PROGRAMMA DI 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 16 – LA VILLA NOVA

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

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

DIPARTIMENTO
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
03 DIC. 2003
PROT. N. 18948

MANETTI MANIEGO
N° 12759

RELAZIONE TECNICA bis

1 DATI GENERALI

L'area di intervento è situata all'interno della borgata di Casalotti e confina a nord con la via di Boccea – km 5,600 e a sud con la via di Casalotti

L'area catastalmente è definita al C.T. dalle partite 458827 , 433032, 433031 – foglio 344; l'elenco delle particelle viene fornito in allegato . Urbanisticamente l'area è compresa nel foglio 13 sud e 13 nord del PRG con destinazione di piano diverse , come riportato nelle tavole di progetto. La superficie dell'intero comprensorio è di 113.000 mq circa.

La proprietà dell'area è suddivisa tra le società proponenti secondo la graficizzazione riportata alla tav 10.

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

UDUA A totale mq 55.212

UDUA A1 : mq 32.142 con destinazione H1

UDUA A2 : mq 23.070 con destinazione H2

UDUA B : mq 9.900 destinazione O, N, H2 ma con variante urbanistica adottata e in definitiva approvazione

UDUA C : mq 2.785 con destinazione M3 (caserma C.C. art.11 DPR 616/77)

UDUA D : totale mq 9945

UDUA D1 : mq 6261 con destinazione N

UDUA D2 : mq 2424 con destinazione H2

UDUA D3 : mq 765 con destinazione PP.12 parcheggio pubblico

UDUA D4 : mq 495 con destinazione N

UDUA E : totale mq 5.680 con destinazione F1

2 RETI INFRASTRUTTURALI

L'asse portante della viabilità è costituito dalla via di Boccea, dalla quale si dipartono le vie di Casalotti e di Selva Candida a formare una rete che determina due direttrici viarie principali, quella sudest-nordovest (via di Boccea) e quella sudovest - nord (via di Casalotti + via di Selva Candida) La Boccea è anche la fonte di maggiore traffico (provenienza Piazza Irnerio) e dallo svincolo con il GRA. Segmento di sovrapposizione e di notevole congestione di traffico è il tratto della via di Boccea compreso tra il bivio con la via di Casalotti con quello di via di Selva Candida.

Questi ed altri inconventi nel quadro della mobilità generale del comprensorio hanno suggerito, anche in sede di PRU, adozione di una viabilità alternativa alla via di Selva Candida che rivesta al contempo la funzione di collegamento tra il comprensorio a Nord, verso Palmarola, e un più comodo accesso alla borgata storica di Casalotti.

Questo progetto si propone la realizzazione del tratto interno; in altre parole il nodo viario con la via boccea al Km. 5,600 e l'innesto con la via di Casalotti all'altezza dell'area centrale. In prossimità del nodo viario viene proposto un parcheggio per lo scambio con la rete della mobilità pubblica, qualificando il sito con una nuova polarità di servizi di livello

comprensoriale ed una nuova piazza. Ciò consentirebbe un effetto rete con evidenti benefici sulla mobilità generale di tutto il comparto urbano.

- Dal nodo viario si raggiungerà l'interno del costruito anche per mezzo di un viadotto veicolare e di una passerella pedonale. La soluzione , per morfologia del terreno e caratteri del costruito, è l'unica praticabile per la funzione richiesta. Il progetto tende a minimizzare l'impatto dell'opera portandone la quota della livelletta molto in basso, quasi a sfiorare il fondovalle, cercando l'integrazione ambientale con il laghetto sottostante e la vegetazione circostante attraverso l'uso di materiali naturali strutturali e di rivestimento, muri verdi e pavimentazioni permeabili.
- Il sistema delle reti di smaltimento delle acque reflue è a tuttoggi notevolmente carente. Tuttavia presso il Comune di Roma è in fase avanzata la progettazione del completamento delle adduttrici del bacino idrologico del Rio Galeria di cui Casalotti fa parte. E' inoltre previsto l'intervento dei consorzi di autorecupero per il completamento delle reti. In definitiva il recupero igienico-sanitario di tutto il comprensorio è in fase di risoluzione.

