

# COMUNE DI ROMA VI DIPARTIMENTO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

U.O. n. 3 UFFICIO PROGETTI URBANI  
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

“PALMAROLA SELVA CANDIDA” art. 11 L. 493/93

PROPOSTA PER LA LOCALIZZAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO “PUNTO VERDE  
QUALITÀ” E DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO SU VIA DI CASALOTTI

## Relazione tecnica illustrativa <sup>BIS</sup>

LA PROPRIETÀ

IMMOBILIARE PIETRAFORTE Srl

IL PROPONENTE

VALLEVERDE S.P.A.

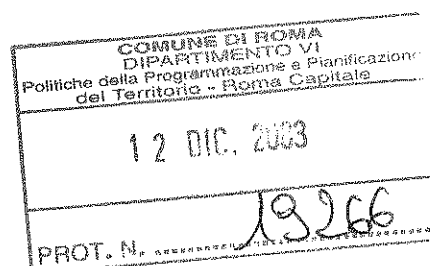
I PROGETTISTI

Arch. Stefano Bertuzzi – Arch. Silvio Feudo

Documentazione modificata dalle risultanze della  
Conferenza dei Servizi del 12 novembre 2003

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

Comune di Roma  
Il Dirigente  
Arch. Giampaolo Coletti



# 1 - Relazione illustrativa

La proposta presentata dall'Immobiliare Pietraforte srl è composta da una UDUa e una UDUP così come definita dal "bando di confronto concorrenziale".

La UDUP denominata "A" è volta all'utilizzo di una parte di territorio agricolo (circa 2 ettari) che ha ormai perso la sua vocazione perché compromessa dall'abusivismo limitrofo (nucleo abusivo di zona O Casalotti).

## **Per l'UDUA "A" l'Immobiliare Pietraforte chiede e propone :**

- il cambio di destinazione d'uso da zona H3 (agricola) a zona N (parco pubblico);
- la cessione gratuita dell'intera superficie (meglio identificata negli elaborati grafici) all'amministrazione comunale;
- l'esecuzione a propria cura e spese di parte delle opere necessarie per un "punto verde qualità" così come definito dal bando di concorso corrispondente (deliberazione di CC n° 169/95) comprendente un parco pubblico di 13.776 mq, un parcheggio pubblico di 4.050 mq, attrezzature per circa 2.000 mq coperti e circa 2.500 mq interrati;
- la gestione e la manutenzione delle opere da realizzare per un numero di **99 (novantanove) anni**;
- l'esenzione dal pagamento degli oneri concessori ordinari e straordinari (così come definito dalla deliberazione CC 169/95);
- in alternativa ai punti 2, 4 e 5 il mantenimento della proprietà del terreno e delle opere, la gestione e la manutenzione delle stesse il pagamento di tutti gli oneri concessori dovuti (ordinari e straordinari)

La quantificazione del contributo straordinario, non è stata eseguita poiché l'UDUP è esente da contributi ordinari e straordinari.

Considerato che parte degli elaborati richiamati nel bando per un "*punto verde qualità*" coincidono con quelli richiesti per il bando ex art. 11 L. 493/93, si è ritenuto ragionevole integrare la sola Relazione Finanziaria di cui al punto verde qualità, contenente :

- piano di ammortamento e valutazione costi benefici ;
- occupazione di mano d'opera prevista,
- tempi di realizzazione.

In ogni caso la società proponente si riserva la presentazione di ulteriori eventuali integrazioni o documentazioni ritenute necessarie dall'Amministrazione per la piena valutazione della proposta.

## 2 - Relazione Tecnica

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

---

(Rif. TAV.1-3 ELABORATI GRAFICI)

L'area oggetto della proposta di intervento ha una superficie di circa 2 ettari ed è localizzata in prossimità dell'incrocio tra via di Casalotti e via Boccea, in posizione dominante rispetto alla piccola valle che scende fino allo svincolo tra il GRA e via Boccea.

La superficie interessata dal progetto è una frangia di terreno agricolo rimasta inedita, che ha però perso la sua vocazione originaria in quanto ormai interclusa dalla borgata di Casalotti.

La morfologia del terreno risulta pianeggiante e abbastanza regolare, la pendenza invece, aumenta notevolmente esternamente al confine est dell'area dove sono presenti alberature di pregio.

Sull'area sono state piantumate essenze "da vivaio" e nella zona est, a confine con il bosco, preesistono alberature di pregio.

Non sono presenti corsi d'acqua in superficie.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

---

(Rif. Tav.4-6 Elaborati grafici)

La superficie complessiva di mq 20.389 ricade in zona H3 (zona agricola) di PRG vigente ora trasformata in zona H2 con la variante delle certezze adottata dall'amministrazione comunale. Il terreno inoltre è interessato da una viabilità di progetto adottata dal Comune di Roma ai sensi dell'art.1 Legge 1/78 (svincolo stradale tra GRA e via Boccea ).

### **PROGRAMMA PRELIMINARE DI INTERVENTO**

---

Il programma di intervento prevede nell'area della proposta un parcheggio pubblico di mq 2.500 (priorità di intervento 14).

### **VINCOLI**

---

(Rif. Tav. .4 Elaborati grafici)

L'area è vincolata ai sensi dell'Art. 1 Lettera M Legge 431/85.

### **ASPETTI TECNICO-FUNZIONALI**

---

(Rif. TAV.7-8 Elaborati grafici)

L'intervento consiste nella

- realizzazione di attrezzature e servizi per una superficie coperta pari a mq 2.000, l'attrezzatura ha un'altezza massima alla gronda pari a m.4,00. Sono previsti inoltre dei locali interrati pari a mq 2.500;
- realizzazione di parcheggi pubblici per un totale di mq 4.050, di cui circa 1.400 ad uso delle attrezzature; sono previsti inoltre mq 1500 di parcheggio pertinenziale delle attrezzature.

La cubatura realizzabile (mc 8.000 fuori terra e 14000 entroterra) è stata prevista lungo via di Casalotti, posizionata quanto più possibile a ridosso dell'edificio, questo al fine di ripristinare il fronte stradale e di limitare al minimo la superficie da utilizzare per le urbanizzazioni primarie (impianti a rete).

Il progetto prevede l'arretramento dal filo stradale al fine di realizzare una strada pubblica con parcheggi che possa disimpegnare i flussi pedonali e carrabili senza gravare su via di Casalotti,

viene a formarsi inoltre di fronte all'attrezzatura di progetto un'area pedonale arredata e servita da panchine, alberature e punti telefonici.

Sono state previste alcune rampe carrabili e pedonali per un agevole e sicuro accesso ai locali interrati.

Le destinazioni d'uso dell'attrezzatura saranno quelle deliberate in sede di approvazione del presente P.R.U..

L'intervento è inserito nel rispetto dello stato dei luoghi, limitando i movimenti del suolo al minimo necessario per l'inserimento delle attrezzature, sarà garantita inoltre la permeabilità dei suoli limitando le pavimentazioni ai soli marciapiedi e realizzando i parcheggi con pavimentazioni permeabili (prato armato o betonella)

### **INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE**

Questi sono la conseguenza diretta dell'allestimento del parco pubblico che prevederà la piantumazione di nuove essenze, le operazioni necessarie di rinnovo per quelle esistenti, le opere di bonifica necessarie per il terreno.

