

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 :

ZONA "O" VIA RISERVA GRANDE
SIGLA DI IDENTIFICAZIONE 6

RELAZIONE TECNICA BIS

PROPONENTE:

CONSORZIO NOMENTUM I
VIA SALARIA, 352B - 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. Giampaolo Coletti

CONSORZIO NOMENTUM I

Via Salaria n. 352B
00148 ROMA
P. IVA 03881471001

Dipartimento VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale

18 DIC. 2003

PROT. N.

19785

PROGETTO

ARCH. FABIO QUATTRINI

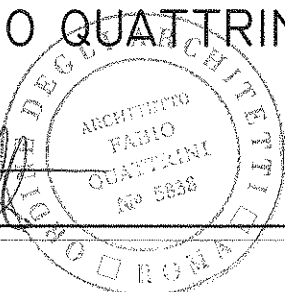
DATA:

10.02.2000

AGG.:

29.10.2001

20.03.2003



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CRITERI GENERALI

Questa proposta, formulata con l'occasione fornita dal Bando per l' Art. 11 della Legge 493/93, si pone -in sostanza- come attuazione della Zona "O" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°60/99 in cui ricadono per intero le due proprietà riunita dal Consorzio NOMENTUM I in un programma unitario in occasione del Bando di confronto.

Per tanto qui non si pone la problematica di una Variante di destinazione urbanistica dell'area proposta, ma della realizzazione di un programma e di cubature, da tempo previste, secondo l'indice territoriale individuato dalla Regione Lazio con Deliberazione 4777/83 per il comparto in parola.

Nella formulazione definitiva della presente proposta vi è stata una significativa integrazione con la limitrofa Zona "N" secondo quanto prescritto dalla Commissione per la Conferenza dei servizi istruttoria (Comune e Regione) conclusasi in data 14.05.2003.

Sia dal punto di vista urbanistico che della stessa impostazione tipologica si è lavorato di concerto con gli Uffici Comunali per le Periferie proprio per garantire la coerenza della presente proposta con la Zona "O" adottata nel tempo intercorso fra il Bando e la data odierna.

Inquadramento territoriale

Non casualmente queste aree sono state individuate, da subito, da parte del Comune in sede di studio delle Zone "O" perché si pongono alla convergenza di situazioni urbanistiche e territoriali affatto differenti riscontrate su questo settore urbano, a cavallo di via della Riserva Grande. A Nord la vecchia borgata, ad Ovest il Piano di Zona L. 167/62 B 16 di Selva Nera ormai ultimato ed a Sud un ampio polmone di verde incolto che rappresenta lo sbocco necessario per l'acquisizione degli spazi pubblici di standards, ma soprattutto -dal punto di vista ambientale- di una ampia riserva di verde di qualità per l'intero quartiere.

Descrizione dello stato dei luoghi

Attualmente i terreni, un tempo a grano ed erba medica, risultano incolti essendo stata abbandonata l'attività agricola dalla fine degli anni Settanta, una parte è stata

utilizzata a pascolo stagionale e comunque non gravano sulle proprietà oggetto della proposta vincoli o servitù agricole.

Considerato lo stato dei luoghi e la previsioni urbanistiche per le aree in parola la presente proposta n° 6 per l'art. 11 evidentemente non intende eludere le attese dell'Amministrazione in merito alla dotazione di servizi ed infrastrutture in questo particolare settore comunque strategico per il recupero urbanistico.

Infatti il Programma di Recupero Urbano individua l'area della proposta in parola come uno dei "nodi" più significativi del Piano d'Area, posto a cerniera tra la borgata di vecchio impianto, le propaggini di un più recente sviluppo abusivo, il recente Piano di Zona di Selva Nera ormai quasi completato e l'ampia porzione di verde ancora intatta.

La proprietà si estende per quasi 12 ettari a cavallo di via di Riserva Grande che unisce i due tratti di via di Selva Candida e via di Selva Nera proprio in aderenza del Piano 167/62 B 16 ormai ultimato.

