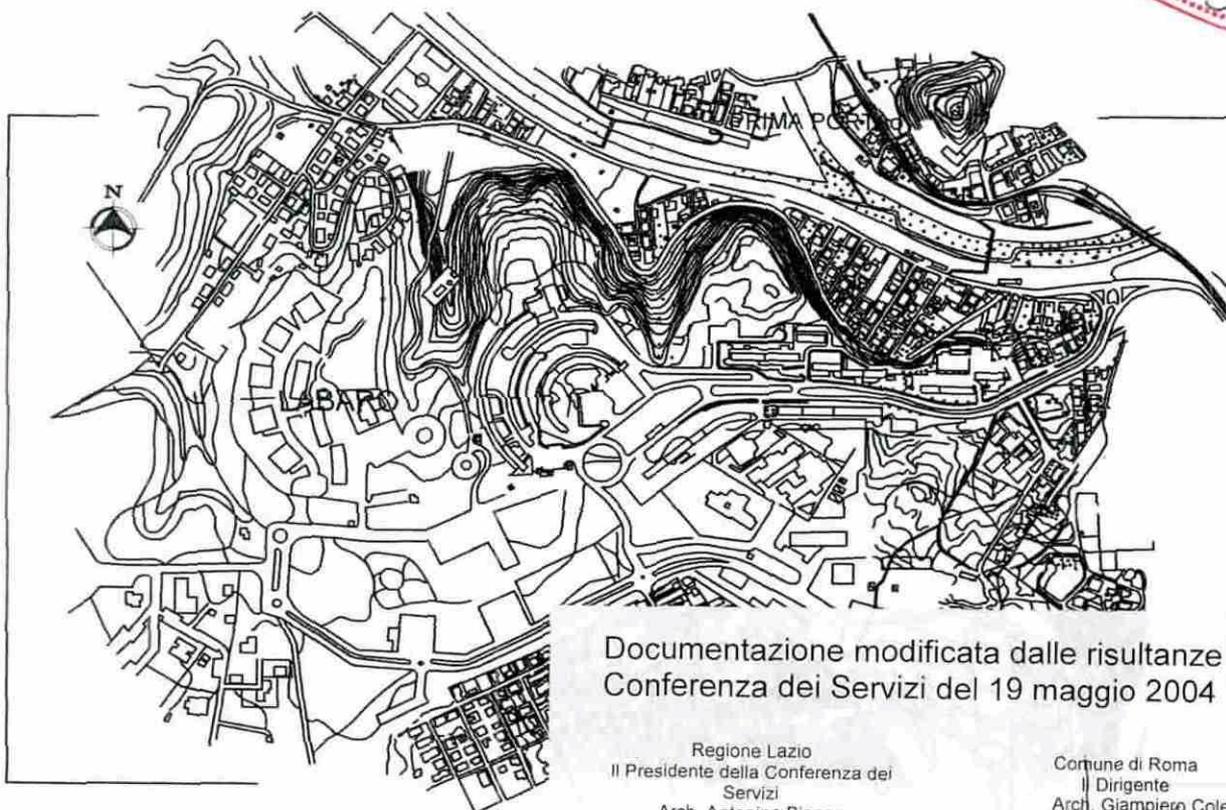


COMUNE DI ROMA  
Dipartimento VI  
U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO VI  
Politiche della Programmazione  
e Pianificazione  
del Territorio - Roma Capitale  
28 OTT. 2004  
PROT. N. 14703



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

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

Cortune di Roma  
Il Dirigente  
Arch. Giampaolo Coletti

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO  
Labaro - Prima Porta  
PROPOSTA PRIVATA 1C

TITOLO: RELAZIONE TECNICA

<p>PROPONENTE: ARES 2002 S.p.A.  ARES 2002 S.p.A. PROCURATORE SPECIALE (Dott. Ing. M. BOTTARI)</p>	<p>PROGETTISTI: Arch. P. Salvagni (Responsabile del Progetto) Studio Bellini International S.r.l. Arch. M. Mengoni Collaboratori: Arch. G. Nolfi Arch. K. Tordiglione Arch. A. Bruno Arch. G. Senofonte</p>	<p>TAVOLA: RT / Bis DATA: 30 Luglio 2004</p>
--	---	--



