

COMUNE DI ROMA

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

- 2 AGO. 2004

Prot. n. 10698

DIPARTIMENTO VI - UO3
Ufficio Progetti Urbani

COMUNE DI ROMA
SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

- 5 APR. 2005

N° 8274

Programma di Recupero Urbano - art.11 Lg.493/93
FIDENE - VAL MELAINA

PROPOSTA PRIVATA n. 9 : EDILCEM Immobiliare s.r.l.

Rappresentante legale : EDILCEM AZIENDA S.p.A.

PROGETTAZIONE :

n. 86 del 27/4/05

Arch. Stefano La Greca Bertacchi

Collaboratore:

CONSULENZA TECNICO URBANISTICA :

Arch. Pasquale La Greca Bertacchi

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - UO.N. 2
S.C. Programmazione Urbani
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli atti d'ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. Giampiero Coletti

RELAZIONE

TAV.

E
BIS

DATA : feb 2000 - aggiorn lug 2004

PROGETTAZIONE



PROPONENTE

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

RELAZIONE TECNICA

1) PRINCIPI E CRITERI GENERALI :

Data la localizzazione e conseguentemente il ruolo determinante che detta area può svolgere nel recupero dell'area prospiciente la via delle Vigne Nuove, al fine di integrarsi maggiormente con le finalità di recupero del programma preliminare, si è voluto porre particolare attenzione alla cronica carenza di parcheggi lungo l'asse di via delle Vigne Nuove.

L'area, attualmente risulta occupata da edificazione non residenziale abusiva, per la quale sono state ottenute le rispettive concessioni in sanatoria.

La proposta comprende porzioni d'area che non sono più nella disponibilità del proponente, in quanto espropriate per dare attuazione al piano di edilizia economica e popolare ed attualmente già edificate.

Questo aspetto è determinante, in quanto dette aree, più altre adiacenti, sono attualmente oggetto di un contenzioso con l'Amministrazione comunale, recentemente conclusosi a favore del proponente, in quanto l'Amministrazione, non ha mai versato il dovuto indennizzo né per l'esproprio, né tanto meno per l'occupazione d'urgenza.

Conseguentemente la proposta, include al suo interno anche quelle aree che sono oggetto del contenzioso.

Nel dettaglio e a maggior chiarimento, con la deliberazione della Giunta Municipale n.10583 del 19/12/1984, il Comune di Roma disponeva l'occupazione in via d'urgenza di parte dell'area oggetto della nuova proposta, e più precisamente della superficie di mq. 12.403 contraddistinta in catasto al foglio 263 particelle n.25/p, 26/p, 23/p.

L'occupazione veniva disposta in dichiarata attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica localizzati ai sensi dell'art.51 L.22/10/1971 n.865 con deliberazione della G.M. n. 10242 del 14/12/1984.

In data 22/02/1985, veniva effettuata l'immissione in possesso mediante redazione di apposito verbale, nell'occasione, l'area che poi venne occupata fu di mq. 13.188, quindi maggiore di quanto deliberato.

Con deliberazione della Giunta Municipale n.4148 del 29/07/1987, il Comune di Roma disponeva l'occupazione d'urgenza di altra porzione dell'area e precisamente della superficie di mq.520 contraddistinta in catasto al foglio 263 particelle 25/p, 23/p. Ciò per l'attuazione del piano di Zona n.7 quater "Vigne Nuove" comparto D (completamento) approvato con deliberazione del consiglio Comunale n.1070 del 22/03/1984. La relativa immissione in possesso, veniva effettuata in data 29/10/1987.

In fine con deliberazione della Giunta Municipale n. 7525 del 12/11/1991, il Comune di Roma disponeva l'occupazione in via d'urgenza di altra porzione e precisamente della superficie di mq.170 contraddistinta in catasto al foglio 263 particella 25/p. Ciò per la realizzazione della rete viaria e fognatura nel P.di Z. 7 quater "Vigne Nuove".

L'immissione in possesso è avvenuta il 04/02/1992.

Nonostante l'intervenuta scadenza di tutte le occupazioni di cui sopra, non si è proceduto all'adozione degli atti di esproprio definitivo delle aree e al pagamento delle conseguenti indennità.

Avendo l'Amministrazione Comunale auspicato l'uso delle opportunità offerte dal bando di confronto concorrenziale ai sensi dell'articolo 11 legge 493/93, la rimodulazione ha ampliato il perimetro della proposta su tutta la proprietà oggetto della controversia, al fine di esaurire il contenzioso ed al tempo stesso riqualificare tutte le aree oggi in stato di abbandono che circondano il P. di Z. 7 quater "Vigne Nuove".

Naturalmente le soluzioni progettuali proposte tendono alla riqualificazione, oltre che al conseguimento di soluzioni progettuali in grado di soddisfare le legittime attese del proponente, fermo restando che non si intende rinunciare a tutte le controversie di carattere legale attualmente in atto fino a quando non si avrà la certezza dell'attuazione della proposta avanzata.

2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE :

L'area oggetto della proposta, è situata all'interno dell'ormai decaduto piano di zona 7 quater "vigne Nuove".