A questo territorio vanno aggiunti gli oltre 4 ha. della Zona "N" di P.R.G. per un'estensione complessiva di circa 16 ettari, allo stato attuale completamente liberi e con la presenza, specie nel fondo della vallecchia, di una consistente vegetazione spontanea di qualche pregio.

Previsione degli strumenti Urbanistici e di Tutela

Come si è avuto già modo di esporre l'area intorno ai terreni della presente proposta n° 6 è stata, anche recentemente, oggetto di trasformazione sia per le attività dell'edilizia "spontanea" verso il fronte della vecchia borgata che dal recente completamento del Piano di Zona di Selva Candida previsto dal II P.E.E.P.

Una porzione della proposta –per circa 2,50 ha.- è situata a monte di via della Riserva Grande e di fronte al lotto destinato dall'Amministrazione per le attrezzature religiose previste dalla Legge per il Giubileo in prosecuzione delle aree della 167, e recentemente consegnato dalla stessa Amministrazione alla Curia per realizzare una delle nuove chiese parrocchiali su via Rezzato. Il resto della proprietà, molto più ampio, si estende a valle del percorso nell'angolo formato da via di Riserva Grande e via di Selva Nera di fronte alle costruzioni del recente Piano di Zona.

Gli studi ormai definitivi del Piano della Zona "O" prevedono un comparto esteso all'intera proprietà in cui i fronti prospicienti il nuovo e più ampio tracciato stradale

sono destinato alle residenze ed ai loro servizi mentre il triangolo che si incunea verso il fondo valle è giustamente lasciato a parco e verde naturale.

Particolarmente significativa, in questo senso, è l'integrazione della zona a verde prevista all'interno della Zona "O" con la limitrofa Zona "N" per un'estensione complessiva di circa 10 ha. che verrebbe a completare e salvaguardare la valle rimasta intatta proprio perché legata ad una proprietà unitaria che così andrà a costituire il vero asse bioclimatico dell'intervento di settore.

Infatti, anche in questo caso, i limiti delle previsioni urbanistiche sulle aree non hanno alcuna rispondenza con l'andamento naturale dei suoli che, invece, con la proposta in esame verrebbero a trovarsi organicamente conclusi con i due versanti della valletta nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Quindi per quanto attiene alla tutela dei beni ambientali, coerentemente con le prescrizioni delle zone "O", la presente proposta si pone anche al di là di quanto previsto garantendo la realizzazione di un ampio parco naturalistico-ambientale che comprende tutto il fondo valle e le sue pendici.

Per quanto riguarda invece i Beni culturali, la Carta dell'Agro non segnala testimonianze significative limitandosi a riportare la possibilità di ritrovamenti riferibili a materiale erratico non essendo state individuate delle emergenze perimetrabili con precisione nell'area vasta. A conferma di queste indicazioni generali la competente Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale non ha rilevato tracce di insediamenti o altra testimonianza significativa nelle adiacenti aree scavate per la realizzazione del Piano 167 di Selva Nera.

Per correttezza va detto però che questa zona dell'antico territorio di Veio non è mai stata studiata approfonditamente e che nel corso di sopralluoghi preventivi svolti con la medesima Soprintendenza si sono riscontrate solamente delle tracce di materiale erratico in corrispondenza delle aree per verde pubblico presso il confine con l'Istituto S. Giuseppe verso via di Selva Candida. Tuttavia in considerazione dell'estensione dell'intervento, anche solamente relativo ai lotti fondiari, sarà necessario -come sempre- prevedere delle indagini preventive già concordate con la Soprintendenza e mantenere l'attenzione durante la fase di scavo delle fondazioni.

Il Progetto Urbanistico

Coerentemente con gli indirizzi del Piano d'Area e con quanto già indicato nella Zona "O" ormai adottata, la proposta n° 6 prevede -come primo obiettivo- il

ridisegno della viabilità principale con l'ampliamento delle attuali sedi stradali dei tratti di via della Riserva Grande - via di Selva Nera in prosecuzione di quanto già attuato nell'angolo fra le due strade in corrispondenza dell'asse principale della 167 e la creazione di una piazzetta aperta su via Rezzato di fronte alla nuova chiesa parrocchiale, in via di realizzazione, compiendo così una delle previsioni di snodo urbanistico ed ambientale importanti previste dal Programma di Recupero Urbano che sta "a monte" di tutte le proposte degli art. 11.

