COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI°

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

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

art. 11 L. 493/93

AMBITO "CORVIALE"

VARIANTE PROPOSTA N° 1

RELAZIONE TECNICA	Elaborato 3bis

FEBBRAIO 2004		Rapp.:

Comune di Roma
Politiche della ...
04 OTT. 2004
PROT. N. 12987

SOGGETTO PROPONENTE:

C.D.G. Costruzioni srl

C.D.G. COSTRUZIONI S.R.L.

PROGETTISTA:

arch. STEFANO DEL TOSTO

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
ART. 11 LEGGE 493/93

AMBITO CORVIALE

PROPOSTA PROT. 2223/98

SCHEDA INTERVENTO

COMUNE	ROMA
MUNICIPIO	XV° PORTUENSE - ARVALIA
VIA	CASETTA MATTEI
PROPONENTE	C.D.G. COSTRUZIONI SRL
PROPRIETA'	UGOLINI FRANCESCO DI PAOLA
DISPONIBILITA' DELL'AREA	OPZIONE DI ACQUISTO
DATI CATASTALI	FG. 446 PARTICELLE 74 - 75
SUPERFICIE LOTTO	MQ. 26368
DESTINAZIONE PRG PREVIGENTE	PARTE M3 E PARTE M1
DESTINAZIONE PRU PREVISTA	E2 ESPANSIONE
DATI DI PROGETTO	INSEDIAMENTO DI RESIDENZE PER MC. 30.000 SERVIZI PRIVATI E COMMERCIO PER MC. 7500
MORFOLOGIA DELL'AREA	QUADRILATERO DI FORMA RETTANGOLARE CON UN LATO COINCIDENTE CON VIA CASETTA MATTEI, COSTITUITO DA DUE QUADRATI SEPARATI DA UNA CENTRALE TELEFONICA MA MANTENUTI UNITI DA UNA STRISCIA DI TERRENO CHE LI COLLEGA. IL TERRENO E' IN LEGGERA PENDENZA, CON LA QUOTA PIU' ALTA IN CORRISPONDENZA DEL LOTTO TELECOM E DEGRADANTE VERSO LE DUE ESTREMITA'
INDICE TERR.ALE PREVISTO	1,50 MC/MQ
SUPERFICIE AREE PUBBLICHE	12.265 MQ.
SUPERFICIE FONDIARIA	9.020 MQ.
INDICE FONDIARIO	4,15 MC/MQ.
VOLUMETRIA EDIFICABILE	39.552 MC.
VOLUMETRIA PROPOSTA	37.500 MC.
ABITANTI	375

PREMESSE

In data 30 giugno 1998 la **C.D.G. Costruzioni srl** ha presentato al Comune di Roma, VI° Dipartimento – Ufficio Progetti Urbani – una proposta di intervento privata 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.
Il Comune di Roma, con deliberazione di Giunta n°4109/98, nominava una Commissione Tecnica Consultiva che, esaminate le proposte, redigeva una graduatoria provvisoria degli interventi, che veniva approvata con la delibera di Giunta Comunale n° 1946/99.
Unitamente alla graduatoria, venivano trasmesse ai soggetti proponenti le prescrizioni cui adeguare le proposte per l'inserimento nel Programma Definitivo di Recupero Urbano.
Per quanto riguarda la proposta n°1 della C.D.G. Costruzioni srl, la Commissione chiedeva che fosse coordinata con le confinanti proposte n°2 e n°3, che fosse assicurata la realizzazione della strada di collegamento tra Via Casetta Mattei, Via dei Caldora e Via dei Samperi, che fosse spostata la cubatura non residenziale sull'area frontistante Via Casetta Mattei per creare la quinta della piazza, mentre la maggior parte dell'area ex M3 doveva essere destinata a verde pubblico, oltre ad ospitare le residenze.
La C.D.G. Costruzioni srl provvedeva ad adeguare gli elaborati di progetto ed a ripresentarli nel febbraio 2000.
In data 10-11 gennaio 2001 il Consiglio Comunale di Roma approvava con delibera n°14 il Programma Definitivo di Recupero Urbano "Corviale", inviandolo alla Regione Lazio per la convocazione della Conferenza dei Servizi preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma per la ratifica delle varianti urbanistiche al P.R.G.
Nelle more della convocazione della Conferenza dei Servizi, la C.D.G. Costruzioni srl apportava delle modifiche al progetto urbanistico presentato ed in data 08.03.04 lo presentava alla Regione Lazio con il protocollo 39493 ed al VI° Dipartimento del Comune di Roma con il prot.3238.
Tale progetto riportava parere favorevole nella Conferenza dei Servizi Decisoria del 19 maggio 2004.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento è sita in Roma, Via Casetta Mattei, nella zona di Corviale, nel territorio della XV° Circoscrizione ed è ricompreso nell'ambito del Piano di Recupero Urbano "Corviale-Trullo".
L'ambito in questione, dell'estensione di circa 790 ha, è interessato in larga misura dai PTP Valle del Tevere, Valle dei Casali e Torretta dei Massimi. Nell'ambito sono presenti vaste zone destinate a parco pubblico quasi mai attrezzate, aree per servizi pubblici mai realizzati ed aree agricole non coltivate.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area in oggetto è una delle poche rimaste libere in un contesto completamente urbanizzato ed edificato: in particolare si trova all'interno di una vasta zona F di PRG.
Sebbene limitrofa a zone ampiamente sviluppate, il territorio in questione racchiude una parte del vecchio suburbio 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 tessuto urbanistico, tuttora riconoscibile e di cui restano numerose tracce, ha ampiamente condizionato lo sviluppo dell'edificato spontaneo.

