM1 Magliana fornisce l'accesso su ferro alla zona più centrale della città.

Impianto urbanistico:

L'impianto urbanistico, per la parte che attiene al residenziale, prevede un blocco in linea di 4 e con un'altezza massima di 12 ml.

Prevede inoltre due fabbricati con tipologia a palazzine.

Le linee di inviluppo delle costruzioni del progetto planivolumetrico tengono conto delle normative per i distacchi dalle strade e dai confini previsti nelle NTA per la zona F1 di PRG.

Tipologia edilizia:

La tipologia scelta è quella della linea e della palazzina con corpi scala che servono 4 appartamenti per piano.

Rete stradale e percorsi:

Il sistema viario interno è garantito da uno snodo che costituito attraverso una servitù per la Telecom posta a sud-ovest del lotto in questione.

Integrazione funzionale:

L'integrazione funzionale tra residenziale, terziario e commerciale è garantita dalla progettazione di una piazza che, posta in prossimità di Via Casetta Mattei, all'intero dell'insediamento, svilupperà un sistema separato delle residenze in cui saranno assunti servizi pubblici e privati.

Identità:

La specifica dell'identificazione della destinazione pubblica e privata degli spazi esterni è individuabile in modo chiaro dall'allegata cartografia d'intervento.

Parcheggi:

La dotazione dei parcheggi è quella relativa agli standard calcolati sulla base degli abitanti insediati.

Una parte dei parcheggi per la quota relativa al residenziale saranno collocati nel piano interrato di ciascun corpo di fabbrica.

Verde alberature e spazi pubblici:

Sarà data particolare importanza allo studio del progetto del verde che vedrà nel posizionamento delle alberature la sua realizzazione primaria.

Permeabilità:

Particolare cura sarà affidata alla scelta dei materiali per i percorsi interni del comparto che sarà in gran parte pedonabile.

Interventi di miglioramento ambientale:

Viene assicurata la riqualificazione urbana di un'area inutilizzata, a ridosso di zone totalmente urbanizzate e edificate. La risistemazione razionale del sito sarà pensata come parte integrante di una sistema già in atto nel territorio.

Tutela dei corsi d'acqua:

L'area non è attraversata da corsi d'acqua; non ci sono di conseguenza vincoli relativi al rispetto di questo tipo di beni.

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti:

La progettazione delle opere dovrà essere aumentata all'uso efficiente delle risorse.

Devono essere ridotte le emissioni di rifiuti;

Devono essere privilegiati materiali e componenti edilizi durevoli e di facile manutenzione;

Deve essere assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento;

Dovranno essere previsti spazi dedicati alla raccolta differenziata ed al recupero dei rifiuti solidi urbani.

Allacci alle reti impiantistiche:

Sono garantiti gli allacci con le reti impiantistiche poichè l'area è già ampiamente servita con le reti energetiche, telefoniche e fognarie.

Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico:

La realizzazione del progetto avverrà attraverso i mezzi classici della tecnologia: particolare risalto sarà dato alla esecuzione delle murature affinché sia garantita un'adeguata inerzia termica degli edifici nonché l'isolamento degli edifici dal terreno.

DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI

Disposti ad ovest si prevede la realizzazione di un edificio in linea, composto da 6 corpi scala. Ogni corpo serve tre appartamenti. Le altezze massime consentite saranno di ml 10.50 in quanto gli edifici avranno ognuno 3 piani. Il taglio degli appartamenti sarà variabile tra gli 80 mq e 120 mq.

Negli appartamenti sarà chiaramente separata la zona notte dalla zona giorno. Non ci saranno interferenze da un appartamento ad un altro.

Saranno ridotti al minimo gli spazi per la distribuzione. Gli alloggi saranno dotati di terrazzi.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E STRAORDINARIA, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI, ECONOMICI E PRESTAZIONALI

L'insediamento di nuova costruzione, una volta realizzato, avrà la necessità di collegarsi e quindi di distribuire sull'area le reti di urbanizzazione primaria.

Per urbanizzazione primaria s'intende:

- Rete stradale principale e secondaria
- Parcheggi
- Rete idrica
- Rete fognante
- Rete elettrica
- Rete di distribuzione del gas
- Verde attrezzato.

La viabilità sarà progettata sulla base delle indicazioni fornite dalla cartografia di riferimento al progetto, quali il Piano Regolatore Generale di Roma, nonché il Piano di Assetto del Programma di Recupero Urbano che nella fattispecie prevedeva la realizzazione di un "Asse stradale di connessione locale" che collegasse Via delle Vigne con la retrostante Via del Fosso della Magliana. Il sistema di viabilità secondaria sarà realizzato sulla base dell'idea progettuale e quindi della distribuzione sull'area delle relative destinazioni d'uso.