L'intervento edilizio coerentemente a quanto previsto dalla Zona "O" è articolato su due aree: quella superiore -di fronte alla futura chiesa parrocchiale- è composto da due edifici ad "L" porticati che formano una piazzetta con al centro un'ampia aiuola con alberi d'alto fusto ed, alle spalle sfruttando l'andamento naturale del suolo e proseguendo lungo via di Riserva Grande, da una sequenza di case quadrifamiliari circondate da giardini ed organizzate su una piastra pedonale che si pone come elemento di perimetrazione e mediazione dimensionale con la vecchia borgata.

La previsione della Zona "O" ed il Programma di Recupero Urbano coincidono nell'attribuire, a questo comparto dell'intervento, un ruolo chiave di snodo urbanistico e funzionale importante per la vita di relazione del settore urbano con i suoi servizi e l'estensione delle attrezzature scolastiche e religiose, già previste nella 167, con la piazza porticata con suoi negozi e piccoli uffici e/o studi privati che si vanno ad inserire organicamente con il tracciato proveniente dall'insediamento più consolidato.

Nella seconda area di intervento organizzata lungo la curva descritta da via di Riserva Grande - via di Selva Nera di fronte alla nuova 167 si sono previsti dei corpi di fabbrica mutuati per dimensione e distacchi secondo il medesimo schema del Piano.

Infatti in questo settore sono state localizzate delle palazzine a pianta centrale di cinque piani f.t. con copertura a tetto, circondate da giardini al piano terra; con questo tipo di scelta oltre a mantenere le previsioni delle aree fondiarie della Zona "O" si sono voluti creare, lungo l'asse stradale di via di Selva Nera, dei fronti estremamente coerenti formati dalle masse volumetriche, ma anche dalle recinzioni che evitano un effetto "barriera" e consentono la connessione sia visuale che fisica fra la strada, la futura piazza ed il verde.

Particolare attenzione è stata posta, in sede di studio tipologico, per integrare l'intervento della proposta con l'intorno, cercando di coniugare le diverse indicazioni provenienti sia dalla morfologia del terreno (che non si è inteso alterare in alcun modo) che da quanto realizzato di fronte pur mantenendo una specificità di soluzioni architettoniche delle diverse tipologie abitative proposte.

Il Progetto – Tipi Edilizi

Il complesso della piazzetta su via Rezzato è formato, come si è detto, da due edifici in linea dalla caratteristica sagoma ad “L” e separati da una rampa che accede alla zona pedonale dei “villini”. Si tratta di edifici a cortina estremamente sobri scanditi da una sorta di ordine gigante che inquadra una serie di piccole logge afferenti i piccoli uffici o studi che insieme alle attività commerciali ed alla parrocchia ci si attende animino la vita della piazza.

Sul retro, sfruttando il salto di quota naturale del terreno, sono state organizzate una serie di case quadrifamiliari circondate da giardini, coperte a tetto con tegole e coppi alla romana e finite ad intonaco colorato -nella gamma delle terre- con piccoli inserti di mattoncini e servite da una rete di percorsi pedonali. Il complesso di queste case, opportunamente orientato, è caratterizzato da alcuni accorgimenti per garantire il raffrescamento naturale delle unità edilizie attraverso opportune aperture sulle scale interne dei singoli alloggi, inoltre i giardini e le piccole aree porticate sono attrezzate con pergole sempre con lo scopo di disegnare un comparto in cui l’uso del verde oltre a creare un ovvio elemento decorativo partecipi concretamente al benessere ambientale attraverso l’uso di essenze capaci di filtrare in modo differenziato la luce ed il calore secondo l’andamento delle stagioni.

I garages/box -raggiungibili direttamente dai singoli alloggi- sono organizzati con una serie di percorsi sotterranei (in corrispondenza dei percorsi pedonali superiori) e serviti da una strada di servizio -a cielo scoperto- che corre lungo il confine della vecchia borgata, questa soluzione ha consentito di ottimizzare gli sbocchi del complesso dei garages pertinenziali su via Rezzato e su via Taleggio senza interferire con la viabilità principale.