Detto piano è stato in parte realizzato, ma naturalmente non è stato completato, lasciando una cospicua parte di territorio abbandonato ed incolto.

Oltre quindi all'imponente manufatto attuato in esecuzione del piano di cui sopra, la restante edificazione è caratterizzata da edilizia minuta, residenziale e non per la quasi totalità abusiva e condonata.

Sono presenti alcune attività commerciali di ridotte dimensioni, e attività artigianali di vario genere per un totale di circa mc. 15.764.

Dal punto di vista viario, la via delle Vigne Nuove, risulta essere di sezione irregolare lungo il suo percorso, caratterizzato da slarghi e strettoie per lo più dovute a presenze di carattere storico archeologico.

La viabilità interna invece è, ad eccezione degli assi di nuove edificazione realizzati dal piano di zona totalmente inadeguate, con sezione e pendenze al di fuori della norma.

Sono assolutamente inesistenti spazi verdi di quartiere, dedicati cioè ai piccoli agglomerati abusivi presenti, e mancano parcheggi che, vista l'impossibilità di adeguare le strade esistenti, permetterebbero almeno di eliminare la sosta lungo le stesse con il conseguente restringimento delle rispettive sezioni.

Non esistono previsioni di adeguamento infrastrutturale ed ambientale, se non quello previsto dal programma preliminare, che la proposta in parte completa e migliora.

3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI :

L'area oggetto della proposta rimodulata, attualmente risulta essere per una porzione pari circa alla metà occupata da edilizia abusiva non residenziale condonata, circa mc.15.764

Tutti i manufatti sono occupati da attività commerciali, (piccolo supermercato), o artigianali, (deposito materiali edilizi ed attività collegate), tranne un edificio a ridosso di via Limbara che ha destinazione residenziale, (la residenza del proprietario delle aree).

Il resto del terreno è abbandonato ed incolto, fatta eccezione per la presenza di due casali diroccati in prossimità della via delle Vigne Nuove.

Dal punto di vista altimetrico, l'area risulta caratterizzata da un forte dislivello che dalla via delle vigne Nuove, degrada verso est, per terminare in prossimità della nuova arteria a scorrimento veloce realizzata a valle (via Gronchi).

Il contesto dunque presenta al di là della via delle Vigne Nuove, manufatti intensivi di edilizia economica e popolare, dall'altro lato invece se si esclude il grosso manufatto realizzato sulle aree del proponente, è caratterizzato da edilizia bassa unifamiliare con caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia abusiva dell'area periferica romana.

4) PREVISIONI URBANISTICO PAESAGGISTICHE :

Non esistono attualmente previsioni di trasformazione urbanistico - paesistica nelle aree interessate dalla proposta, risulta quindi quanto mai indispensabile dare concreta attuazione al programma preliminare previsto dall'Amministrazione comunale, in quanto rappresenta l'unico reale possibile strumento attraverso il quale riqualificare la zona.

5) DESCRIZIONE PROGETTO URBANISTICO :

L'intervento, oggetto della proposta di rimodulazione, prevede la realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale, con una dotazione di spazi per il parcheggio pubblico massiccia, nell'intento di risolvere là dove diversamente non sarebbe possibile i problemi relativi al traffico veicolare.

Viene rispettata la vocazione di asse a prevalente destinazione terziaria della via delle Vigne Nuove, andando a demolire tutte le cubature non residenziali sopra descritte, e riorganizzandole in un centro dotato di accessibilità e parcheggi previsti dalle norme, di dimensioni contenute entro i limiti dalla vigente normativa sul Commercio attualmente vigente.

La porzione di area che attualmente risulta essere occupata dai manufatti abusivi non residenziali, viene invece trasformata in edilizia residenziale, caratterizzata da spazi pedonali che collegano l'ampio parcheggio con un'area interstiziale e baricentrica rispetto all'edilizia presente sulla quale verrà realizzato uno spazio a verde pubblico attrezzato, servito da via Limbara e dal parcheggio esistente dietro il manufatto di edilizia residenziale pubblica esistente.

Detto spazi verde prevede la realizzazione di spazi dedicati al gioco delle bocce, al gioco bimbi, oltre agli spazi di sosta e svago per i più grandi.

Oltre a ciò vista la ridotta sezione di via Limbara, si è pensato di realizzare un parcheggio per una capienza di almeno 18 macchine a servizio dell'edificazione esistente.

L'altra porzione d'area, come già anticipato invece ospiterà cubatura non residenziale con relativi parcheggi, che viene localizzata opportunamente distante dal casale esistente sempre di proprietà del proponente che verrà ristrutturato nei suoi aspetti architettonico formali.

L'altro manufatto che non ha caratteristiche architettoniche di pregio, ed è completamente diroccato, sarà demolito per lasciare spazio al parcheggio a servizio dell'intervento.

