

PROGRAMMA RECUPERO URBANO

PALMAROLA-SELVA CANDIDA

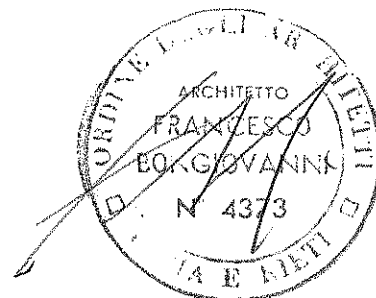
BANDO DI CONCORSO CONCORRENZIALE D.G.C. N.41 Del 24-2-1995
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART.11- L. 493/93
A- Trasformazione di aree e fabbricati privati (art.3 com.1 lettera a)

PROPOSTA 15 – CENTRO SERVIZI CELLULOSA

RELAZIONE TECNICA *bis*

1. I LUOGHI DI INTERVENTO

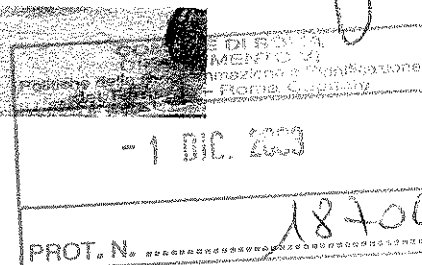
IMM. STRALE s.r.l.
L'Amministratore



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



Via della Cellulosa

L'area principale interessata dalla proposta d'intervento è posta in Roma, in Via della Cellulosa presso Casalotti di Boccea, ed è divisa in due parti : una di proprietà dell'amministrazione comunale di Roma , per circa ottomila metriquadri, l'altra di proprietà privata per circa undicimila.

La localizzazione di tale area è tale da costituire la porta esterna, verso la periferia più lontana, del costruito di Casalotti. Via della Cellulosa è strada dotata di un medio flusso veicolare che confluisce sulla direttrice Boccea-GRA e anche verso la Campagna romana.

L'area si trova sul margine inferiore della borgata storica di Casalotti in un contesto ambientale caratterizzato da piccoli borghi di edifici abusivi e dall'artificiale seppur

suggestiva cortina di alberatura di tipo forestale d'alta valle, costituita dal complesso dell'Ente Nazionale per la Cellulosa, oggi disciolto.

2. CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

L'area privata è costituita da un appezzamento di terreno incolto, per una buona parte pianeggiante, alla medesima quota della strada che lo costeggia; mentre scende all'interno verso il fosso di *campo morto* con un andamento ormai modificato dal degrado subito nel tempo.

L'area comunale, attualmente recintata, è cosparsa di vegetazione infestante e di residui di attrezzature edili, lì giacenti da molto tempo, a seguito della costruzione di alcuni edifici limitrofi.

Il fosso, a valle, è ormai privo della propria funzione essendo stata posta in opera da tempo una fognatura di tipo misto parallela ed in parte interna alla sede dell'alveo, mentre è ancora presente la caratteristica vegetazioni idrofila.

La parte pianeggiante dell'area è stata adibita a parcheggio pur in assenza di alcuna pavimentazione.



3. LA TRASFORMAZIONE

Il progetto propone di evidenziare la funzione espressa dal sito, quale porta , inizio dell'abitato, insediando un complesso di attività diversificate: dalla galleria commerciale, al centro ricreativo e gastronomico con attrezzature per la multimedialità ed il tempo libero; alle attività sportive – piscina, palestra, ecc. E' previsto un giardino pubblico attrezzato, un parcheggio pubblico per 100 posti auto – come richiesto dal bando- e una generale qualificazione dell'intorno attraverso opere di ristrutturazione viaria e pedonale – allargamento di via della Cellulosa e piastre pedonali arredate. Gli spazi per i parcheggi pertinenziali e di standards sono in larga parte previsti nel sottosuolo. Ciò consentirà il guadagno di spazi aperti all'uso pedonale e una riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico.