Il progetto prevede soluzioni allineate con i criteri espressi anche dal bando: recupero e uso proprio delle acque meteoriche, con la creazione di una zona umida di fondo valle; risparmio energetico con l'adozione di sistemi di energia alternativa: pannelli fotovoltaici, solari etc.

2 L'IMPIANTO GENERALE

La soluzione progettuale proposta prevede una divisione ideale in due settori dell'area di intervento:

La parte a nord verso la via Boccea viene destinata interamente all'uso pubblico, rivolto al territorio , attraverso la realizzazione di una polarità a scala comprensoriale.

- Tali percorsi saranno in prevalenza realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua e all'aria ed interrotti di frequente con asole vegetazionali.
- Il ripristino dell'area umida di fondovalle (la realizzazione dello specchio d'acqua) costituirà non solo un restauro ambientale, ma consentirà anche la fruizione di una

spazio di verde attrezzato di elevata qualità, e la ritenzione delle acque meteoriche provenienti oltrechè dal terreno naturale anche dalle sedi stradali e pedonali;

- La concentrazione delle cubature nella parte più interna al costruito preesistente, consentirà ,tra l'altro, una maggiore fruizione degli spazi interstiziali, che qualificati dall'uso pubblico previsto, costituiranno i luoghi di coagulo sociale oggi del tutto assenti nella borgata.
- La dimensione di tali spazi è pensata ad una scala che rimandi all'idea originaria di borgo, contenuti nella dimensione ma estremamente articolati, tali da poter essere vissuti nel quotidiano, tali da consentire lo scambio tra funzioni sociali, commerciali e di servizio. E' infine prevista la realizzazione di un centro documentale ed una antiquarium per la valorizzazione dell'emergenza storico-archeologica della villa romana , un giardino naturale collegherà gli scavi al centro documentale , che posto sulla piazza interna, costituirà l'accesso all'area archeologica. Viene proposta la realizzazione di un ponticello su via di casalotti, per consentire la continuità, visiva oltrechè funzionale, del complesso della villa romana.
- Il collegamento con l'area nord dell'intervento viene proposto attraverso un breve viadotto veicolare, affiancato da una passerella pedonale. La soluzione , per morfologia del terreno e caratteri del costruito, è l'unica praticabile per la funzione richiesta. Il progetto tende a minimizzare l'impatto dell'opera portandone la quota della livelletta molto in basso, quasi a sfiorare il fondovalle, cercando l'integrazione ambientale con il laghetto sottostante e la vegetazione circostante attraverso l'uso di materiali naturali strutturali e di rivestimento, muri verdi e pavimentazioni permeabili.
- 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.
- I corpi di fabbrica non supereranno i 16mt di altezza, quando prevedono negozi al piano terreno, e i 12 , quando solo residenziali; saranno ubicati seguendo l'andamento della viabilità e dei percorsi pedonali.
-

3 LA DEFINIZIONE URBANISTICA

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

Comparti per servizi pubblici

UDUP AA : *di mq. 28.635 con destinazione verde urbano deriva da:*

UDUA A1 (parte) per un totale mq 28.905

UDUP BB : di mq. 16.533 con destinazione servizi pubblici deriva da:

UDUA A2 : (parte) per mq 13.235 e la

UDUA B : (parte) per mq 3.030

UDUP CC : di mq. 7.905 con destinazione verde attrezzato deriva da:

UDUA A2 : (parte) per mq 7.905

Comparti fondiari

UDUP 1 : di mq. 10.345 con destinazione F1 deriva da:

UDUA D per un totale mq 9.945

UDUA C per un totale mq 374

UDUP 2 : di mq. 5.680 con destinazione F1 deriva da:

UDUA E per un totale mq 5.680

UDUP 3 : di mq. 2.429 con destinazione F1 deriva da:

UDUA C per un totale mq . 2.429

il quadro riepilogativo dell'intervento è riportato nella seguente tabella:

Parametri urbanistici e edilizi	Unità di misura	*UDUP 1*	*UDUP 2*	*UDUP 3*	*UDUP AA*	*UDUP BB*	*UDUP CC*	*UDUP DD*	Totale
Identificazione									
UDUA		*D C parte*	*E*	*C D parte*	*A1*	*A2 parte B parte*	*A2 parte*	*B parte A1 e A2 parte*	
Tipologia di proposta		*A*	*A*	*A*					
Zona di PRG di proposta		*F1*	*F1*	*F1*	*N*	*M3*	*N Attrezz. Sportive*	*edi Viarie*	
Zona di PP di proposta									
Superficie territoriale	mq.	*10.345*	*5.680*	*2.429*	*28.635*	*16533 (3030) UDUA B*	*7.950*	*11525 (6946) UDUA B*	*83097 (28430)*
Superficie fondiaria	mq.	*7.552*	*4.146*	*1.773*	*0*	*2.212*	*0*	*5.071*	*20.754*
Fabbricabilità territoriale	mc./mq.	*1,5mc/mq*	*1,5mc/mq*	*1,5mc/mq*	*0*	*1,5mc/mq*	*0*	*1,5mc/mq*	
Fabbricabilità fondiaria	mc./mq.	*3mc/mq*	*3mc/mq*	*3mc/mq*					
Volume tot	mc.	*22.665*	*12.450*	*5.343*					*40.458*

4 IL PROGETTO DI SUOLO

Il progetto prevede l'identificazione delle diverse parti del suolo urbano, suddivise nelle proprietà pubbliche e private. Nella tavola 16 si rileva la continuità delle articolazioni viarie pedonali e naturali, individuati dai diversi colori e campiture. I corpi di fabbrica sono evidenziati all'interno di tale contesto urbano, orientato verso criteri di accessibilità e fruibilità ininterrotti.

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.

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO

COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE

Superficie comprensoriale	ha	80.872
Superficie territoriale	ha	32.096
Destinazione urbanistica	sigla	E1-M2
Densità territoriale	mc/mq	1,87
Superficie utile lorda prevista	mq	12.660
Volume residenziale	mc	32.468
Volume non residenziale	mc	8.044

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	10.180
Area pubblica - standard	11.695
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	17.033
Area pubblica - extra standard	41.964
TOTALE	

AREA FONDIARIA

Comparto n.	Fondiario superficie mq	Residenziale s.u.l. mq	Residenziale volume mc	Commerciale s.u.l. mq	Commerciale volume mc	Terziario s.u.l. mq	Terziario volume mc	Totale s.u.l. mq	Totale volume mc	Indice fond. mc/mq
Z1	5.400	6.338	20.282	1.440	4.608	0.00	0.00	7.778	24.890	4,6
Z2	3.922	3.808	12.185	0.00	0.00	0.00	0.00	3.808	12.185	3,1
Z3	858	0.00	0.00	0.00	0.00	1.080	3.456	1.080	3.456	4,03

AREE PUBBLICHE

RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per mq /ab	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Superficie di progetto	PROGETTO Dotazione effettiva per mq di s.u.l.
Verde	mq	12	4.872	6.805	0.53
Parcheggi	mq	4	1.624	2.086	0.16
Servizi Pubblici	mq	7,5	3.045	4.382	0.35
TOTALE	mq	23,5	9.541	13.273	1,02

NON RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per mq /S.U.L.	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO N./mq. di progetto	PROGETTO Sup.di progetto
Verde	mq	0,2	214,8		355
Parcheggi Scop.	mq	0,6	644		535
TOTALE	mq	0,8	858,8		890

Il progettista

Arch.