Sul lato opposto della strada -in corrispondenza del Piano di Selva Nera- si è cercato un confronto tipologico e di organizzazione degli spazi con quest’ultimo optando per dei corpi di fabbrica dimensionalmente simili cioè della medesima cubatura ed ingombro a terra, ma più articolati dal punto di vista dell’organizzazione architettonica e distributiva realizzati comunque con tecnologie e materiali tradizionali con coperture a tetto e facciate in cortina. Particolare attenzione è stata volta alla definizione dei perimetri dei giardini delle residenze poste al piano terra che in fin dei conti determinano il principale impatto visivo dalla strada su cui gli edifici della proposta risulteranno leggermente più arretrati rispetto a quelli della 167 e filtrati da un più consistente impianto di essenze selezionate di medio fusto ed arbustive lungo le recinzioni in muratura.

Dal punto di vista distributivo si sono previsti, in media, quattro appartamenti per piano, ma anche i più piccoli non presentano mai situazioni di monoaffaccio.

Tutto l'intervento prevede la realizzazione di garages pertinenziali (almeno 1/10 della cubatura) interrati al di sotto del sedime degli edifici con rimesse comuni sotto gli edifici "a torre" con rampe di accesso comuni a due a due sulla strada interna di progetto sempre per ridurre l'impatto sulla viabilità e per evitare, come per i villini, che un numero eccessivo di rampe riduca i giardini e conseguentemente anche la permeabilità dei terreni destinati ai giardini privati o condominiali.

Come si è accennato precedentemente e come richiesto espressamente dal Bando si è optato in tutti i diversi edifici che compongono la proposta per l'uso di materiali naturali, che sono poi quelli tradizionali, quali mattoni, intonaci, tufo, tegole, legno ecc. la cui corretta utilizzazione garantisce sia la durevolezza che la facilità di manutenzione assai importante per evitare fenomeni di degrado ambientale nello spirito di un corretto recupero sia urbanistico che ambientale del contesto urbano.

La proposta n° 6 dell'Ambito di Palmarola è però sostanzialmente caratterizzata dal grande parco ad essa collegato in cui verranno impiantate essenze di alto e medio fusto selezionate fra quelle tipiche della campagna romana e verranno tracciati percorsi attrezzati per la sosta e lo sport rendendo così accessibile e fruibile agli abitanti del quartiere un'area vasta e di non trascurabile qualità ambientale.

Infine occorre sottolineare un'ulteriore problematica che si intende risolvere attraverso la presente proposta: nell'ambito degli espropri avviati dall'Amministrazione comunale per la realizzazione del P.d.Z. B 16 di Selva Nera (delib.6954/91) fu predisposta l'immissione in possesso delle particelle 40 e 2510 del Fg. 339 -afferenti anche il comparto "O"- per complessivi 4.620 mq. (per standards) della proprietà Zingales, la quale ha rifiutato l'indennizzo proposto ed ha presentato, nei tempi di legge, opposizione motivata che sta seguendo le procedure di rito. Poiché l'area in questione rientra fra quelle previste in cessione nella presente proposta, attraverso l'accoglimento di questa, viene a decadere ogni e qualsiasi rivendicazione da parte della proprietà nei confronti dell'Amministrazione.

Per completare il quadro della proposta n° 6 e per quanto attiene a gli scomputi previsti dal Bando di confronto concorrenziale, si è prevista: a) la realizzazione e cessione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al completo funzionamento della proposta medesima (Zona "O") nonché la realizzazione e cessione della piazzetta su via Rezzato indicata tra gli obiettivi del programma di recupero, b) la cessione di tutta la zona a verde e per servizi prevista dalla Zona "O" con l'aggiunta di oltre 4 ha. della Zona "N" a fronte di una integrazione (vedi Verbale della Commissione) comprensiva degli interventi di miglioramento ambientale progettati ed illustrati nelle tavole di progetto con la sistemazione dei percorsi e dei luoghi per la sosta e lo sport (percorsi attrezzati).

- Vedi Quadri Tecnici definitivi.