

n. 86 del 27/10/05

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI U.O. 3

Ufficio Progetti Urbani

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale
11 OTT. 2004
PROT. N. 13669

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Colatti

Programma di Recupero Urbano

"FIDENE - VALMELAINA"

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. Giampaolo Colatti

Proposta Privata n° 2

COMUNE DI ROMA
SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONE
- 5 APR. 2005
8274

Colatti



Progettisti
Arch. Adolfo Rosetti
Soc. Alfa Progetti s.r.l.

Soggetto Proponente
Ares 89 s.r.l.

Rappresentante Legale
Curreli Rosanna
Rosanna Curreli

Tavola

Relazione Tecnica Bis

Scala

Data

11 OTT. 2004

Aggiornamenti

RELAZIONE TECNICA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto planivolumetrico in oggetto si riferisce ad una porzione di comprensorio destinata a zona E2 , (con una densità comprensoriale di 250 ab/ha) ed una zona destinata a zona E3 secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.

L'area d'intervento, rappresentata nelle tavole 15 Nord e 16 Nord del P.R.G., è delimitata a Nord e Sud da zone edificate, ad est da una zona edificata, un'area scolastica e dal restante comprensorio E3 ed infine ad Ovest da Via delle Vigne Nuove.

La zona E2 interessata dal progetto è divisa in due da un istituto scolastico della provincia di Roma. La nuova struttura insediativa ha un facile collegamento con Via delle Vigne Nuove e mediante questa , con Via della Bufalotta e con l'esistente asse interquartiere; il tutto meglio rappresentato nella tav. 1 di progetto.

2. CRITERI PROGETTUALI

La destinazione di P.R.G. del comprensorio è la seguente:

- mq. 97.522 a zona E2 (250 ab/ha)
- mq. 63.307 a zona E3 e viabilità di P.R.G.

La proposta progettuale prevede un insediamento di 1463 abitanti pari a 1463 vani . I 1463 vani di cui sopra derivano dalla densità territoriale della zona E2 che dalla originaria 250 ab/ha è stata ridotta a 150 ab/ha e dall'utilizzazione ai fini edificatori di una ridotta parte della zona E3 (mq. 8.836) ai quali è stata assegnata la medesima densità di 150 ab/ha. (vedi Tav. 6)

Dal punto di vista urbanistico, il progetto ipotizza la ricucitura e la naturale chiusura di un ambito urbano quasi completamente edificato.

Il progetto nel rispetto del vigente P.R.G. e soprattutto del bando concorrenziale dell'ambito "Fidene-Val Melaina" prevede la realizzazione del parco archeologico nell'area circostante la villa romana cosiddetta di Faonte, il museo archeologico per lo stesso parco, una piazza di quartiere per l'incontro e la sosta degli abitanti della circoscrizione e la cessione di una vasta area per la realizzazione di viabilità e parco urbano.

Nello stesso tempo si prevede la realizzazione di edifici residenziali per 1463 abitanti e relativi servizi privati, mentre il P.R.G. per la stessa area di progetto prevedeva l'insediamento di 2390 nuovi abitanti.

Per la presenza di vincoli sia urbanistici che archeologici, ma soprattutto per una precisa scelta progettuale si è concentrata la volumetria per permettere la realizzazione di una più vasta dotazione di verde e servizi di quartiere che risultano carenti.

L'edificato di progetto prevede una maglia insediativa e viaria che trae origine e conclude naturalmente il vicino quartiere del "Tufello", a sua volta strutturato (a nostro avviso) sull'antico tracciato di una strada romana, (la vecchia Via delle Vigne Nuove) che portava alla citata "Villa c.d. di Faonte", di cui attualmente, purtroppo, rimangono visibili sola la cisterna e le imponenti spine murarie (vedi Tav. 7)

3. QUADRO DEI VINCOLI

Il comprensorio di progetto è interessato da un vincolo della legge 1089/39 posto con D.M. 16/04/87 sulla villa romana sopra citata.

Nel progetto, l'area interessata dal vincolo, è stata destinata a verde pubblico con la realizzazione di un parco archeologico.

4. DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E COMPARTI EDIFICATORI

La proposta progettuale, prevede oltre il parco archeologico di cui sopra, un'altra area a verde pubblico lungo Via delle Vigne Nuove. Sempre lungo la stessa strada, in un'area fittamente alberata con essenze d'alto fusto, sarà creata una piazza di quartiere.

Nella stessa area tre casali esistenti saranno restaurati e destinati a servizi pubblici. Uno dei tre sarà trasformato a museo a servizio del parco archeologico.

Un'altra area adiacente alcuni edifici comunali sarà attrezzata a verde con la piantumazione di alberi, a protezione degli stessi edifici dalla prevista strada di P.R.G. parallela alla Via della Bufalotta.

L'edificazione prevista sarà articolata in tre comprensori ubicati in prossimità della piazza di quartiere (Tav. 6 e 7).

Inoltre sono previsti tre comparti (Vpr1-Vpr2-Vpr3) a verde vincolato dove è prevista la conservazione delle volumetrie, della destinazione e delle alberature esistenti.