## Indice

1. PREMESSA.....	2
2. PRINCIPI E CRITERI GENERALI.....	3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
4. STATO DEI LUOGHI.....	7
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	7
6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO.....	9
6.1 CRITERI DI PROGETTAZIONE.....	11
7. TIPOLOGIA EDILIZIA PROPOSTA.....	14

## **1. PREMESSA**

In seguito alle Osservazioni presentate in data 25-03-2004, approvate nella Conferenza dei Servizi del 19-05-2004 con prescrizioni, trasmesse in data 02-07-2004 prot. 9011, ed in accordo con le indicazioni fornite dagli Uffici Comunali competenti, si è provveduto ad aggiornare i seguenti elaborati:

- Zonizzazione generale di progetto su base catastale
- Planivolumetrico Esecutivo su rilievo aerofotogrammetrico
- Planivolumetrico Esemplificativo
- Relazione Tecnica
- QTUE (quadro tecnico, urbanistico ed economico)

## 2. PRINCIPI E CRITERI GENERALI

L'area interessata dalla presente proposta di intervento è localizzata nel settore nord - ovest della città (appena oltre il G.R.A.), tra le borgate di Labaro e Prima Porta, ed il Fosso di Monte Oliviero (Foglio 9S del PRG di Roma).

In particolare, la proposta prevede la trasformazione di aree interne al Piano di Zona n°9 - Prima Porta, di proprietà dei soggetti proponenti.

Come meglio esplicitato nel Quadro Tecnico, la filosofia della proposta è quella di una compensazione degli oneri ordinari e straordinari risultanti dall'applicazione dei parametri indicati nel Bando attraverso la realizzazione di opere e la cessione di aree a destinazione pubblica.

In particolare sono previste:

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dalla realizzazione degli interventi proposti.
2. La cessione di un'area a verde pubblico.
3. L'eventuale realizzazione a cura del proponente di una delle opere indicate nel Programma Preliminare ricadente in aree non nella disponibilità del soggetto proponente.

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito urbano di Labaro è stato interessato da un consistente intervento di edilizia popolare, risalente al 1965 ( progettisti A. Ortolani e A. Molinari).

Detto intervento si estende dalla parte sommitale della collina di Labaro, degradando con una pendenza uniforme, alla quota più bassa del vicino torrente, comprendendo anche una vasta area di edilizia spontanea la cui costruzione è antecedente al 1962.

Il relativo Piano di Zona procedeva ad una razionalizzazione dei dati del contesto naturale e proponeva un'organizzazione insediativa lineare lungo l'andamento della strada centrale, che terminava attorno ad una piazza, attorno alla quale erano previsti servizi ed attrezzature.

Una serie di edifici in linea, paralleli fra loro, con scarti successivi seguivano l'andamento della strada.

I servizi scolastici e commerciali (che furono però realizzati solo in parte), erano localizzati nel baricentro della figura circolare di testata alla sommità della collina, dove il terreno diventa più pianeggiante, tra le nuove edificazioni e il tessuto preesistente.

In realtà il risultato più evidente di un simile uso dello spazio, è costituito da sconfinata aree destinate a parcheggio (praticamente inutilizzate), completamente asfaltate e prive di qualsiasi cura di arredo urbano, alberi, pavimentazioni, illuminazione, panchine, e che non conferiscono certamente al quartiere un'immagine positiva.

Ma allo stato di fatto, l'intero ambito urbano di Labaro - Prima Porta risulta costituito da frammenti che, seppur fortemente connessi funzionalmente, soffrono della loro

discontinuità urbanistica, riscontrabile soprattutto nella incompletezza della struttura della viabilità principale e nelle differenze tipologiche e funzionali tra le singole parti del tessuto.

Tali differenze sono evidenti, infatti, in rapporto ai caratteri della maglia viaria locale, alle tipologie edilizie costitutive del tessuto, alle dotazioni pubbliche raggiunte e al livello di integrazione funzionale.