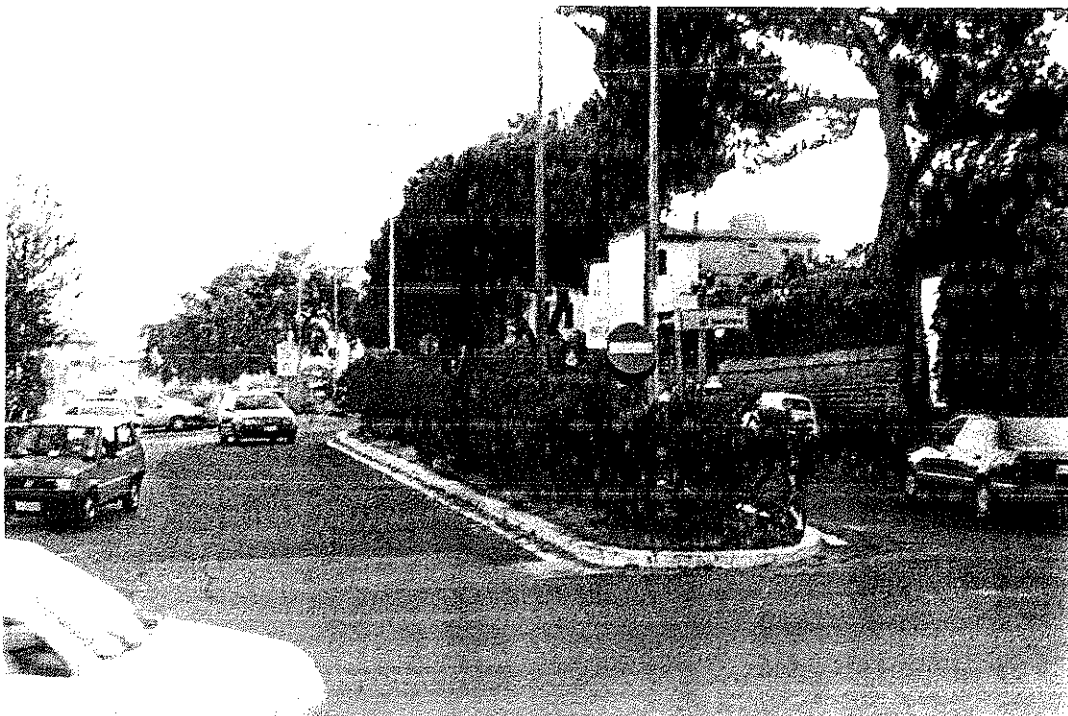
Il progetto prevede l'identificazione delle diverse parti del suolo urbano, suddivise nelle proprietà pubbliche e private. Le quinte stradali sono segnate dai filari di alberature di prima forza che, in assenza di suolo vegetale assicurano la continuità e la penetrazione del verde all'interno del costruito. Le piastre pedonali articolate secondo tracciati di fruizione statica e dinamica sottolineano i diversi oggetti urbani previsti dal progetto. La definizione e la stretta approssimazione di tale studio può e dovrà divenire l'elemento principale del recupero del comprensorio di progetto.

I corpi di fabbrica non supereranno i dodici metri di altezza e verranno ubicati a guisa di quinte della piazza prevista a ridosso della viabilità principale consentendo l'uso del suolo naturale all'interno fino alla linea del fosso.

L'area di proprietà privata di mq 11.090 è contraddistinta al N.C.T. alla Sez. D, F. 344, part.ile 8 e 195, la destinazione urbanistica e a servizi di quartiere.

L'area di proprietà comunale, di mq. 8.000 ca , è pervenuta alla pubblica amministrazione mediante cessione gratuita. Contraddistinta al N.C.T. alla Sez. D, Foglio 344 p.lla 56 ed anche questa a destinazione M3.