La restante zona E3 non occupata dalle opere previste in questa proposta progettuale sarà ceduta al Comune per la realizzazione di verde pubblico e viabilità interquartiere.

5. INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE

Lungo la nuova viabilità di P.R.G., che peraltro nel tratto interessato a questa proposta risulta essere in galleria interratta, sarà prevista una barriera acustica mediante alberature da porre a dimora.

In fase di redazione progettuale si è tenuto conto dei parametri riguardanti il miglioramento ambientale e il confort termo-igrometrico dell'abitante.

Ciò è stato ottenuto, grazie anche, alla collaborazione con l'ENEA, Ente preposto allo studio delle nuove fonti di energia e di miglioramento ambientale.

Uno dei parametri più importanti di cui si è tenuto conto nella redazione del progetto è la permeabilità dei suoli.

I parcheggi pubblici, i percorsi pedonali, comprese le rampe di distribuzione, saranno realizzati con masselli autobloccanti che permetteranno una completa permeabilità del suolo.

La permeabilità totale del suolo sarà rispettata per una percentuale di area, rispetto a quella totale d'intervento dell'80%.

Per quanto riguarda la realizzazione degli edifici di abitazione saranno seguiti i seguenti criteri per il confort termo-igrometrico dell'utente:

- I tetti saranno coperti con tegole alla romana;
- Tutti i solai oltre quelli di copertura, saranno isolati termo-acusticamente con la posa in opera di un massetto speciale, in calcestruzzo cellulare leggero;
- Le unità abitative avranno il doppio affaccio per una migliore ventilazione dell'alloggio;
- Le parti finestrate con l'esposizione ad ovest saranno schermate con tralici per rampicanti stagionali;
- Nella piazza di quartiere, per un migliore confort bio-climatico oltre le alberature esistenti e che saranno poste a dimora, sarà realizzata una fontana.

6. DATI METRICI RIASSUNTIVI E STANDARDS DI PROGETTO

Superficie territoriale del comprensorio ha 16.08.29 di cui:

zona E2 ha 9.75.22

zona E3 ha 6.33.07

Abitanti insediabili n. 1463 .

Volumetrie di progetto:

VOLUME RESIDENZIALE MC. 113.216

VOLUME NON RESIDENZIALE MC. 12.700

VOLUME NEGOZI MC. 5.852

VOLUME TOTALE MC. 131.768

Standards , aree pubbliche:

VERDE PUBBLICO	MQ.	33.857
SERVIZI PUBBLICI	MQ.	9.600
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ.	9.000
		<hr/>
TOTALE	MQ.	52.457

Altre aree in cessione mq. 46.856.

Per le specificazioni più articolate dei dati sopraelencati vedi tav.6 e 7.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Le presenti norme tecniche di attuazione valgono per la proposta progettuale di un comprensorio destinato a zona E2 (250 ab/ha) e zona E3 dal vigente P.R.G. rappresentato nella Tav. 15 Nord e 16 Nord del P.R.G.

Il comprensorio è delimitato a Nord e Sud da aree completamente costruite, ad Est con un'area scolastica ed alcuni edifici residenziali situati a ridosso di Via della Bufalotta ed infine ad Ovest da Via delle Vigne Nuove.

ART. 2

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche, valgono le Norme del Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con D.P. del 18/12/65 e successive varianti vigenti .

ART. 3

Hanno valore vincolativo per la realizzazione di quanto previsto nell'allegato progetto :

1. Il perimetro delle zone indicato nella tav. 6 entro il quale hanno validità le presenti norme;
2. Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di cui alle tav. 6 e 7 del progetto urbanistico;
3. Le indicazioni di utilizzazione edilizia e planivolumetrica fornite dalle tav. 7 con le specificazioni di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 delle presenti norme;
4. Le presenti norme tecniche.

Ha solo valore indicativo la tav. 8.

ART. 4

Le aree in funzione della loro destinazione si suddividono come segue:

1. Aree pubbliche per il parcheggio : sono destinate alla sosta dei veicoli, dimensionate secondo le indicazioni degli elaborati di progetto e identificate nelle tav. 6 e 7 del progetto esecutivo urbanistico; i parcheggi pubblici sono stati dimensionati in base agli standards vigenti e cioè nella base dell'indice di mq/ab 4 e di mq. 0,40 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento con destinazione non residenziale ed a negozi equivalente ad un indice globale di 6 mq/ab.;

2. Tra le aree a verde pubblico è compresa anche quella da destinare a parco archeologico il cui progetto esecutivo sarà redatto in accordo con il competente Ufficio della Soprintendenza Archeologica .

I servizi pubblici di progetto sono concentrati in una sola area e consistono:

- a) Una piazza di quartiere, dove troveranno posto una fontana , aree di sosta e d'incontro;
- b) La ristrutturazione di un casale, da adibire a museo a servizio del parco archeologico;
- c) Il restauro di altri due casali dove saranno ubicati dei servizi di quartiere.