Ne è un esempio proprio l'insediamento di Labaro la cui viabilità interna, priva di gerarchia ed assolutamente inadeguata, anche per la sola funzione distributiva interna al quartiere, sopporta eccessivi flussi di attraversamento oltre a risentire della scarsità di connessioni con la nuova viabilità esterna (via Gemona del Friuli e via delle Galline Bianche) che ne impedisce il collegamento con le altre parti urbane.

Ma è soprattutto l'area sul crinale di Labaro, interessata dall'intervento IACP lungo via delle Galline Bianche, ad essere caratterizzata da una condizione "pioniera" rispetto all'insediamento edilizio legale e dalla particolare situazione orografica.

Dotata com'è di una viabilità interna di ampio respiro ma ancora incompleta, appare mal raggiungibile dalla via Flaminia e dalle altre parti del quartiere, oltre ad essere ancora in attesa della completa sistemazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, soprattutto gli spazi verdi e i percorsi pedonali (il totale delle aree pubbliche è di 26.769 mq a fronte di 5.322 abitanti reali corrispondenti ad un rapporto di 5,03 mq/ab, ben al di sotto dell'obbligo di legge).

A fronte di tale situazione di carenza di alcune attrezzature, è stata riscontrata una esuberanza di aree per il parcheggio che risultano sotto utilizzate e mal localizzate.

In contrapposizione con una situazione tipologica e strutturale piuttosto degradata che caratterizza moltissimi dei nuovi insediamenti di margine, l'ambito del PdZ in esame presenta una situazione ambientale "al contorno" particolarmente felice che è divenuta lo stimolo per considerazioni sui limiti al consumo di territorio.

Limiti derivanti proprio dal recente riconoscimento dei sistemi ambientali contigui, apparendo prioritaria la restituzione di efficienza interna al sistema urbano già costituito attraverso la tutela dei territori extraurbani di pregio ambientale affidandosi anche ad una maggiore competitività insediativa degli ambiti urbani.

La presente proposta di intervento, è appunto il risultato di tutte le considerazioni precedenti, sulla base delle quali è andata via via articolandosi, raggiungendo l'attuale configurazione basata su un'ipotesi di soddisfacimento delle necessità intrinseche dell'area.

Costituiscono infatti elementi caratterizzanti della proposta:

1. L'individuazione di interventi di viabilità carrabile e pedonale finalizzati alla riconnessione ed all'integrazione delle diverse parti del comprensorio
2. La fruizione pubblica di aree verdi.

#### **4. STATO DEI LUOGHI**

L'area del soggetto proponente è identificata catastalmente al Foglio 117 (part. 28, 29, 30, 36, 38, 67, 70, 986, 1146, 1147, 1149) e Foglio 122 (part. 39, 2280, 2281).

La superficie complessiva è pari a m<sup>2</sup> 99.553, di cui circa m<sup>2</sup> 40.000 interessati dalla UDUP e circa 59.553 da cedere a verde pubblico.

La proprietà, attualmente libera da edificazione, presenta le caratteristiche naturali ed orografiche tipiche della zona nord di Roma, localizzata tra tra le borgate di Labaro e Prima Porta, ed il Fosso di Monte Oliviero.

Morfologicamente è caratterizzata da una collina degradante con pendenza uniforme verso la quota più bassa del vicino torrente.

Lungo le pendici della collina è presente un'area verde boscata mentre il pianoro in alto, presso Piazza Arcisate e la parte più bassa verso il fosso, ai margini dell'insediamento di Prima Porta, si presentano come superfici prive di vegetazione.

#### **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area di intervento ha la destinazione urbanistica di zona N di PRG e risulta vincolata ai sensi della L. 431/85 art.1 punto m) zone di interesse archeologico.

L'area è esterna al perimetro di aree naturali protette.

Il Piano Territoriale Paesistico 15/7 Veio Cesano classifica l'area ai fini della tutela come zona a Tutela Limitata TLa/17.

La tutela limitata si esercita su zone interessate da processi di urbanizzazione e di edificazione, trattandosi di aree intercluse in zone già urbanizzate e/o edificate. La sottozona TLa consente trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti, tuttavia la finalità della tutela è di garantire il rispetto dei beni presenti con interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale.