La suddivisione urbanistica, seguendo lo schema proposto dal bando è la seguente:



Per via della cellulosa

UDUA A1 mq. 11.090

4. LA DEFINIZIONE URBANISTICA

La trasformazione urbanistica seguendo lo schema proposto dal bando è la seguente:

UDUP 1 di mq. 11.090 con destinazione servizi privati deriva dall' U.D.U.A 1 di mq. 11.090 .

A seguito di un contenzioso in atto tra l'A.C. e la società di provenienza dell'area comunale, la società proponente si è offerta di risolvere a favore del Comune di Roma la causa in corso, assumendosene gli oneri, chiedendo altresì di realizzare sull'area pubblica un impianto sportivo che verrà acquisito al patrimonio comunale e gestito per 30 anni da una società indicata dalla proponente mediante un'apposita convenzione. A

compensazione viene richiesta un'integrazione di cubatura pari a mc. 3000 da realizzarsi sull'area dell'intervento privato.

Pertanto l'area comunale viene trasformata realizzando un parcheggio di 100 pa ed un intervento di attrezzature di verde ed impianti sportivi composto da due manufatti per complessivi mc.8.000 ed un giardino pubblico.

L'intervento prevede la cessione di aree del proponente - per circa 2ha- con destinazione a servizi di quartiere e verde pubblico nel P.P. di zona "O" Monte delle Capre, dove è prevista la realizzazione di un asilo per 40 bambini. L'area , ceduta a scomputo, è fortemente strategica per la dotazione di standard urbanistici, poiché è situata a ridosso della viabilità principale ed ha una forma planimetrica regolare. Fanno parte del Programma del P.R.U Palmarola-Selva Candida. la realizzazione diretta, a scomputo degli oneri di urbanizzazione straordinari, di un parcheggio pubblico per 100 p.a. nell'area di via della Cellulosa , la ristrutturazione del Centro Anziani di Via Morsasco e del parcheggio di standard (P.R.U.).

RIEPILOGO

Le volumetrie di progetto sono le seguenti:

mc 23.921 di commerciale, uffici, residence

mc. 8.000 per le attrezzature pubbliche sportive;

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO

COMPENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE ovvero: INTERVENTO EDILIZIO										
Destinazione urbanistica							sigla	M3		
Superficie territoriale							ha	0.7770		
Densità territoriale							mc/mq	1.03		
Superficie utile lorda prevista							mq	2.163		
Volume non residenziale							mc	7.980		
TABELLA RIASSUNTIVA							SUPERFICIE mq			
Area fondiaria							2.103			
Area pubblica - standard							5.667 (2)			
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale							636			
							7.770			
AREA FONDIARIA										
Fondario		Commerciale			Terziario		Totale		Indice fond.	
superficie		s.u.l.	s.v.	volume	s.u.l.	volume	volume	s.u.l.	mc/mq	
mq		mq	mq	mc	mq	mc	mc	mq		
2.103					2.163	7.980	7.980	2.163	3.79	
AREE PUBBLICHE										
POP RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G.				PROGETTO				
		Dotazione di norma per mq di s.u.l.		Superficie minima richiesta		Superficie di progetto		Dotazione effettiva per mq di s.u.l.		
		mq	0,2	432.60		2.600		1.20		
		mq	0,6	1.297,8		3.067 (2)		1.42		
		mq	0,8	1.730.4		5.667		2.62		
AREE PERTINENZIALI										
POP RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G.				PROGETTO				
		Dotazione di norma				N./mq. di progetto		Sup.di progetto		
		mq	N. Alberature = V.f.t. / 500 mc. = 16				20 alberi		0.00	
		Parcheggi Scop.	mq							0.00
		Parcheggi Cop.	mq	1 p.a. di 20 mq./2pers.+ 1mq./10 mc. =						966 (3)
	mq					20 alberi		966 (3)		
Area in cessione onerosa										
Inserimento nel P.R.U.							O.P. n.			
							mq			

Il progettista

Arch. Francesco Bongiovanni