

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - UO3
Ufficio Progetti Urbani

Programma di Recupero Urbano - art.11 Lg.493/93
LABARO - PRIMA PORTA

PROPOSTA PRIVATA n. 10 : CONTER S.r.l.

Rappresentante legale :

Consegna elaborati definitivi

PROGETTAZIONE : MATERIA & FORMA ARCHITECTURES

Arch. Stefano La Greca Bertacchi



RELAZIONE

TAV.



DATA : febbraio 2001

AGG. luglio 2004

PROGETTAZIONE



PROPRIETA'

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2004

RELAZIONE TECNICA

L'area in oggetto è situata tra la via Veientana e la via Monti della Valchetta.

Attualmente vi sono alcuni fabbricati rurali e due fabbricati con categoria catastale A/5 (part. 226) e A/7 (part. 132).

Si tratta di costruzioni in muratura portante realizzate negli anni '30. Le altre costruzioni sono agricole (stalla, porcilaia, legnaia, ecc.).

All'interno dell'area insistono numerose piante di basso ed alto fusto su diversi livelli collegati con piccole rampe di scale.

Essendo l'area situata in posizione baricentrica rispetto alla viabilità sopra citata che collega direttamente Labaro con la via Flaminia e vista la cronica carenza di parcheggi nella zona che, data la ridotta sezione stradale, non permette un adeguato e sufficiente numero di posti macchina, si è pensato di realizzare il maggior numero di parcheggi possibili. E' il motivo per il quale anche le superfici a scuole che, essendo assai esigue non avrebbero permesso la realizzazione di una struttura minima, è stata consentita in aree a parcheggio.

Non si è fatto lo stesso per la superficie a servizi, in quanto nei colloqui intercorsi con l'Amministrazione, si è evidenziata la necessità di riservare un'area in grado di ospitare un impianto dotato di vasca d'accumulo, in grado di garantire in caso di forti precipitazioni, un'adeguata raccolta delle acque provenienti dalle superfici impermeabili presenti nell'intorno (strade, pavimentazioni, ecc.) e quindi poi permettono il rilascio nel sottostante fosso della Valchetta gradatamente per evitare così esondazioni dello stesso fosso.

Tale servizio, assieme ad una parte dei parcheggi pubblici ed al verde pubblico, è situato attualmente nella zona compresa fra il fosso della Valchetta e la via Veientana che, essendo zona H, non ospita alcuna funzione privata, ma solo servizi pubblici.

Il fabbricato previsto, invece sarà localizzato a ridosso della via Veientana, permettendo così un leggero ampliamento della via dei Monti della Valchetta, migliorando l'accessibilità ai parcheggi di nuova realizzazione.

Si è scelto di dividere in due lotti fondiari l'intervento, al fine di garantire il mantenimento delle numerose alberature esistenti.

Infatti la villa principale esistente è circondata da una vegetazione imponente che viene mantenuta, mentre la nuova edificazione sorgerà su parte dell'area non interessata da tale vegetazione.

I parcheggi a raso, saranno realizzati con pavimentazioni permeabili e sufficientemente protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga.

L'area a verde, in prossimità del fosso della Valchetta, avrà accesso direttamente attraverso il parcheggio pubblico antistante e sarà dotata di adeguata piantumazione, in sintonia con la localizzazione dell'area.

Infatti, al fine di salvaguardare l'integrità degli argini del fosso, non verranno realizzati interventi che possano modificare l'attuale assetto idrogeologico come: sbancamenti, terrazzamenti, manufatti in calcestruzzo, modifiche dei tracciati naturali di corsi d'acqua, eliminazione della vegetazione riparia, arbustica e arborea presente, ecc., mentre saranno eseguite opere per l'eventuale consolidamento degli argini esistenti con tecniche di ingegneria naturalistica, in sintonia con l'eventuale realizzazione della vasca di accumulo nell'area a servizi riservata.

L'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale localizzata nell'edificio in linea lungo via della Valchetta, mentre l'edificio che delimita, insieme alla villa esistente la piazza, sarà commerciale al piano terra e residenziale al piano superiore.

Il progetto prevede inoltre due piani interrati, il primo ce ospiterà locali sotto negozio, cantine per il residenziale ed un limitato numero di parcheggi.

Il secondo livello interrato invece sarà dedicato esclusivamente ai parcheggi, di cui la maggior parte a servizio degli erigendi fabbricati, localizzati in un' autorimessa comune, e una parte limitata, con accesso direttamente dalla via Veientana, ognuno in maniera indipendente.

Dal punto di vista architettonico, gli edifici saranno con copertura a tetto, con giardino al piano terra e alconi ai piani superiori.

PROGRAMMA TEMPORALE DEI LAVORI

L'intervento affronterà inizialmente la demolizione delle strutture agricole dismesse presenti.

Contestualmente, inizieranno i lavori relativi alla realizzazione dei parcheggi, dei servizi e di sistemazione del verde a ridosso del fosso della Valchetta l'area cioè a sud della via Veientana.

Successivamente alla demolizione inizierà la realizzazione delle infrastrutture a servizio del nuovo intervento terminate le quali si procederà con la realizzazione dei volumi interrati e quindi delle volumetrie fuori terra.

Terminata la realizzazione verranno eseguite le sistemazioni esterne e la posa in opera delle alberature.

Roma 2 agosto 2004

arch. Stefano La Greca Bertacchi