## 6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

La proposta è costituita dal seguente intervento:

- **UDUP 1** - edilizia residenziale (destinazione urbanistica E1 ) costituita da unità con ingresso indipendente e verde privato (comparto Z1) e da una palazzina (comparto Z2), per complessivi 239 abitanti insediati - da realizzarsi su aree dei proponenti;

L'insieme delle quantità proposte è sintetizzato nella tabella seguente.

	<b>UDUP</b>
	<b>1</b>
<b>VOLUME TOTALE</b>	19.152
<b>RESIDENZIALE</b>	
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	5.985
<b>RESIDENZIALE</b>	
<b>ABITANTI INSEDIATI</b>	240

Sono inoltre previsti m<sup>3</sup> 1.600 a destinazione non residenziale (essendo consentita per le zone a destinazione G3 una ulteriore volumetria pari al 10% di quella residenziale ).

### **Destinazione d'uso delle aree e degli edifici**

Le aree, indicate nell' elab. 7/bis - *Zonizzazione Generale di progetto su base catastale* - in funzione della loro destinazione si suddividono in:

#### zone private

- comparti residenziali e non residenziali per la nuova edificazione, le cui volumetrie sono riportate nelle tabelle del Quadro Tecnico (QT).

Si riportano le seguenti indicazioni generali:

Comparto **Z1** - Residenziale - 13.850 mc

Comparto **Z2** - Residenziale - 5.302 mc

Comparto **Z3** - Terziario - 1.600 mc

Comparto **Z4\*** - Residenziale - 0 mc

*\*nel comparto Z4 non è prevista nessuna edificazione ma solo sistemazioni a verde privato.*

#### zone pubbliche

- viabilità pubblica mq 547
- parcheggi pubblici mq 1.135
- servizi pubblici mq 1.591
- verde pubblico mq 19.792

All'esterno della UDUP, un'area pari a m<sup>2</sup> 59.553 viene ceduta a verde pubblico

Le aree a verde pubblico risultano maggiori di quelle da standard, e consentono la fruizione pubblica di una rilevante area verde riqualificata.

L'area per i servizi pubblici è localizzata sul pianoro, in prossimità di aree pubbliche contigue al comparto di intervento, così come i due parcheggi pubblici che sono localizzati nei punti per i quali è previsto un loro maggiore utilizzo.

Nell' elab. 9/bis - *Planovolumetrico Esecutivo su rilievo aerofotogrammetrico* - sono riportate le sagome planimetriche e le relative dimensioni, i distacchi, le altezze massime, le quote di riferimento.

NB: In accordo con le indicazioni fornite dagli Uffici Comunali competenti, entrambi i parcheggi pubblici previsti nel piano sono stati localizzati in prossimità di aree ad uso collettivo e perciò la superficie fondiaria del comparto Z3 è stata leggermente ridotta. Pertanto, sempre in accordo con l'A.C., l'altezza massima degli edifici, per lo stesso comparto Z3, è stata portata da 4 a 7 m (comunque non superiore a quella dell'edificato circostante) per consentire un rapporto di copertura inferiore pur mantenendo la stessa quantità volumetrica .

L' elab. 10/bis - *Planovolumetrico Esemplificativo* - non ha alcun valore prescrittivo, ma deve intendersi esclusivamente come una ipotesi per la verifica una possibile fattibilità dell'intervento.

### **6.1 Criteri di progettazione**

I progettisti, pur senza scendere nel dettaglio delle tecnologie costruttive e dei materiali impiegati, hanno comunque definito sia alcune caratteristiche tipologiche e formali degli edifici proposti, che l'organizzazione funzionale degli spazi, in maniera

tale da consentire, nei successivi approfondimenti progettuali, la massima aderenza ai criteri indicati nel Bando.

Tutte le scelte sulla localizzazione dei nuovi edifici sono state infatti effettuate, nel massimo rispetto delle visuali dei panorami e delle emergenze paesaggistiche, e secondo criteri di massima integrazione con gli insediamenti esistenti, assicurando connessioni e continuità tra le aree verdi contigue, in piena coerenza con le direttrici insediative esistenti.

È stata infine garantita la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico.

Saranno di tipo permeabile le pavimentazioni delle aree a parcheggio, dei percorsi pedonali, della strade private.

