

# COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO  
UFFICIO PROGETTI URBANI-VIA DEL TURISMO,30 ROMA

## PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART. II L. 493/93 PROGRAMMA DI INTERVENTO : PALMAROLA - SELVA CANDIDA

PROPOSTA :

### AREA SU VIA DI SELVA NERA

SIGLA DI IDENTIFICAZIONE 5

## RELAZIONE TECNICA BIS

PROPONENTE:

### SOC. DEL MARE E DEL SOLE

VIA VALADIER, 42 ROMA

RAPPRESENTANTE LEGALE :

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

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

Comune di Roma  
Il Dirigente  
Arch. Giampiero Coletti

ESUBIZIA DEL MARE E DEL SOLE S.R.L.  
ALIBRE DI ROMA - 00193 - Roma  
12/11/2003

1 DIC. 2003

19753

PROGETTO

ARCH. FABIO QUATTRINI

COLLABORATORI  
ARCH. LINDA DE ROSA  
ARCH. M.CLAUDIA CAPELLI



DATA:

10.02.2000

AGG.:

29.10.2001

20.03.2003

17 DIC. 2003

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **CRITERI GENERALI**

#### **Inquadramento territoriale**

La proposta di intervento su quest'area lungo la via di Selva Nera si pone come un elemento di integrazione e completamento di questo settore urbano del Piano d'Area di Palmarola – Selva Candida.

Infatti, questa parte del territorio urbano da recuperare presenta una considerevole quantità di edifici e manufatti abusivi, in larga misura sanati e che tuttavia si caratterizza –rispetto al resto della borgata- per un più elevato tenore edilizio con la presenza di numerose ville alternate ad altri interventi ben più pesanti e di più consistente impatto con il territorio e l'ambiente.

Nel complesso si può ancora dire che questo settore del territorio è stato investito, in epoca relativamente recente, da una considerevole espansione edilizia spontanea, ma che tuttavia conserva, anche per la particolare orografia della zona, ampi spazi incolti anche se compromessi su cui si è ritenuto interessante proporre degli interventi “discreti” capaci di mediare il rapporto fra città e campagna.

Dal punto di vista degli standards urbanistici il settore è caratterizzato dalla loro pressoché totale assenza, in particolare lungo il percorso di via di Selva Nera, in cui mancano spazi comuni di aggregazione come piazze ed aree a verde pubblico ma anche parcheggi e servizi.

#### **Descrizione dello stato dei luoghi**

L'area oggetto della proposta forma una sorta di triangolo di circa 4 ha. con il lato minore confinante con la via di Selva Nera.

Il terreno ormai da molto tempo incolto degrada rapidamente dal livello stradale per poi prendere un andamento decisamente più dolce, ma sempre accline, formando una vallecola caratterizzata da una rada vegetazione spontanea.

Lungo i bordi esterni della proprietà, che sui presentano abbastanza rialzati rispetto al settore centrale, sono riscontrabili dei filari alberati di vecchio impianto insistenti sulle proprietà limitrofe.

## **Previsione degli strumenti Urbanistici e di tutela**

L'area oggetto della proposta che, come si è detto, si estende per 4 ha. ricade in Zona "M1" nel Piano Regolatore vigente, va detto che l'intorno è stato pesantemente alterato con la realizzazione di manufatti residenziali ormai sanati e ricadenti sempre in zona "M1" che, al di là di qualsiasi considerazione urbanistica, rendono oggettivamente non più praticabile la medesima previsione di Piano.

Inoltre si è fatto riferimento a quanto previsto nel pur decaduto P.T.P. "Arrone – Galleria" che per quest'area prevedeva la salvaguardia dei coni visivi sulla campagna.

Per quanto attiene la tutela dei beni culturali, su questa zona non risulta nulla nella Carta dell'Agro e la competente Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale ha segnalato solamente lungo la via di Selva Nera, ma a circa 3-400 metri dalla nostra area, un isolato ritrovamento di epoca preistorica. Un recente sopralluogo sull'area di intervento condotto con la medesima Soprintendenza ha confermato tali informazioni per cui è stata predisposta un'autorizzazione preventiva alla proposta in esame.

Resta evidente che in considerazione dell'estensione del terreno in parola verranno previsti dalla medesima Soprintendenza dei sondaggi esplorativi prima della fase di cantiere e l'assistenza durante la fase degli scavi.

Nella stesura della proposta progettuale è stata recepita l'indicazione dei competenti Uffici Comunali di mantenere l'adeguato distacco dalla strada attuale per garantire l'ampliamento della medesima previsto dal Piano d'Area così come si è andato precisando nel corso stesso della stesura della proposta.

Infine nella formulazione progettuale definitiva si è tenuto conto dello spostamento del metanodotto ITALGAS presso il confine dell'area per rimodulare adeguatamente il distacco dalla servitù di passaggio e la localizzazione degli stessi lotti fondiari.