L'area oggetto di progettazione è costituita da un quadrilatero dell'estensione di mq. 26368 ed è quasi tagliata a metà dal lotto di un edificio di una centrale della Telecom, che si trova nella parte più elevata dell'area.
E' totalmente circondata da lotti edificati.
Il terreno confina con Via Casetta Mattei, che ne rappresenta l'unica via di accesso, e si trova in prossimità della Chiesa di San Girolamo, a circa 130 metri dall'incrocio tra Via Casetta Mattei e Via Portuense.
L'area è attraversata, nella parte prospiciente Via Casetta Mattei, da un elettrodotto, il cui interramento è previsto nelle opere di riqualificazione del PRU.
L'area è completamente urbanizzata.

PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI - VINCOLI

L'area in questione era destinata secondo il PRG del Comune di Roma del '62, per la parte su Via Casetta Mattei a zona M1 e per quella retrostante a zona G4, poi mutata in M3 con la Variante a verde e servizi. Inoltre è esterna al perimetro della Riserva Naturale della Valle dei Casali, mentre ricade in quello del PTP 15/8 Valle del Tevere sud, come "zona a tutela limitata", ove sono consentite " trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti".
L'area non è gravata da altri tipi di vincolo ambientale e/o paesistico e/o culturale.

IL PROGETTO URBANISTICO

La C.D.G. Costruzioni srl, conformemente con quanto richiesto dal Bando di Confronto Concorrenziale comunale, propone un unico progetto contenente due distinti interventi, sia per caratteristiche che per entità e localizzazione.
Sul lotto di terreno confinante con Via Casetta Mattei è previsto un insediamento con destinazione mista per una cubatura complessiva di mc. 7.500, mentre sull'altra parte del terreno è
prevista la realizzazione di un intervento residenziale mediante la costruzione di un edificio in linea ad "L", di cinque piani fuori terra, per mc. 30.000 complessivi.
L'intervento così strutturato ha un indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a 1,5 mc/mq, che è l'indice della zona F1 che costituisce il tessuto della ambito.

Nella parte di terreno immediatamente prospiciente Via Casetta Mattei è stata inserita una piazza pedonale per ricreare uno spazio centrale di aggregazione unitamente con l'area antistante la chiesa di S. Girolamo. A lato della piazza trova posto un'area destinata a servizi pubblici (centro anziani), mentre alle sue spalle viene disposta la volumetria commerciale - terziaria di mc. 7500 in modo da costituirne la quinta architettonica. Tutt'intorno aree a verde e a parcheggi, sia pubblici che privati, con questi ultimi in notevole eccedenza rispetto agli standard richiesti dalle vigenti normative in materia.

La volumetria residenziale (mc. 30.000) viene allocata nella parte del lotto posto alle spalle dell'edificio della Telecom ed è costituita da un edificio ad "L" di quattro piani oltre il piano terra, costituito da sei corpi scala e coperto a tetto, per un totale di 130 appartamenti.
Nello spazio compreso tra i lati della "L" e l'edificio Telecom trova posto un'area a verde pubblico attrezzato.
La viabilità pubblica è costituita da due strade ortogonali a Via Casetta Mattei che chiudono la prima parte del terreno con la stessa Via Casetta Mattei e l'edificio Telecom; alle spalle di questo edificio le due strade si riuniscono, costeggiano l'area a verde e si collegano con Via dei Caldora.

La proposta di intervento si attua in un'area esterna agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e ricade quindi in quanto previsto dal punto e) dell'art. 9 del Bando di Confronto Concorrenziale, con recepimento della normativa della zona F1 di PRG, mentre la zona assumerà la destinazione di PRG delle zone limitrofe. La destinazione di PRG dell'area cambierà quindi da M1 – servizi pubblici di quartiere – e M3 – servizi pubblici generali – a E2 – espansione.

L'edificazione consentita dall'indice territoriale proposto sarebbe di mq.26368x1,5mc. = mc. 39.552, mentre quella effettivamente proposta è di mc. 37.500.

Roma, lì 30 luglio 2004

IL PROPONENTE
(C.D.G. Costruzioni srl)

IL TECNICO
(arch. Stefano Del Tosto)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH. STEFANO DEL TOSTO N. 9811
ROMA