

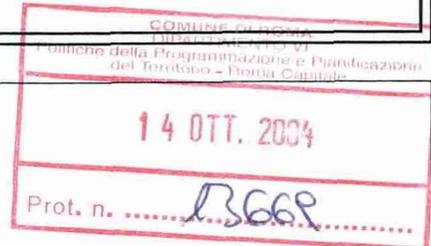
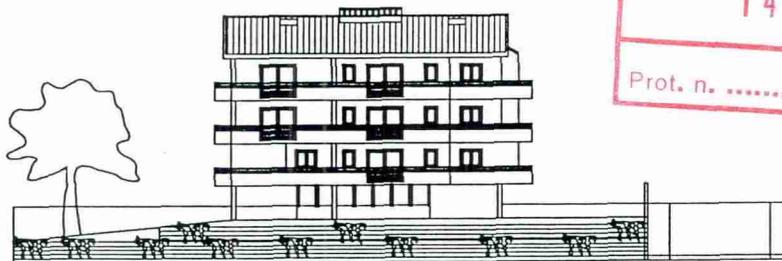
COMUNE DI ROMA

DIP. VI - U.D.3

UFFICIO PROGETTI URBANI

REGIONE LAZIO
p. Presidente Conferenza di Se.
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Teresa Longo

ART. II L. 493/93 P.R.U. LAURENTINO
TIPOLOGIA PROPOSTA : A - ART.3 C.1 LETT.A, TRASF. AREE
PRIVATE CON REALIZZAZIONE ED. RES. PRIVATA
PROPONENTE : A.T.I. ALBA EUR - VIA CAPPADOCIA 10 ROMA



TAV.

RELAZIONE TECNICA

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 23 luglio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

L' AMM. ALBA-EUR

GEOM. MAURO CINCIRIPI'

Soc. Immobiliare Alba Eur s.r.l.

L'Amministratore Unico

MAURO CINCIRIPI'

MARICAR s.r.l.

AMM. UNICO
MAURO CINCIRIPI'

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. ENRICO BOTTI

- 1) NOTIZIE GENERALI
- 2) IMPOSTAZIONE PROPOSTA D'INTERVENTO
- 3) INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 4) DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI
- 5) PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI
- 6) DESCRIZIONE PROGETTO URBANISTICO
- 7) DESCRIZIONE PROGETTO EDILIZIO
- 8) DESCRIZIONE OPERE URBANIZZAZIONE

1)NOTIZIE GENERALI

La proprietà della Imm. Alba Eur srl consiste in un area situata ai margini della Via Laurentina in posizione opposta al mercato rionale della XII C.ne e a ridosso della città militare della Cecchignola. Tale area , attualmente ineditata, è contraddistinta al N.C.T. al:

Fg 872 p.lle 246-247

Fg 886 p.lle 1067-1068

Superficie complessiva 6154 mq

L'area è stata acquistata con atto del 16/2/83 del Notaio Monaco.

Con atto antecedente alla data di acquisto, la vecchia proprietà, cedeva i soli diritti edificatori delle p.lle 1067-246,(mq 1270 in zona F1 di PRG), alla Telecom che li trasferiva su di un'area attigua per la costruzione di una centrale telefonica; il tutto con atto del Notaio Misurale del 26/4/71 e con atto del Notaio Casini del 17/3/71 per l'atto d'obbligo.

Su parte delle p.lle 246-247 insiste una servitù di passaggio a favore dei lotti contermini, per una larghezza di passaggio di metri 5, così come risulta dall'atto del Notaio Selvaggi del 25/3/1968. Attualmente la gran parte della p.lle 1068 è asfaltata e utilizzata dai residenti come parcheggio pubblico.

Con il Verbale di consistenza e immissione in possesso del 11/1/95 redatto ai sensi della L1/78 e DPR 616/77 concernente il raddoppio di Via Laurentina 1 lotto, venivano occupati ,ora espropriati, circa 2150 mq di area . I lavori risultano terminati e le aree definitivamente acquisite e liquidate da parte del Comune di Roma.

La imm. Alba Eur srl, proprietaria del lotto, e l'Imm. Mari-car srl impresa costruttrice, costituiranno una ATI in sede di approvazione finale della proposta d'intervento.

2)IMPOSTAZIONE PROPOSTA D'INTERVENTO

L'analisi dello stato dei luoghi, del contesto urbanistico ed edilizio esistente, delle condizioni espresse nel bando di confronto concorrenziale il quale auspica fortemente un recupero funzionale e qualitativo delle zone interessate ha convinto il progettista e la proprietà, considerata anche la caratteristica di "micro" intervento relativa alle aree a disposizione, di intervenire con una progettazione che operasse una ricucitura edilizia, colmando il vuoto attualmente presente e che fornisce l'idea di tessuto edilizio incompiuto, caotico. Vengono cedute al Comune di Roma il 78% delle aree a disposizione per permettere la realizzazione, con la massima funzionalità, di quanto progettualmente previsto ovvero un ampio parcheggio pubblico per circa 50 posti auto oltre al miglioramento della viabilità locale con una complanare della Via Laurentina.



3) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il P.R.U. Laurentino interessa una zona di Roma posta nella parte sud della città, la quale risulta essere in posizione semicentrale rispetto al tessuto consolidato degli insediamenti esistenti e non presenta quelle caratteristiche di degrado tipiche di alcune periferie di Roma.