## **Il Progetto Urbanistico**

Pertanto, dopo un'attenta analisi della situazione di fatto e considerato l'intorno nonché la particolare orografia dell'area stessa caratterizzata da una valletta che attraversa lungo l'asse mediano, di concerto con gli Uffici si è giunti alla conclusione che, sul sistema lineare configurato dal percorso di Via di Selva Nera e da quanto finora realizzato, sia in termini di abusivismo che di interventi di programma come la 167 di Selva Nera, la vocazione di questo terreno non più agricolo e non ancora urbano poteva essere individuata nella realizzazione di una piazzetta, per dare un punto riferimento all'intero settore, non solamente a livello commerciale, ma anche come luogo di incontro, scambio, punto di sosta del trasporto urbano ed accesso al verde pubblico.

Di qui la scelta di lasciare un vasto spazio verde centrale costituito dal fondovalle su cui è così stata salvaguardata ed incrementata la flora spontanea tipica di queste aree e si sono localizzati anche gli spazi per i servizi di standard.

Intorno a questo spazio centrale, soprattutto lungo il bordo del lotto, si articolano le residenze frammentate in una serie di villini quadrifamiliari servite da due percorsi di penetrazione che partono dalla piazzetta (con la fermata degli autobus su via di Selva Nera) su cui prospetta una piccola piastra commerciale.

Come si è detto con questo intervento si intende dotare questa parte del settore urbano di riferimento oltre che dei servizi e delle aree per il verde attrezzato come spazi aggregativi per i residenti anche di un tipo di abitazioni più qualificato dal punto di vista sia tipologico che dimensionale creando un sorta di piccolo comprensorio indubbiamente privilegiato per la posizione orografica e panoramica che media, dal punto di vista urbanistico, il passaggio fra la zona più propriamente urbana ed il territorio.

### **Il Progetto – Tipi Edilizi**

Le tipologie proposte sono sostanzialmente dei villini quadrifamiliari di differente metratura, ma sempre e comunque circondati dai loro giardini privati che consentono di configurare un paesaggio privo di effetti “barriera” in qualche modo assimilabile ad un borghetto agricolo con ampi squarci sul panorama circostante anche secondo quanto indicato nello spirito del P.T.P. e della salvaguardia dei con visivi, nel caso di specie garantiti dallo stesso andamento dei suoli che degradando consentendo di mantenere la vista della campagna dalla strada principale su cui si affaccia la piazzetta con i suoi negozi e servizi articolati sempre sfruttando il dislivello naturale del terreno.

Tutte le costruzioni residenziali presentano un’accentuata scalettatura sempre per seguire l’andamento delle curve di livello, coperture a tetto con tegole e coppi per uniformarsi al tipo edilizio della zona e sono dotate di spazi verdi pertinenziali che mediano ancora il passaggio tra la scala urbana della piazzetta il grande verde centrale e la campagna.

La quota di imposta dei piani terra sono state ipotizzate circa un metro sopra la livelletta stradale sia per evitare l’introspezione che per rendere correttamente areati i locali di servizio seminterrati (cantina e loc. lavatoio/essiccatoio)

La diversa aggregazione dei tipi più grandi (3 camere da letto) e quelli più piccoli (due camere da letto) nei singoli nuclei tipologici sono finalizzate a conferire una più ricca articolazione architettonica dei prospetti e delle soluzioni abitative.

Gli spazi per i parcheggi privati sono caratterizzati da una serie di strutture leggere in legno lamellare organizzati a fianco delle singole unità abitative poiché si è ritenuto davvero poco adeguato a questo tipo di intervento la creazione di una serie di rampe in un contesto letteralmente immerso nel verde e relativamente appartato rispetto alla circolazione principale.

La copertura a tetto, l'uso dei materiali naturali tradizionali quali intonaco e mattoncini conferiranno un coerente tono edilizio alle residenze, mentre per la piccola cubatura (2.200 mc.) non residenziale si opterà per un'immagine più forte di "segnale" urbano pur utilizzando –di base- ancora materiali e tecnologia tradizionali.

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

In conclusione questo intervento si caratterizza per un inserimento relativamente discreto sotto il profilo del peso urbanistico, ma consente alla stesso tempo di fornire a se stesso ed all'intorno una dotazione significativa e comunque superiore agli standards per quanto attiene agli spazi verdi e per i servizi attualmente del tutto carenti.

In conformità al dettato del Bando si è ipotizzato lo scomputo delle opere di urbanizzazione primarie e di parte di quelle di urbanizzazione secondaria, ma anche la cessione delle aree pubbliche di standard previste nella proposta opportunamente attrezzate e realizzate perché l'intervento risulti funzionante ed in linea con le indicazioni del Programma di Recupero Urbano senza costringere l'Amministrazione Comunale ad ulteriori impegni di spesa e di operatività.

Un'ultima notazione in merito alle opere di valorizzazione ambientale delle aree sia pubbliche che private della presente proposta riguarda l'impianto del verde con essenze selezionate fra quelle tipiche della campagna romana in linea con quanto prescritto nel P.T.P. e di concerto con gli Uffici OO.PP. del Comune.

- Vedi Quadri Tecnici definitivi.