#### Le aree verdi

Per quanto concerne la progettazione delle aree verdi sono da prevedersi sistemazioni a seconda dell'uso prevalente e delle caratteristiche formali e funzionali dell'area individuata, con particolare attenzione per le aree di stretta pertinenza dell'edificato.

Per quanto riguarda tali aree dovrà essere prevista la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone facendo riferimento più specificatamente essenze tipiche degli impianti agricoli della zona al fine di riconnettere, anche percettivamente, l'insediamento con il contesto che lo circonda e che lo caratterizzava, nel rispetto delle norme previste dai PTP e dal regolamento comunale.

Saranno inoltre localizzate particolari aree per la conservazione del materiale organico di scarto della manutenzione delle aree (compost) e saranno predisposti impianti di irrigazione che possano funzionare utilizzando l'acqua piovana.

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree verdi sono stati previsti all'interno della UDUP interventi e sistemazioni per l'area verde boscata lungo le pendici della collina di Labaro.

Per tale area boscata, ad attuale bassa fruizione pubblica, è prevista la predisposizione di percorsi esclusivamente pedonali di collegamento, con una dotazione di attrezzature leggere per la sosta, della parte alta della collina con l'insediamento spontaneo di Prima Porta, attraverso l'uso di pavimentazioni permeabili all'aria e all'acqua e la predisposizione di un impianto di illuminazione non aereo.

Si prevedono, inoltre, interventi volti a conservare gli elementi di maggiore interesse e ad eliminare le piante infestanti.

Il bordo di tale zona dovrà essere caratterizzato da una prevalente componente arbustiva, finalizzata a svolgere una funzione protettiva nei confronti del bosco, oltre che di nutrimento e rifugio per la fauna.

## 7. TIPOLOGIA EDILIZIA PROPOSTA

L'intervento di edilizia residenziale ha le seguenti caratteristiche formali e tipologiche.

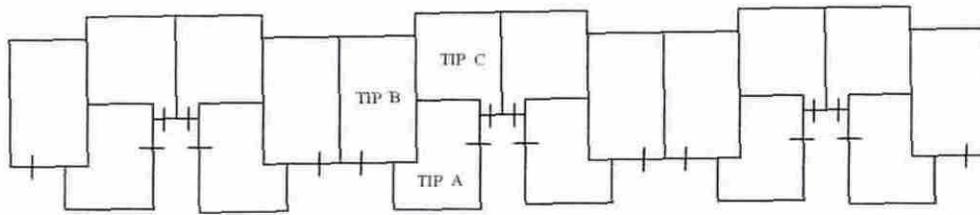
La proposta (UDUP 1), è costituita da un intervento articolato in due diverse localizzazioni, entrambe sul poggio.

Si prevedono due diverse tipologie: una (comparto Z1 ) è costituita da singole unità abitative, anche eventualmente a due piani tipo duplex, dotate di ingresso indipendente e verde privato, una (comparto Z2) a palazzina.

