

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO
UFFICIO PERIFERIE - U.O. n. 5

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
19 GEN. 2004
Prot. n. 518

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
ART. 11 L. 493/93

PROGRAMMA DI INTERVENTO :
PALMAROLA - SELVA CANDIDA

RELAZIONE TECNICA

REGIONE LAZIO

Il Presidente della Conferenza di Servizi
(Arch. *Antonio Bianco*)

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O.N. 2
S.C. Programmi Complessi
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli atti d'ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. *Giampiero Coletti*

PROPONENTE :

SOC. INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI
VIA VALADIER, 42

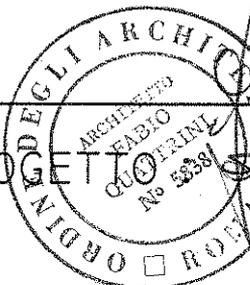
-ROMA-

Soc. Ingg. ETTORE e GUIDO DI VEROLI
IMPRESA DI COSTRUZIONI a r.l.
Via Valadier, 42
00193 - Roma

PROGETTO

DATA :

AGG :



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CRITERI GENERALI

Inquadramento Territoriale

Questo intervento nasce dall'unione di due diverse proprietà che l'Impresa proponente è riuscita a coordinare al fine di formulare una proposta complessiva di considerevole impegno.

Si tratta di terreni, allo stato attuale incolti, e con destinazione urbanistica differente, attestati lungo via di Selva Candida, per una estensione complessiva di circa 42.193 mq.

Molto particolare e determinante per la formulazione della proposta è l'orografia del terreno.

Infatti da via di Selva Candida, attraverso un fronte relativamente modesto, la proprietà comprende, dopo un tratto pianeggiante, una valletta di considerevole pregio ambientale disposta parallelamente alla strada.

Di qui la scelta di accorpare la proposta - rispetto alla proprietà (molto estesa) - sul terrazzo naturale formato dal terreno lasciando completamente libera la parte di fondo valle e le sue pendici, caratterizzate da una folta vegetazione mista.

Questo tratto di via di Selva Candida rappresenta uno dei settori più problematici del Piano d'area, infatti lungo lo stretto percorso stradale si è considerevolmente esteso l'abusivismo edilizio determinando un quadro urbano particolarmente frammentato e generalmente disordinato con tipi edilizi di media dimensione privi di un qualsiasi coordinamento.

Proprio su questo tratto stradale grava pesantemente il traffico della zona priva di strade adeguate al suo peso insediativo e priva di sbocchi sul vicino GRA che cammina parallelo alla via di Selva Candida.

Previsioni degli Strumenti Urbanistici e di Tutela

La parte più ampia dell'intervento è una zona "M1" di circa 33.000 mq. Il resto è rappresentato da una porzione di zona "O" destinata a servizi e attrezzature di quartiere, necessario per arrivare agli standards di legge in questo settore.

Bisogna sottolineare che la zona "M1" si estende per quasi tutta la proprietà ben oltre i limiti del presente intervento.

Tale previsione si è resa inattuabile sia per l'espansione abusiva sia perchè non sono stati programmati interventi coerenti con la destinazione medesima.

La zona "O" è stata inserita recentemente nel tratto della proprietà direttamente prospiciente via di Selva Candida.

A tale previsione si è affiancato, in tempi recentissimi, il progetto ANAS per l'ampliamento del GRA e, soprattutto, per la realizzazione di uno svincolo in prossimità della nostra area di intervento, da attuare in tempi relativamente brevi.

Altro elemento importante che grava sull'area e più in generale su questo settore è rappresentato dagli elettrodotti ENEL e dalle Ferrovie - con le relative fasce di rispetto - che davvero risultano incongrui sia sotto il profilo paesistico che di tutela in una zona oramai densamente abitata.

Infine sotto il profilo della tutela dei beni ambientali e storici va detto che non esistono vincoli su queste aree sia nel decaduto P.T.P. Arrone-Galeria, sia da parte della competente Soprintendenza per l'Etruria Meridionale.

Bisogna però sottolineare che questo tratto dell'antico territorio di Veio è stato poco studiato e considerando l'estensione della proposta, sarà necessario procedere alle indagini di rito anche se nè la Carta dell'Agro nè indagini superficiali hanno rilevato testimonianze di alcun genere.

Progetto Urbanistico

Va detto che le previsioni del P.R.G. vigente non tengono in alcun conto la natura dei luoghi per cui la trasformazione di destinazione d'uso delle aree è stata formulata tenendo conto dell'andamento orografico e delle regole, correttamente imposte, del Bando stesso.

Al di là della inattuabilità delle previsioni urbanistiche ormai superate dalla realtà dell'espansione abitativa "spontanea", il Piano d'Area elaborato per gli artt.11 in questo settore, prevede un raddoppio della via di Selva Candida per drenare il traffico automobilistico sia pubblico che privato.