Le reti primarie (fognante, idrica, elettrica e del gas) saranno distribuite sul lotto in coerenza con il posizionamento delle residenze e dei relativi servizi.

Gli agganci alle reti primarie saranno da Via delle Vigne, asse stradale principale, dove sono collocate le centraline e i collettori delle fogne. Saranno quindi previsti collegamenti e ripristini delle fognature esistenti. Inoltre lungo i collettori saranno previsti pozzetti di ispezione e di salto, completi di gradini e di chiusini in ghisa. Gli allacci e i ripristini verranno realizzati in tubi di PVC pesante.

Una rilevante area a verde attrezzato sarà prevista nella parte di area non edificabile in relazione al vincolo di viabilità principale esistente su Via delle Vigne.

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI CONSEGNATI NEL 2000

7.1 – Inquadramento territoriale. Inserimento della proposta d'intervento su base aereofotogrammetrica nel contesto ambientale, insediativo infrastrutturale esistente, programmato e previsto nel programma preliminare – Rapp. 1: 10.000

7.2 – Assetto proprietario. Stato di disponibilità delle aree d'intervento con evidenziate le diverse proprietà su base catastale – Rapp. 1: 1.000

7.3 – Rilievo dello stato dei luoghi. Stato dei luoghi, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle reti preesistenti – Rapp. 1: 2.000

7.4 – Attuali previsioni urbanistiche.

7.4.1 - Restituzione del PRG del Comune di Roma (F. 23N) adottato nel 1962 su base aereofotogrammetrica – Rapp. 1: 10.000;

7.4.2 – Piano territoriale paesistico n. 8 “Valle del Tevere”. Tavola E/3.8 “Classificazione delle aree ai fini della tutela” – Rapp. 1: 10.000;

7.4.3 - Piano territoriale paesistico n. 8 “Valle del Tevere”. Tavola E/3.8bis “Beni di interesse archeologico e storico monumentale” – Rapp. 1: 10.000;

7.4.4 - Piano territoriale paesistico n. 8 “Valle del Tevere”. Tavola E/3.8ter “Beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico” – Rapp. 1: 10.000;

7.4.5 - Piano territoriale paesistico n. 8 “Valle del Tevere”. Tavola E/3.8B bis “Rilievo dei vincoli paesaggistici esistenti, in itinere e proposti” – Rapp. 1: 25.000;

7.4.6 - Restituzione su base aereofotogrammetrica in scala 1: 2.000 del PRG del Comune di Roma (F. 23N) adottato nel 1962 ed integrato dalla variante “Verde e Servizi”. Individuazione della “UDUA – A” – Rapp. 1: 2.000;

7.5 – Varianti urbanistiche. Graficizzazione su base aereofotogrammetrica della variante urbanistica proposta – Rapp. 1: 2.000

7.6 – Destinazione urbanistica proposta. Individuazione della “UDUP A1” su base aereofotogrammetrica – Rapp. 1: 2.000

7.7 – Zonizzazione generale di progetto. Zonizzazione e destinazione d’uso delle aree
Calcolo delle aree a cessione – Rapp. 1: 1.000;

7.7.1 – Zonizzazione e destinazione d’uso delle aree;

7.7.2 – Cessione delle aree;

7.8 – Opere di urbanizzazione a rete. Planimetria generale. – Rapp. 1: 500;

7.9 – Planivolumetrico esecutivo. Planivolumetrico esecutivo corredato dal profilo lungo gli spazi principali. – Rapp. 1: 500;

7.10 – Planivolumetrico esemplificativo. Planivolumetrico esemplificativo corredato dal profilo lungo gli spazi principali. – Rapp. 1: 500;

7.7 – Zonizzazione generale di progetto. Planimetria generale. Zonizzazione e destinazione d’uso delle aree – Rapp. 1: 1.000

7.8 – Opere di urbanizzazione a rete. Planimetria generale – Rapp. 1. 500

7.9 – Planivolumetrico esecutivo. Schema planovolumetrico della proposta d’intervento corredato dal profilo lungo gli spazi principali.

**ELENCO DEI NUOVI ELABORATI RICHIESTI DAL COMUNE IN DATA 19
MAGGIO 2004**

- 1 RELAZIONE TECNICA BIS
- 2 ZONIZZAZIONE GENERALE DI PROGETTO BIS SU BASE
CATASTALE
- 3 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO BIS
- 4 PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO BIS SU RILIEVO
AEREOFOTOGRAMMETRICO CON PROFILI E SEZIONI
- 5 QTUE BIS – QUADRO TECNICO, URBANISTICO ED ECONOMICO