

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - U.O.3 UFFICIO PROGETTI URBANI

86 del 21/4/05

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
AMBITO FIDENE-VAL MELAINA
AREA DI INTERVENTO I.A.C.P VIGNE NUOVE

PROPOSTA PRIVATA N.

3B

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Ufficio della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
25 OTT. 2004
PROT. N. 11327

SOGGETTI PROPONENTI:

MONACO SPA. CAPOGRUPPO
 IMPRESA BATELLI
 IMPRESA BIGELLI SRL
 CDG COSTRUZIONI SRL
 DI VEROLI E. E G. SRL
 GALEA SRL
 PIZZOLI COSTRUZIONI SPA
 SOCOMI DI MICHETTI CRISTIANO E C. SNC
 VAS IMMOBILIARE SRL

COMUNE DI ROMA SEGRETARIATO GENERALE SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 5 APR. 2005
N° 8274

COORDINAMENTO:
ISVEUR SPA



PROGETTISTI:

DR.ARCH. GIAN LUCA DONATO - DR.ARCH. MARTA DARETTI

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI - U.O.N. 2
 S.C. Programmi Complessi
 COPPIE CONFORME

all'originale depositato
agli atti d'ufficio

IL DIRIGENTE
Arch. Giampiero Coletti

Jlu

RELAZIONE TECNICA bis 20 OTT. 2004

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. Giampiero Coletti

Ambito: **Fidene - Val Melaina**

Proposta privata n. 3B

Area di intervento: **I.A.C.P. VIGNE NUOVE**

Tipologia di intervento: **art. 3 comma 1, lett. c)**

RELAZIONE DI SINTESI E TECNICA

La proposta di intervento riguarda l'area di via A. De Curtis - via Monte Resegone compresa nell'Ambito Fidene - Val Melaina, per la quale nel Programma Preliminare è previsto gli intervento di urbanizzazione secondaria "E3: centro civico - piazza" e "E4: impianti sportivi", all'interno del Piano di Zona n.7 ter Vigne Nuove.

L'area di intervento è estesa per mq. 31.000 e comprende un'area a standard (verde pubblico) del PdZ compresa tra le due strade fino al loro incrocio, facente parte della dotazione di verde prevista dal medesimo PdZ, in forza del fatto che vi si registra un'eccedenza di verde di oltre mq. 115.000.

Lo stato dei luoghi

L'area è caratterizzata da un dislivello di circa 10 metri che la divide in due parti di dimensioni pressochè equivalenti: quella alta , a sud verso via Monte Resegone e il quartiere Tufello, e quella bassa , a nord lungo via A. De Curtis , separate da balze e scarpate segnate da alberature e macchie arbustive autoctone e spontanee.

L'area è caratterizzata da un sostanziale abbandono nella zona bassa gravata dalla incombenza dell'ininterrotto fronte edificato del PdZ n.7 che la sovrasta per oltre 40 metri di altezza lungo via A. De Curtis ; mentre nella zona alta, a contatto con le case e gli spazi dignitosamente cordiali del Tufello, è stato realizzato - a prezzo del livellamento di una parte della zona scoscesa - il livellamento del terreno operato per il campo di calcio, che ha modificato l'originario variegato andamento naturale di parte delle balze e delle scarpate comprese nella zona del PdZ destinata a verde pubblico attrezzato.

L'area, così come destinata, non concorre all'integrazione tra i due quartieri restando il primo inviccinabile per la sua unicità, identità e dimensione, e il secondo privo di una marginatura che lo concluda sul suo spalto e privo di un luogo centrale di quartiere che corrisponda, nella zona nord del quartiere stesso, a quello del mercato che si trova nella sua zona sud.

Va segnalata la presenza di un inizio di un percorso sospeso che, provenendo dal livello di copertura delle piastre di servizio del PdZ n.7 e sovrappassando via A. De Curtis, dovrebbe appoggiarsi sulla quota della zona superiore dell'area di intervento, ma il suo tracciato configge con quello del PdZ ter in quanto le attrezzature anonarie ivi previste non ne seguono la direttrice e quindi non favoriscono una futura possibile integrazione funzionale e spaziale che invece appare implicita nella situazione di fatto.

