

86 27/4/05

COMUNE DI ROMA
 SEGRETARIATO GENERALE
 SERVIZIO DELIBERAZIONI

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI - U.O.3 Ufficio Progetti urbani

- 5 APR. 2005

N° 8274

COMUNE DI ROMA
 DIPARTIMENTO VI
 Politiche della Programmazione e Pianificazione
 del Territorio - Roma Capitale

30 SET. 2004

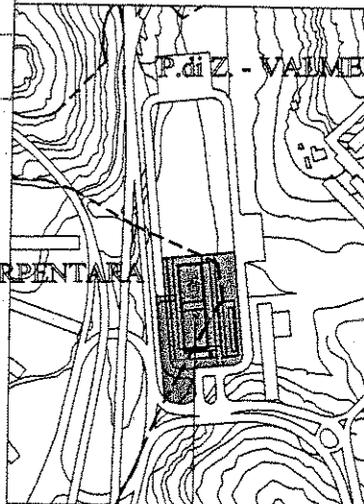
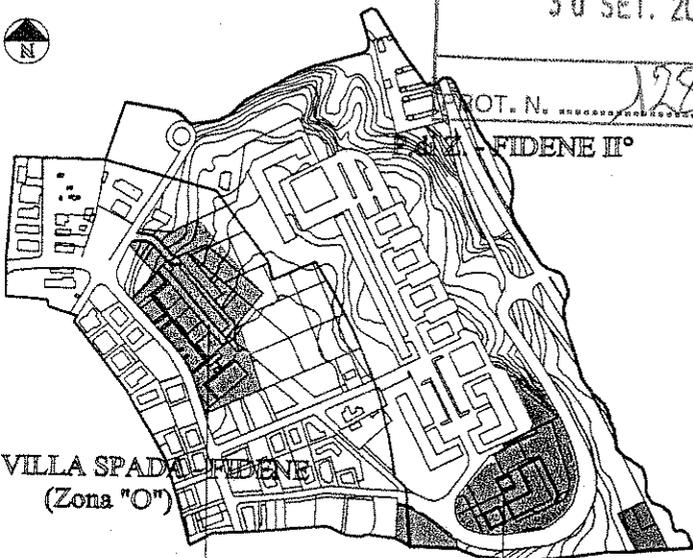
FOT. N. 12819

ZONA FIDENE II°

P.di Z. - VALMELAINA

P.di Z. - SERPENTARA

P.P.E. - VILLA SPADALFIDENE
 (Zona "O")



B 2

B 1

B 3

OGGETTO

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO (ART. 11 L. 493/93)
 ZONA FIDENE - VAL MELAINA

PROPOSTA PRIVATA 7

PROPOSTA DELLA SOCIETA' CIM - ILOCSA s.r.l.
 Rappresentante legale: Giuseppe Matricardi

Giuseppe Matricardi
 S.r.l.
 Consulenze Ingegneri Matricardi

PROGETTISTA

GIOVANNI DE SANCTIS - INGEGNERE - ROMA
 Consulenza per la stesura della proposta:
 PIETRO SALVAGNI - ARCHITETTO - ROMA

Giovanni De Sanctis
 INGEGNERE
 ORDINE INGEGNERI N°
 PROVINCIA LAZIO

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA BIS

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI - U.O.N. 2
 S.C. Programmi Complessi
 COPIA CONFORME
 all'originale depositato
 Tavola n° 8274 di ufficio
 IL DIRIGENTE
 Arch. Giampiero Coletti

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

Il Presidente della Conferenza dei Servizi
 Arch. Antonio Bianco

Il Dirigente
 Arch. Giampiero Coletti

Elab. grafica :	Data :	Scala :	
	09/2004		

RELAZIONE SULLE AREE INSERITE ALL'INTERNO DEL PROGRAMMA

1. Principi generali

La proposta di intervento deriva dalla opportunità di risolvere un contenzioso con il Comune di Roma riguardante aree ubicate nel Comprensorio di Fidene.

Il contenzioso riguarda aree per complessivi 130.117 mq ; la proposta si sviluppa in un progetto su un'area di Piano di Zona Fidene II , un progetto su aree disponibili all'interno del PPE "Villa Spada Fidene" e un intervento su area in zona Serpentara-Val Melaina ceduta dal Comune di Roma .

Poiché il regime giuridico e urbanistico delle aree è diverso si è proceduto ad una proposta articolata su tre progetti:

1. Progetto all'interno del P.di Z. Fidene II su un'area fondiaria di 23.300 mq
2. Progetto all'interno del PPE Villa Spada Fidene su un'area di 17.125 mq
3. Progetto all'interno del P.di Z. Serpentari 2 - ValMelaina su fondiaria un'area di 12.000 mq

La nuova proposta urbanistica, oltre a risolvere il contenzioso legale di cui s'è detto, vuole perseguire la sistemazione di un'area urbana di 15 ettari circa oggi in abbandono.

Infine la proposta all'interno del PPE Villa Spada Fidene conferma la disponibilità di un'area libera dal vincolo archeologico da destinare a scuola materna.