L'area totale misura una superficie totale di **mq. 11.045,00**, su di essa è prevista una nuova edificazione residenziale di **mc. 15.942**, ai quali devono essere aggiunti i **mc. 2.508** di terziario, per

un totale quindi di **mc. 18.450**. La cubatura residenziale determina una densità pari a **n. 199 abitanti**, e nuova edificazione terziaria pari a pari a **mq. 760**

6) DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI :

L'intervento residenziale, prevede un insediamento con caratteristiche di edilizia residenziale medie, al piano terra, a ridosso della piazza pedonale realizzata, verranno situate le cubature commerciali.

Tali spazi oltre a risolvere i problemi inerenti alla localizzazione di spazi residenziali al piano terra, contribuiscono a vivacizzare la piazza, che conseguentemente si anima di visitatori, non necessariamente legati alle residenze.

Il manufatto imposta a quota 94,50, la piazza sulla quale si affaccia ha un andamento che va dai 95,50 ai 94,00, di rilievo il fatto che la realizzazione della stessa, prevede il recupero di una vasta area attualmente completamente asfaltata ed edificata, restituendo vaste porzioni alla permeabilità attraverso l'inserimento di spazi verdi, e l'utilizzo, dove possibile di pavimentazione vicino alle condizioni di naturalità.

Il rispetto della originaria morfologia naturale, sarà garantito, una volta demolite le cubature abusive, attraverso la realizzazione di terrazzamenti permeabili, infatti dal parcheggio sulla via delle Vigne Nuove, posta a quota 99,50 si scende attraverso i terrazzamenti di cui sopra, con una pendenza intorno al 12% fino a quota 95,50 della piazza pedonale.

Attraverso poi una rampa di scale, là dove attualmente abbiamo un vero e proprio salto di quota, da quota 94,00 si accede a quota 91,00, dove è situato l'ingresso carrabile dei parcheggi privati, posto al disotto del piano terra dell'immobile.

Sempre attraverso il piano carrabile sopra descritto, si accede ad un piccolo spazio a verde condominiale e quindi attraverso un cancello al verde pubblico attrezzato, ottenendo così la massima integrazione con gli insediamenti esistenti, attraverso una serie di collegamenti pedonali e

la condivisione degli spazi pubblici attrezzati, (verde, parcheggi), in grado quindi di rivitalizzare il luogo concentrando una serie di interessi dallo svago, al terziario.

La concentrazione dell'edificato, in un unico grande corpo di fabbrica, automaticamente libera vaste porzioni di area che generano conseguentemente, integrazione, attraverso semplici collegamenti funzionali tra residenza, commerciale e attrezzature pubbliche e polo di attrazione proprio con la compresenza di più funzioni sia pubbliche che private nel medesimo luogo.

L'immobile di altezza pari a quello adiacente di edilizia economica e popolare ricuce il tessuto edilizio, consta quindi di un piano seminterrato, (garage cantine e sottonegozi), un piano terra, dove sono localizzati, l'androne di ingresso alle residenze e gli spazi commerciali, cinque piani con destinazione residenziale.

Il taglio degli appartamenti compreso tra i mq.50,00 e i mq.100,00 lordi, con ampi terrazzamenti e finiture di livello medio.

Il volume non residenziale invece è localizzato in prossimità della via delle Vigne Nuove, a conferma della vocazione terziaria dell'asse stradale.

Analogamente all'intervento residenziale, lungo la via delle Vigne Nuove, è stato localizzato un primo parcheggio pubblico, e un primo accesso al volume non residenziale, che imposta a quota 49,00, con un'altezza interpiano di mt.5,50.

Il problema veicolare che solitamente nasce in interventi simili, è stato brillantemente risolto attraverso la realizzazione di una viabilità pubblica interna al lotto, che passa lateralmente al manufatto e collega quindi la via Capo Sottile con la via delle Vigne Nuove.

Infatti dal punto di vista distributivo, l'immobile realizzato su due piani, entrambi di altezza pari a mt. 5,50, sfruttando il dislivello esistente tra la quota stradale a confine con la via delle Vigne Nuove (50,00) e quella di via di Capo Sottile (43,00), permette la realizzazione di due ingressi, uno per ogni piano previsto.

Al disotto del livello a quota 43,00, è situata l'autorimessa privata del volume non residenziale.

Anche in questo caso come nel residenziale le realizzazioni terranno conto di tutte le indicazioni progettuali previste dal Bando del Comune di Roma.

7) DESCRIZIONE OPERE DI URB. PRIMARIA, SECONDARIA, E STRAORDINARIA :

Dal punto di vista delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, come si evince dagli elaborati allegati, la zona è completamente servita da tutte le reti necessarie, in virtù del fatto che si trova a ridosso dell'immobile di edilizia economica e popolare del piano.

Quindi oltre ai tradizionali servizi a rete, è presente anche il sistema di irrigazione per le aree verdi che sarà sfruttato per gli spazi verdi attrezzati previsti dal programma.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria invece, vista l'esigua superficie da destinare alle scuole e servizi, in linea con quanto richiesto dalla delibera Circostrizionale, si sono trasformate le superfici su menzionate in verde attrezzato e parcheggi, dotando così l'intervento di una quantità decisamente sovrabbondante rispetto al dovuto e quindi in grado di soddisfare i fabbisogni esterni presenti nell'immediato intorno.

Roma

arch. Stefano La Greca Bertacchi