Gli obiettivi del programma preliminare di intervento

La scelta strategica indicata dall'Amministrazione Comunale consiste nella riqualificazione complessiva dell'Ambito Fidene - Val Melaina e nella ricomposizione delle sue varie parti, da raggiungere attraverso:

- a - la definizione di nuove centralità
- b - la formazione di piazze dotate di servizi primari; che nel caso dell'area di via A. De Curtis - via Monte Resegone ne prevede la realizzazione come un ampio "square" pedonale affacciato sulla pendice a parco che sale a incidere la piazza stessa, alla quale si accede sui lati di un piccolo fabbricato su pilotis destinato ad attività terziarie;
- c - la creazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili che possano gradualmente costruire l'itinerario caratterizzante l'intero Ambito;
- d - l'eventuale insediamento di 429 abitanti pari a complessivi mc. 34.346;
- e - un miglior bilanciamento degli standard urbanistici della zona di espansione, attualmente in vistoso esubero per il verde (69 ha) oltre che per i servizi pubblici (11 ha) e per i parcheggi (11 ha);
- f - la riduzione delle aree a forte monofunzionalità a vantaggio degli interventi di integrazione tra residenze, servizi pubblici e servizi privati da realizzare nelle aree inedificate non irrinunciabili.

Su queste premesse e in questo quadro l'area di via A. De Curtis - via Monte Resegone appare "da riqualificare come piazza centrale del PdZ, con progetto unitario".

Principi di impostazione della proposta di intervento

La presente proposta consiste nella costruzione di un episodio urbano in grado di concludere il quartiere Tufello verso nord, sullo spalto del terreno alto a fronte dell'imponente complesso di Vigne Nuove, e simultaneamente di ricentralizzare una parte urbana attualmente di margine.

Ne è conseguita così l'ipotesi di fondare la nuova centralità sul contrappunto tra il completamento del tessuto planovolumetrico del Tufello e il misurato salto di scala di una vasta piazza quadrata, rotta da un inserto di natura risalente dal basso, e in grado di dialogare a distanza con l'edificio di Vigne Nuove verso cui si proietta ed apre. Cosicché anche il verde, gestibile grazie ad una dimensione più contenuta, recuperi il senso di una fascia verde a parco naturalistico nella pendice che degrada da sud, e a valle eventualmente attrezzabile per il gioco e lo sport;

L'analisi dei luoghi e gli obiettivi elencati nel programma preliminare hanno consentito, così, di definire i principi di impostazione della proposta; così sinteticamente riassumibili:

- a' - centralizzare contemporaneamente, sul piano architettonico e su quello funzionale, il margine del Tufello rinunciando al collegamento fisico del costruito tra questo e il complesso di Vigne Nuove;
- b' - costruire, attraverso un nuovo edificio, una piazza che si integri all'impianto urbanistico-edilizio del Tufello;
- c' - utilizzare la fascia verde per avviare anche in quest'area la costruzione del percorso pedonale e ciclabile nel verde, programmato per l'intero ambito;
- d' - insediare una modesta quota di abitanti (429) per dare sostanza abitativa al nuovo nucleo edilizio ;
- f' - dimensionare ragionevolmente la quota di verde pubblico eccedente , sia per una maggiore integrazione tra gli usi che per fungere da connettivo tra le parti urbane contermini;
- g' - formare, con la disponibilità che ne deriva, una porzione edificata sufficiente a raccogliere in forma integrata almeno alcune funzioni significative della centralità urbana, come quella commerciale e terziaria.

Su tali principi la proposta punta a dare corpo alla centralità del luogo mediante scelte tipologiche e dimensionali idonee a determinare una piazza affrancata dal traffico veicolare, panoramicamente suggestiva e funzionalmente articolata per la presenza lungo tutti i piani terra, dei negozi e di un piccolo edificio per usi terziari; al tempo stesso proponendo l'occasione di una nuova centralità di quartiere nella rilocalizzazione del campo di calcio, che potrebbe avvenire nell'area ineditata di proprietà IACP compresa nel piano di zona 7 ter Vigne Nuove (in adiacenza con una possibile piccola piazza realizzabile in corrispondenza della Chiesa lungo via Tonale) e tuttora parzialmente incolta, ovvero in altra area che l'Amministrazione Comunale vorrà indicare.

Gli elementi costitutivi e le consistenze

L'intervento impegna un'area di mq. 31.000.

L'impianto viario che sostiene l'edificazione è costituito:

- da via Monte Resegone, cui si attestano gli accessi ai parcheggi pubblici in sedi apposite;
- da una controstrada veicolare privata, parzialmente interrata, che distribuisce le autorimesse pertinenziali;
- da una pista ciclabile nel parco per connettere in direzione Fidene-Serpentara l'area delle torri residenziali del PdZ con il nuovo insediamento attraverso il verde;
- dalla piazza pedonale che, utilizzando lo squarcio naturalistico che l'incide, introduce al sottostante parco.