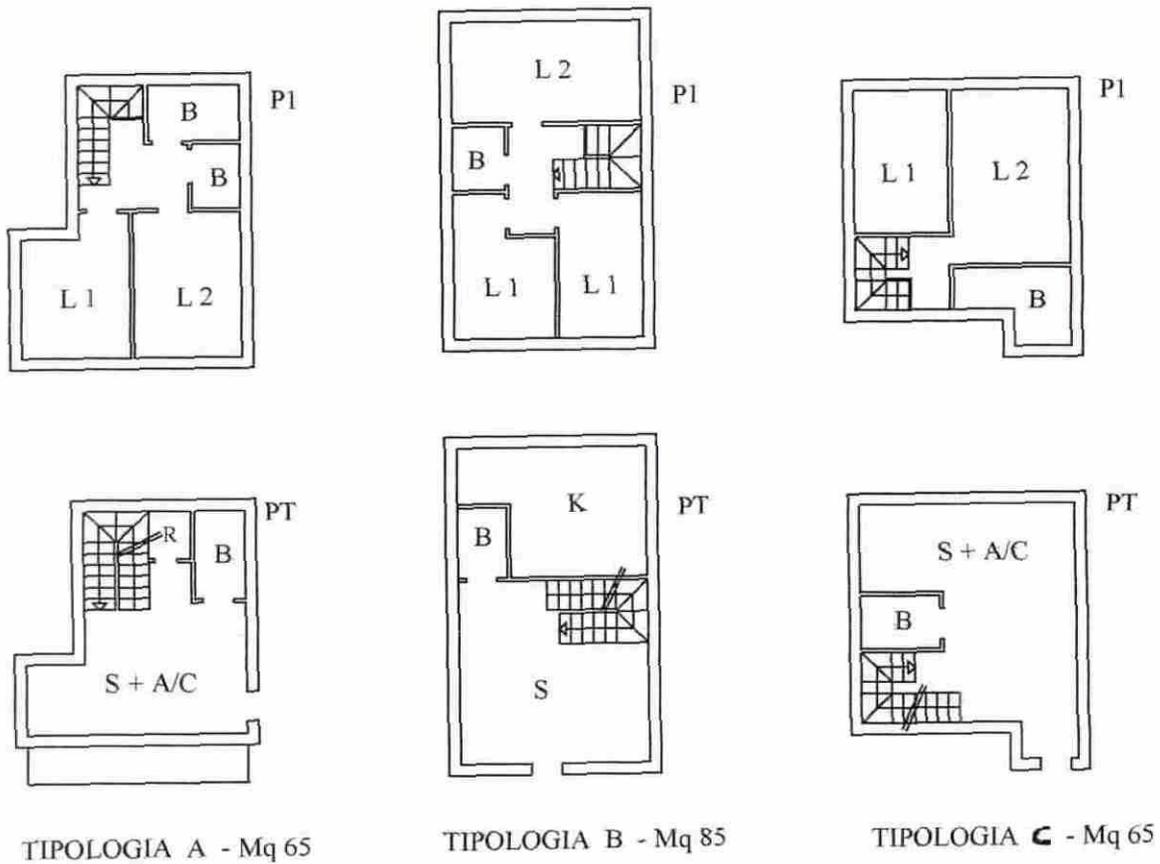
La localizzazione dell'insediamento sul poggio definisce uno spazio centrale che configurandosi come terrazza sulla valle qualifica l'area di verde di vicinato, testata di un sistema centrale di servizi pubblici, mentre la scelta di due diverse tipologie consente di diversificare l'offerta, da parte del proponente, al fine di sfruttare al meglio le peculiarità del sito.

La volontà di utilizzare questa area è il prodotto della necessità di creare un filtro tra l'edificato di bassa qualità dell'insediamento di Prima Porta e la collina verde che sale verso il Piano di Zona: tale filtro, costituito da edifici bassi con piccole aree di verde privato immersi in vaste aree di verde pubblico, rappresenta un momento di passaggio e di mitigazione tra l'elemento naturale e quello antropico.

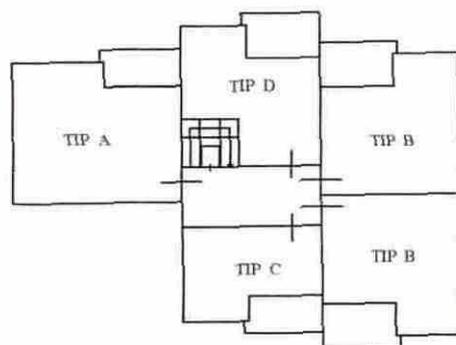
Relativamente alle rimanenti aree private, Z3 e Z4, è prevista la realizzazione di cubatura ad uso commerciale nel comparto Z3, mentre il comparto Z4 non è prevista alcuna edificazione ma solo sistemazioni a verde privato.



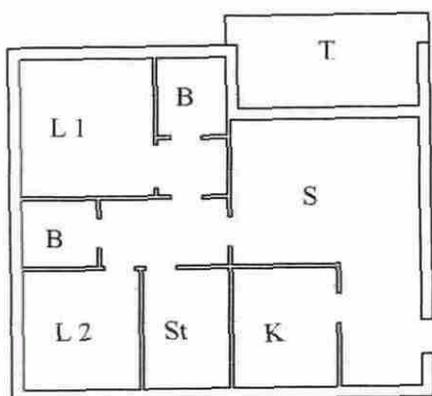
COMPARTO Z1 - IPOTESI DI AGGREGAZIONE TIPOLOGICA



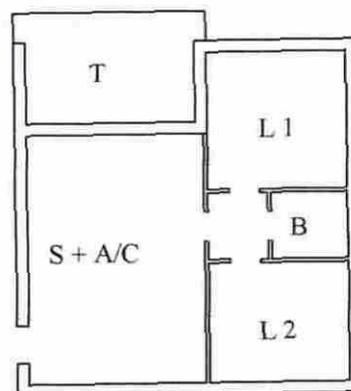
NB- I PRESENTI SCHEMI NON HANNO ALCUN VALORE PRESCRITTIVO.