2. Inquadramento territoriale

Due delle tre aree sono contigue – a distanza non maggiore di 400 mt – e inquadrate nello stesso contesto territoriale della Borgata Fidena.

Si trovano al margine dell'agglomerato caotico ed in parte abusivo della Borgata con gravi carenze di standard.

Al contrario i due sub-comprensori dove sono ubicate le aree fondiarie di progetto possiedono un notevole surplus di standard.

Essi si trovano alla sommità della collina di Fidena e sono inserite in un contesto infrastrutturale realizzato di facile scorrimento e dotato di accessi rapidi alla ferrovia (Stazione Fidene) e alle strade (Asse di scorrimento Val Melaina-Via Togliatti).

Per quanto riguarda le urbanizzazioni a rete esse sono sufficientemente dotate di tutti i tratti funzionali.

La terza area - a circa 1500 metri di distanza dalle prime due – è inquadrata nella zona Serpentara Val Melaina per lo più urbanizzata .

Tutte le aree sono di competenza della IV Circoscrizione.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Le aree dove sono inserite le proposte sono per lo più pianeggianti con leggere pendenze verso le strade di comprensorio (Via Altagnana per il progetto di P.di Z. Fidene II e via Radicofani per il progetto del PPE).

Sono in stato di abbandono e non sono presenti alberature o vegetazione di qualche pregio.

Non presentano alcuna costruzione ad eccezione di una pensilina ad uso riparo di mezzi nella zona del PPE ove si svolge un'attività di stoccaggio di attrezzature di cantiere e di macchine in disuso.

Anche nell'area destinata dal progetto a verde di standard nel comprensorio del P.di Z. al confine con l'asse di scorrimento esiste uno stoccaggio di materiali edili e macchinari in disuso.

4. Previsione degli strumenti urbanistici

L'area territoriale situata all'interno del P. di Z. Fidene II è indicata dal PRG quale zona "E", l'area fondiaria era destinata dal Piano di Zona scaduto a servizi pubblici (zona M3).

L'area territoriale situata all'interno del PPE "Villa Spada – Fidene " è zona "O" di PRG ed è destinata dal PP adottato a standard per via dei vincoli posti dalla Soprintendenza Archeologica di Roma.

La stessa relazione al PP adottato prevede la possibilità, qualora fosse tolto il vincolo della SAR, di destinazione residenziale e/o mista.

Dopo una campagna di saggi di scavo la SAR ha tolto il vincolo in un'area di oltre 10.000 mq.

L'area territoriale di Serpentara – Val Melaina è ubicata nel P.di Z. Serpentara 2 e P.di Z. 6 Val Melaina è destinata ad autorimessa Atac (M1).

5. Descrizione del progetto urbanistico

5.1 – Progetto sull'area del P. di Z. Fidene II (UDUP B1)- (Comparto B1)

La proposta riguarda un intervento su una parte delle aree oggetto di "accessione invertita" (vedere relazione sulle cause in corso) non ancora edificate e la realizzazione di nuove strutture residenziali e commerciali pur nella soddisfazione degli standards generali di PRG, da inserire in aree definite trasformabili all'interno del P. di Z. .

L'area interessata comprende una UDUa per complessivi 13.755 mq.

Tutta l'area si propone come zona "E" di PRG.

Il progetto prevede un intervento di edilizia residenziale per 15.500 mc e non residenziale di 9.000 mc di cui parte interrata (8.000 mc) e parte ubicata al piano porticata della parte residenziale.

E' previsto un fabbricato ad "L" che si allinea con i precedenti tipi edilizi del Piano di Zona con i quali risulta coerente e simile nella pianta.

E' riconosciuta la monetizzazione dello standard sottratto (vedi Q.T.)

E' prevista la realizzazione delle OOUU necessarie ed indotte dall'intervento in modo da ottenere un comparto autonomo urbanisticamente.

La proposta individua un comparto autorisolvete

5.2 – Progetto sull'area del PPE “Villa Spada Fidene” (UDUP B2- B3)- Comparto B2

la proposta riguarda pressoché l'intero nucleo di Fidene del PPE adottato.

E' previsto un intervento armonico con l'edificato esistente per tutto il comparto liberato dal vincolo archeologico con i saggi.

Le aree del gruppo proponente di 34.708 mq (26.056 mq di CIM; 5.072 mq si Costedil e 3580 di altri) sono destinate dal PPE adottato a verde di standard perché, dice la relazione del PPE, non è stato possibile destinarle diversamente stante la peculiarità archeologica pertanto, qualora in sede di verifica sulla reale consistenza del vincolo archeologico dette aree non dovessero risultare più soggette a questo vincolo” potrebbero subire destinazioni d'uso diverse in considerazione che le aree di verde pubblico (17.43 mq/ab) eccedono lo standard di 9 mq/ab fissato dal DM 1444/68.

La proposta riguarda un intervento di edilizia residenziale su un comparto edificatorio liberato dal vincolo della 1086/39 con la localizzazione di una cubatura commerciale al piano seminterrato.

Sono previsti due edifici con tipologia simile all'edificato ed in coerenza con esso.