Su tale impianto è vincolata l'edificazione residenziale, costituita da quattro piccoli edifici alti quattro piani come le case del Tufello che essi prolungano oltre via Monte Resegone e da uno ortogonale alto tre piani, come quelli sulla piazza completata da un terzo edificio a quattro piani col piano libero a terra per introdurre alla piazza, in cui trovare sede un modesto uso terziario.

Le volumetrie corrispondenti, suddivise anche nei tre comparti edificabili, sono indicate nella tavola 9 PLV1. Gli abitanti insediabili, come accennato, sono 429.

Corrispondenza alle raccomandazioni contenute nell'appendice al Bando

Le indicazioni planoaltimetriche contenute nelle cartografie di progetto e le prescrizioni previste nelle NTA danno atto della corrispondenza della Proposta di intervento alle indicazioni espresse in forma di raccomandazioni nell'appendice al Bando. Specificatamente per i singoli punti:

- p.1: una prevalente sistemazione del suolo ineditato a verde ovvero a pavimentazione pedonale; in quest'ultimo caso le NTA prevedono pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, conformate per assicurare massima permeabilità all'acqua ed all'aria, il cui uso è esteso alle aree di parcheggio;
- p.2 il contenimento delle autorimesse interrate all'interno dei perimetri di spiccate; la valorizzazione degli scorci paesaggistici anche attraverso l'inserzione della cesura verde all'interno della piazza e l'andamento del percorso pedonale e ciclabile;
- p.3 il recupero della morfologia originaria dei luoghi tale da proporre il modellamento in ripristino dell'andamento delle scarpate naturali;

- p.4 la massima integrazione con il contesto, mediante una totale "adiacenza" fisica e morfologica con il Tufello, la mediazione paesaggistica verso il PdZ Vigne Nuove, la molteplicità degli accessi pedonali e il collegamento ciclabile est-ovest;
- p.5 la formazione di un tessuto compatto che evita sia la dispersione dell'edificato che la concentrazione in grossi corpi di fabbrica, punta ad una stretta correlazione tra le sagome edificate ed il tessuto urbano del Tufello, e nella piazza dà luogo ad un piano terra totalmente destinato a negozi;
- p.6 la prevalente adozione di tipologie edilizie di tre e quattro piani, con allineamenti lungostrada e lungopiazza generalizzati;
- p.7 la netta distinzione tra viabilità veicolare e pedonale/ciclabile, quest'ultima adeguatamente protetta, in condizioni di sicurezza, da alberature ombreggianti; una totale assenza di percorsi veicolari pubblici interni all'area di intervento;
- p.8 una sinergica integrazione tra residenza, commercio, tempo libero, usi terziari; la destinazione dei piani terra prospicienti la piazza ad attività commerciale;
- p.9 chiara distinzione tra le diverse destinazioni e una totale assenza di qualsivoglia spazio residuale;
- p.10 mantenimento delle singole aree di parcheggio pubblico all'aperto, al di sotto dei 2.000 mq. e protetti da alberature a chioma larga;
- p.11 valorizzazione della zona mantenuta a parco pubblico, con il ripristino delle balze e delle scarpate preesistenti, con le sistemazioni a verde realizzate nell'incisione della piazza pedonale;
- p.12 adozione pressochè generalizzata di pavimentazioni permeabili, e mantenimento a verde delle aree esterne dei lotti condominiali;
- p.13 interventi di miglioramento ambientale innanzitutto per la sistemazione delle scarpate e in secondo luogo per la rimozione dei rifiuti ed il taglio della vegetazione infestante, per la costruzione di attrezzature per la sosta nel verde in accompagnamento alla pista pedonale/ciclabile;
- p.15 ragionevole prevedibilità, lungo la via Monte Resegone, di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solo di urbani;
- p.16 individuazione degli allacciamenti alle reti;
- p.17 affidamento del risparmio energetico, nei limiti consentiti dal rigoroso impianto urbanistico e dalle norme vigenti, alla selezione delle bucatore, allo spessore delle murature, all'uso di materiali naturali ed ecologici, all'isolamento delle costruzioni dal terreno.

Dati quantitativi e parametri urbanistico edilizi

Sono illustrati nei tabulati del Quadro Tecnico Urbanistico, indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e riassunti nella tabella della tavola di progetto "zonizzazione generale di progetto".