Le indicazioni riguardanti le aree a verde e dei servizi di cui sopra , sono indicate nella Tav. 6 del progetto.

3. Aree per edificazione privata: sono identificate nelle tav. 6 e 7 del progetto urbanistico e sono suddivise in comparti con le lettere Z1, Z2 e Z3.

ART. 5

Le strade pedonali pubbliche, le strade pubbliche, i parcheggi pubblici, evidenziati nelle tav. 6 e 7, saranno delimitate da alberature.

Tali alberature e quelle da porre a dimora nel parco pubblico saranno: Quercus Ilex, Quercus Robur e Cipressi.

ART. 6

Nel comparto Z1 e Z2 oltre le destinazioni residenziali, sono consentite, al piano terra, in alcuni edifici , destinazioni a negozi e altre destinazioni di cui al punto "e" ed "f" dell'art. 3 paragrafo 2 delle N.T.A. del P.R.G.; le relative superfici e cubature sono indicate nella tav. 7,

Nel comparto Z3, sono consentite volumetrie con destinazione non residenziale , in tale comparto l'area fondiaria potrà essere interamente occupata dall'edificio sia per quanto riguarda i volumi fuori terra che quelli entro terra. I percorsi MALL poiché hanno un uso pubblico non verranno conteggiati nella volumetria realizzabile nel comparto Z3.

Tra i comparti Z1 e Z2 sono consentiti trasferimenti di cubatura da un comparto all'altro fino ad un massimo del 10% di quella prevista nel comparto Z2.

L'area libera da costruzioni dovrà essere destinata secondo le norme vigenti, a giardini e spazi pedonali ed eventuali attrezzature private sportive, (tennis, piscine, ecc.) e nei limiti delle necessità, viali e rampe carrabili di accesso al piano interrato degli edifici.

ART. 7

La tav. 6 ,contiene per ogni comparto le indicazioni delle superfici e dei relativi volumi.

Nella tav. 7 sono indicate ed hanno valore vincolativo:

- Sagome di massimo ingombro degli edifici che definiscono la superficie massima utilizzabile per l'edificazione ed il perimetro massimo dei piani interrati;

- I fili fissi rispetto ai quali possono essere previsti solo arretramenti con la sagoma d'ingombro;
- Le quote d'imposta degli edifici, le altezze massime degli stessi ed il numero dei piani.

I perimetri di inviluppo determinano distacchi minimi dalle strade pubbliche, dai confini e dagli altri fabbricati.

Possono essere esterne al perimetro d'inviluppo ed ai fili fissi, aggetti per balconi, pensiline, ecc. per non più di m. 2,00.

Ai piani terra con destinazione commerciale, possono essere poste in opera delle pensiline sospese o con pilastri che potranno aggettare, oltre i fili fissi di allineamento, per un max di m. 2,00.

Al di sopra del solaio di copertura dei vani destinati ad uso commerciale e non residenziale ed al di sotto del solaio di calpestio del 1° piano residenziale è consentita la realizzazione di uno spazio tecnico, per impianti, canalizzazioni ecc., di altezza libera max di m. 0,90 e, comunque, nel rispetto dell'altezza max consentita per gli edifici.

Le quote stradali ed i tracciati stradali possono essere modificati in fase di progettazione esecutiva e quindi possono essere modificate di conseguenza le quote d'imposta degli edifici.

Le scale possono essere realizzate con i relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno, a condizione che:

1. Siano assicurate le condizioni igieniche e di sicurezza;
2. Siano dotate di un'idonea ventilazione.

I paramenti esterni dell'edificio dovranno essere realizzati in massima parte in mattoni di laterizio, con inserti intonacati e verniciati a calce.

Gli infissi dovranno essere in legno o in alluminio elettroverniciato.

Il manto di copertura dei tetti dovrà essere realizzato con coppi alla romana.

La superficie libera dei comparti, oltre ai parcheggi privati, alle rampe ed altre strade di accesso (che dovranno essere limitate al massimo), dovrà essere sistemata a giardino con la piantumazione di un albero (di almeno 4 m. di altezza) ogni 300 mc.

Le essenze delle alberature prescritte nei due precedenti paragrafi dovranno essere del tipo : Quercus Ilex, Quercus Robur e Cipressi.

I muretti di cinta intorno agli edifici saranno di altezza pari a 60 cm e realizzati in mattoni pieni a cortina, coronati da bauletto di travertino o peperino e sormontati da inferriate di altezza pari a ml. 1,50.

Nei muretti di cinta dovranno essere previsti adeguati alloggiamenti per i cassonetti della raccolta dei rifiuti.

Gli impianti di risalita e di discesa dei sistemi tecnologici (condizionamenti, gas,) dovranno essere opportunamente schermati con griglie e velette o alloggiati in adeguate rientranze della muratura, in modo che sia sempre consentita l'accessibilità.

Potrà essere realizzato un piano interrato da destinare a quelle funzioni previste al punto 12 dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

I parcheggi pubblici , le strade pedonali e la maggior parte della piazza, saranno realizzati in masselli autobloccanti per permettere una completa permeabilità dei suoli.