La cubatura complessiva fuori terra è di 27.766 mc.

L'area interessata dalla proposta comprende:

UDUA A2 di 15.585 mq

UDUA A3 di 1540 ma destinata a Park

UDUA A4 di 17.583 mq destinata a verde pubblico

Di queste quelle interessate dall'intervento edilizio sono le UDUA A2 e A3 per complessivi 17.125 mq

Tutta l'area della UDUP si propone come zona “E” di PRG.

L'area risulta così composta da un comprensorio residenziale e per il resto da un'area destinata a standard.

Gli edifici previsti sono a 4 piani f.t. oltre seminterrato con piani interrati destinati a parcheggi privati.

Tutti gli edifici sono ubicati lungo la via Radicofani.

Va riconosciuta la monetizzazione dello standard sottratto (vedi Q.T.).

E' prevista la realizzazione delle OOUU necessarie ed indotte dall'intervento in modo da ottenere un comparto autonomo urbanisticamente.

La proposta individua un comparto autorisolvibile

5.3 - Progetto sull'area del P.di Z. 6 Serpentara 2 e Val Melaina 5 (UDUP B4)- Comparto B3)

La proposta riguarda un intervento su un'area non ancora edificata ceduta dal Comune di Roma e destinata ad autorimesse Atac : è caratterizzata da una struttura residenziale con superfici non residenziali al piano terra .

L'edificio a "I" è ubicato nell'area non trasformata dei servizi "M1".

La cubatura residenziale è di 16.500 mc.

E' prevista la monetizzazione dello standard sottratto.

E' prevista la realizzazione delle OOUU necessarie ed indotte dall'intervento in modo da ottenere un comparto autonomo urbanisticamente.

La proposta individua un comparto autorisolvente

6. Descrizione dei tipi edilizi

Tutti e tre gli interventi rispettano l'orografia dei siti dove si insediano.

Rispettano le linee e non alterano i profili del terreno e non invadono lo spazio visivo delle costruzioni preesistenti.

La riduzione della cubatura ha migliorato la complementarietà con gli insediamenti vicini migliorando la urbanizzazione generale con le piazza, percorsi veicolari e pedonali, verde e attrezzature di servizi privati.

Gli edifici previsti sono a blocchi nel PPE ed in linea nel P.di Z. Fidene e Serpentara-Val Melaina.

Per i tipi del P. di Z. Fidene II sono state rispettate le prescrizioni per le singole proposte di intervento.

I parametri dimensionali dell'intervento risultano simili e coerenti all'edificato esistente.

La riduzione delle cubature e il profilo naturale del terreno consente la sistemazione degli edifici con limitati movimenti di terra.

L'intervento è costituito da un fabbricato a "L" a quattro e cinque piani f.t. oltre pilotis. Il piano terreno è occupato per una parte da portico e per una parte da superfici commerciali .

Due accessi attraverso il porticato consentono il passaggio ad una balconata sulla vallata Fidena.

Nessun accesso è previsto sul tratto stradale di collegamento con l'asse interquartieri. Al piano interrato è prevista una superficie commerciale alla quale si accede con traffico veicolare in modo distinto che per il traffico pedonale: quest'ultimo vi accede attraverso una piazzetta centrale pubblica.

Nella parte sporgente dell'intervento si è ricavato un giardino pensile di valore paesaggistico e visuale.

Nell'interrato sono previsti parcheggi privati e pertinenziali.

E' prevista la costruzione di un ambiente urbanistico caratterizzato da piantumazione di essenze locali (salice, cipresso, nespolo, pino mediterraneo etc.) e da percorsi pedonali ombreggiati e di facile accessibilità.

Nella proposta del PPE Villa Spada Fidene sono previsti quattro fabbricati a blocchi singoli collegati tra loro da un piano non residenziale (piccolo commercio) parte seminterrato e parte interrato.

A questo è contiguo un volume completamente interrato destinato a parcheggi.

E' previsto un secondo piano interrato destinato a parcheggi privati pertinenziali.

L'altezza dei fabbricati è inferiore a quella dei fabbricati vicini.

L'accesso ai fabbricati è risolto attraverso dei percorsi pedonali e scale di differente livello di quota per recuperare il dislivello della via Radicofani.

Il fabbricato lungo è a 4 e 5 piani f.t. per adeguarsi alla morfologia del terreno.

L'edificio dell'intervento in zona Serpentara Val Melaina rispetta le tipologie adiacenti ed evidenzia parametri dimensionali del tutto simili e coerenti con esse.

L'intervento è costituito da un edificio ad "I" con al piano interrato parcheggi da destinare alle esigenze private pertinenziali e alle esigenze di strutture adiacenti (INPS Montesacro, un esercizio commerciale, stazione di pubblica sicurezza)

Il fabbricato è a cinque piani f.t. oltre piano pilotis.

Sono rispettate nelle tre proposte le indicazioni del bando riguardo le aree verdi e le aree a parcheggio per le quali sono assicurate le ombreggiature previste.

Non ci sono barriere architettoniche ed ogni edificio è facilmente accessibile.