Parte del suo territorio è situato nella XII circoscrizione, la quale comprende anche le zone direzionali dell'EUR, costituendone la continuità territoriale, anche se con una qualità urbanistica minore, e da questa polarità certamente dipende il tessuto urbanistico del Laurentino. Via Laurentina costituisce l'asse di penetrazione principale della viabilità su gomma e intorno a questo si sono sviluppati gli elementi qualificanti del quartiere come la città militare, il quartiere di edilizia residenziale pubblica del Laurentino, oggetto anch'esso di un recupero funzionale e urbanistico. Importante risulta essere per la viabilità su ferro, la piena funzionalità della stazione metropolitana laurentina, la quale ha migliorato e integrato il quartiere rispetto ai collegamenti con il resto della città e delle sue periferie.

Il tipo edilizio maggiormente presente, con esclusione degli interventi attuati nel PdZ Laurentino, risulta essere quello dell'edificio isolato pluripiano, palazzine di 4-5 piani fuori terra, di tipo semintensivo, in conformità al PRG il quale prevedeva per molte aree di questo quartiere la destinazione urbanistica F1.

In sostanza risulta la qualità delle infrastrutture presenti e al servizio del quartiere, almeno sufficienti, qualitativamente migliorate alla luce degli interventi approvati in forza del presente PRU.

4) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto di intervento di complessivi 6154 mq catastali lambisce la Via Laurentina, incuneandosi tra la stessa e la città militare della Cecchignola, in posizione opposta al mercato di quartiere.

La forma molto allungata della stessa ha determinato che con l'allargamento della sede stradale di Via Laurentina questa venisse interessata da detto progetto; la parte meridionale della proprietà confina con una piccola zona artigianale di natura spontanea, mentre quella settentrionale confina con una piastra commerciale annessa ad un'edificio residenziale. Attualmente le aree risultano inutilizzate, tranne che per la parte confinante con la zona commerciale che viene utilizzata dai cittadini come parcheggio pubblico.

5) PREVISIONI STRUMENTI URBANISTICI

Il vecchio PRG del Comune di Roma prevedeva per l'area in esame la seguente destinazione urbanistica:

Fg	p.lle	Destinazione urb.	Mq
886	1068	N	3360
872	247	N	1740
886	1067	"ex" F1	409
872	246	"ex" F1	645

("ex" F1= vengono indicate con questa dicitura le particelle che hanno ceduto i diritti edificatori, come detto nelle notizie generali).

Il PTP 15/3 approvato con LR 24/98 indica per l'area in esame un livello di tutela limitato di tipo a (T1a)

6) DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

La proposta formulata prende sostanzialmente atto del tessuto urbanistico consolidato e delle realtà preesistenti: l'utilizzo attuale di una zona a parcheggio pubblico, il raddoppio di Via Laurentina, la presenza di attività artigianali in prossimità dell'area stessa che necessitano di una viabilità opportuna e ovviamente, a scala maggiore, della localizzazione della proposta nel quartiere Laurentino, caratterizzato dai grandi interventi, non tutti completati, di edilizia residenziale pubblica.

Si tratta in questo caso di un "micro" intervento il quale prevede la riqualificazione degli spazi che circondano l'area e un miglioramento qualitativo degli standard, l'edificazione diretta da parte del proponente di un edificio di civile abitazione di 2953 mc su di un'area fondiaria di 1352 mq di superficie (UDUPB) utilizzando un edificio plurifamiliare di tre piani destinato alla residenza.

La mancanza di parcheggi pubblici nel nostro intervento ha portato alla progettazione di un esteso parcheggio di circa 50 posti auto e di una complanare alla Via Laurentina, in osservanza di quanto indicato dall'Ufficio Progetti Urbani e dalla delibera di adozione comunale del PRU, il quale sarà a servizio dell'area artigianale limitrofa ma anche del mercato scoperto di quartiere localizzato sul lato opposto alla Via Laurentina.

Nell'area riservata dell'edificio, utilizzata come verde pertinenziale saranno piantumati sei esemplari di laurus nobius e/o robinia pseudoacacia o altro tipo di alberatura indicata in sede di approvazione della proposta.

7) DESCRIZIONE PROGETTO EDILIZIO

IL progetto prevede la realizzazione di un'edificio plurifamiliare di quattro piani fuori terra: tre piani destinati alla residenza più piano pilotis, con un piano interrato destinato ad autorimessa collettiva privata.

Sono previste dieci unità abitative così articolate(922.79mq coperti lordi):

-2 appartamenti di 62 mq circa

-4 " di 88 mq circa

-2 " di 105mq circa

-rivestimento esterno= mattoncino rosato a "cortina" con fasce orizzontali in travertino poste all'altezza degli architravi delle finestre e all'imposta delle stesse.

-coloriture esterne= colore avorio con effetto velatura.

-copertura= con tegole alla romana

-serramenti esterni= in legno

-recinzioni esterne= pannelli prefabbricati rivestiti con graniglia e fasce in travertino, con elementi in ferro superiori.

-impianti=elettrico, riscaldamento, idraulico conformi alle disposizioni in materia.

la superficie destinata ad autorimessa di 336 mq soddisfa i limiti imposti dalla L122/89.

Viene prodotto un'intervento di miglioramento ambientale con l'arretramento del muro in c.a. di confine dell'area, il quale viene realizzato con una minore altezza e di migliore qualità formale.

8) DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'allaccio ai servizi, le reti sono presenti nella Via Laurentina, avverrà dai punti di erogazione indicati dalle aziende preposte e con opere a carico del soggetto proponente.

Esclusa l'area per l'edificazione dell'edificio residenziale citato, la proposta prevede la cessione dell'area residua di 4802 mq(UDUPA)al Comune di Roma per la realizzazione di quanto previsto negli elaborati progettuali.

In particolare si prevede per il parcheggio pubblico il rifacimento di un nuovo manto con blocchi forati per permettere il rapido assorbimento delle acque meteoriche.