La proposta consiste nel cedere al Comune di Roma, tutta la zona "O" (circa 1 ha), per la realizzazione dei servizi previsti e quindi prospiciente la via di Selva Candida, e nella trasformazione della parte dell'area in zona "M" in zona "E1" per la realizzazione di un edificio per attrezzature commerciali e per il tempo libero in diretto contatto con la parte pubblica dell'intervento così da formare un luogo di riferimento per il quartiere, e di un complesso di residenze più appartato ed immerso nel verde.

Va sottolineato che la presente proposta, concordata con gli Uffici Comunali, mette a disposizione dell'Amministrazione la porzione di zona "O" per servizi, posta fra via di Selva Candida ed il suo futuro raddoppio.

Quest'ultimo risulta strategico per partecipare all'indispensabile riorganizzazione dei flussi di traffico in questo particolare settore urbano in prossimità del nuovo svincolo sul G.R.A. recentemente programmato dall'ANAS.

L'intervento proposto dall'Impresa Di Veroli è dunque costituito da due blocchi distinti e differenziati anche architettonicamente - uno destinato al terziario pubblico e privato e l'altro alla residenza - collegati da un percorso stradale che si stacca ortogonalmente rispetto al raddoppio di via di Selva Candida di fronte all'area per servizi pubblici.

La strada di progetto devia poi per seguire l'andamento naturale del sito.

Nel primo tratto fiancheggia l'edificio a piastra per servizi privati (commercio/ tempo libero) e le aree di parcheggio ed un fitto schermo visivo di verde naturalistico.

In corrispondenza dell'ampia curva descritta, verso la piazzetta su cui si affacciano gli edifici residenziali, sono stati localizzati i servizi ed il verde di standard in corrispondenza di un terrazzo naturale sulla valletta in posizione di notevole pregio ambientale.

Sulla piazzetta poi sono articolati i sei edifici residenziali - tre in linea e tre a torre - intorno ad un'area a verde.

I tre edifici in linea sono disposti ad "U" e di fronte a questi, quelli a torre sono sistemati in rapporto geometrico ma con estrema attenzione all'andamento morfologico del terreno così da inserirsi organicamente nell'ambito paesistico costituito dalla terrazza naturale e dalla vallata in cui è prevista la risistemazione del percorso antico che l'attraversa e raggiunge l'altro versante.

Particolare importanza nell'economia di questa proposta è rappresentata dallo spostamento dell'elettrodotto ENEL che attraversa attualmente l'area.

Tale iniziativa risponde ad una prescrizione a suo tempo formulata dalla Commissione ma fondamentale all'esigenza di bonificare questo settore di Palmarola dall'ingombro dei tralicci e dall'inquinamento elettromagnetico.

Pertanto è stato avviato, con la fattiva collaborazione degli Uffici Comunali, un programma di interramenti e spostamenti della linea ENEL in cui la proprietà gioca un ruolo fondamentale mettendo a disposizione differenti localizzazioni delle pile e la possibilità di attraversamento interrato (ove possibile) nella logica di un intervento certamente complesso ma ormai necessario per bonificare la zona.

Tipi Edilizi

Dal punto di vista tipologico ed architettonico gli edifici residenziali - a cinque piani - sono assolutamente tradizionali con le facciate in cortina e le coperture a tetto, ma presentano una serie di accorgimenti volti ad ottimizzare gli aspetti della vivibilità, del risparmio energetico e dell'inserimento ambientale.

Particolare attenzione è stata posta negli attacchi a terra (tutti gli edifici presentano appartamenti al P.T. con giardino), nelle recinzioni e negli accessi ai garages.

Naturalmente tutti i garages pertinenziali sono interrati, ricavati sotto il sedime degli edifici stessi con rampe comuni a due a due al fine di attenuare l'impatto dei percorsi stradali e per garantire la maggiore permeabilità dei terreni a giardino intorno ai corpi di fabbrica.

Un altro aspetto interessante del progetto è costituito dalla sistemazione e consolidamento parte nella zona a standard - parte nei giardini delle residenze, dello scosceso versante dalla valletta su cui si prevedono degli interventi di consolidamento con tecniche proprie della ingegneria naturalistica quali graticciate, biostuoie e messa a dimora di opportune essenze arbustive ed arboree ad integrazione di quelle esistenti.

Per la piastra destinata ad attrezzature commerciali verso via di Selva Candida invece si è optato per una proposta architettonica meno convenzionale e più fortemente connotata sia sotto il profilo formale che dei materiali perchè assolve ad una funzione di "segnale" e di caratterizzazione del complesso di servizi pubblici e privati che si andranno a localizzare in questa parte dell'intervento.

Particolare cura verrà posta nella progettazione delle recinzioni degli spazi a giardino privato e negli elementi di arredo urbano (cigli, illuminazione, etc.) per garantire un corretto ed ordinato sviluppo della proposta progettuale.

Nell'economia del Piano d'Area la presente proposta rappresenta un contributo significativo ed una serie di interventi diretti di considerevole rilevanza. Infatti oltre alla cessione del terreno relativo alla zona "O" ed agli standards di progetto, verranno realizzate direttamente a scomputo le opere di urbanizzazione primaria e parte di quelle secondarie afferenti l'area di intervento.

- Vedi Quadri Tecnici definitivi