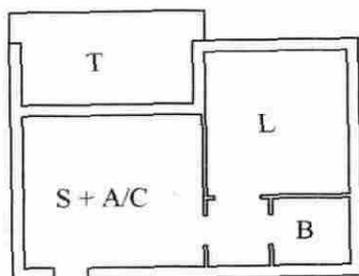
COMPARTO Z2 - IPOTESI DI AGGREGAZIONE TIPOLOGICA



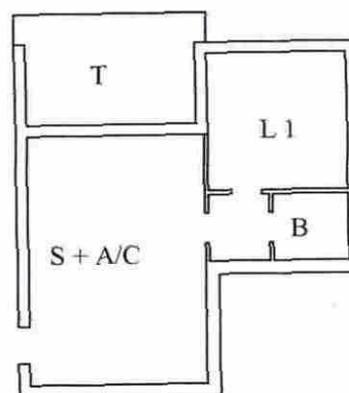
TIPOLOGIA A - Mq 85



TIPOLOGIA B - Mq 65



TIPOLOGIA C - Mq 45



TIPOLOGIA D - Mq 50

NB- I PRESENTI SCHEMI NON HANNO ALCUN VALORE PRESCRITTIVO.

# TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO

C

## COMPENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE ( NE )

Destinazione urbanistica	sigla	E1
Superficie territoriale	ha	4
Densità territoriale	ab/ha	60
Abitanti previsti	n.	240
Volume residenziale	mc	19.152
Volume non residenziale	mc	1.600

## TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	16.935
Area pubblica - standard	22.518
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	547
<b>TOTALE</b>	<b>40.000</b>

### AREA FONDIARIA

Comparto n.	Fondiario	Residenziale	Commerciale			Terziario		Totale	Indice fond. mc/mq	Abitanti n.
	superficie mq	volume mc	s.u.l. mq	s.v. mq	volume mc	s.u.l. mq	volume mc	volume mc		
Z1	13.817	13.850	0	0	0	0	0	13.850	1,0	173
Z2	1.553	5.302	0	0	0	0	0	5.302	3,4	66
Z3	1.455	0	400	400	1.600	0	0	1.600	1,1	0
Z4	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOT</b>	<b>16.935</b>	<b>19.152</b>			<b>1.600</b>			<b>20.752</b>		<b>240</b>

### AREE PUBBLICHE

RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G.		PROGETTO	
		Dotazione di norma per abitanti	Superficie minima richiesta	Superficie di progetto	Dotazione effettiva per abitante
Servizi	mq	10,5	2.520	1.591	6,63
Verde pubblico	mq	9	2.160	19.792	82,46
Parcheggi	mq	4	960	960	4,00
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>23,5</b>	<b>5.640</b>	<b>22.343</b>	<b>93,15</b>
NON RESIDENZIALE		Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta	Superficie di progetto	Dotazione effettiva per mq di s.u.l.
Parcheggi	mq	0.40	160	175	0.4
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>0.40</b>	<b>160</b>	<b>175</b>	<b>0.4</b>

### Area in cessione onerosa

Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	59.553

# TABELLA ANALITICA DELLE AREE PUBBLICHE

DESTINAZIONE			MQ
VERDE PUBBLICO	Parco Pubblico	V1	19.792
	TOTALE VERDE PUBBLICO		19.792
SERVIZI PUBBLICI	Centro anziani	S1	1.591
	TOTALE SERVIZI PUBBLICI		1.591
PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggi pubblici	P1	945
	Parcheggi pubblici	P2	190
	TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI		1.135
TOTALE GENERALE AREE PUBBLICHE			22.518