

D. AZIONE
n. 84 del 27/4/05

COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA
SECRETARATO GENERALE
SERVIZIO DELEGAZIONI
- 5 APR. 2005
N° 8249

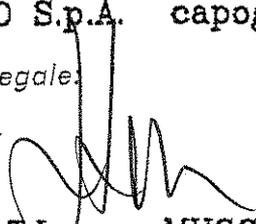
DIPARTIMENTO VI

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche di Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale
21 OTT. 2004
PROT. N. 15212

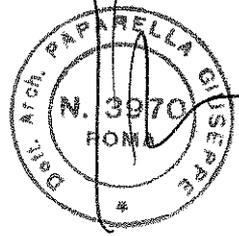
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO PRIMAVALLE TORREVECCHIA

PROPOSTA PRIVATA { n° 2 - prot. 2131_98
n° 3 - prot. 2132_98

(PROGETTO UNITARIO CONFORME ALLE PRESCRIZIONI DEL DIPARTIMENTO VI -
POLITICHE DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - ROMA CAPITALE)
U.O. N° 2 - S.C. PROGRAMMI COMPLESSI
PROTOCOLLO 9720 DEL 14/07/2004

soggetto proponente:
Soc. COLORADO S.p.A. capogruppo
rappresentante legale:
Lucia Lenzini

Costituenda A.T.I. con MUGGIA S.r.l.
ed EDILGOLFO S.r.l.

progettista:
Arch. Giuseppe Paparella



RELAZIONE TECNICA

3bis
Data
19-10-2004

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

RELAZIONE TECNICA

Proposte 2 e 3
Art. 11 L. 493 - Programma di recupero urbano N

PRIMAVALLE-TORREVECCHIA

Il presente intervento progettuale di edificazione delle aree di proprietà della Impresa di Costruzioni Eredi di Carlo Lenzini S.n.c ora denominata Immobiliare Podere Fiume S.r.l., con destinazione urbanistica "F2" e G3 situati in Via del Podere Fiume - località Torrevecchia è stato redatto tenendo costantemente presenti i criteri indicati nel "Bando di Confronto Concorrenziale", le prescrizioni comunicate con fax del DIPARTIMENTO VI (Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio-Roma Capitale U.O. N.2) prot. 9720 del 14.07.04 e le ulteriori comunicate in data 23.09.2004 prot. 12490.

La totalità delle aree di proprietà dell'Immobiliare Podere Fiume S.r.l. è di mq. 161.525, dei quali mq. 127.528 ricadono in sottozona di P.R.G. "F2", mq. 9.065 in sottozona "G3", entrambe facenti parte della proposta edificatoria, e mq. 24.932 in sottozona "H" previsti in cessione a parziale scomputo degli oneri straordinari.

oo00oo

Aree interessate e cubature realizzabili secondo indici P.R.G. pre-
vigente:

		Residenziali	Non residenziale
Aree in sottozona F2	mq. 127.528	mc. 71.416	mc. 14.283
Aree in sottozona G3	mq. 9.065	mc. 1.813	mc. 181
Aree in sottozona H	mq. 24.932	mc. 0	
		Residenziali	Non residenziale
		totale mc. 73.229	mc. 14.464

Nel seguente contesto riepilogativo si inserisce la presente proposta di
intervento:

		Residenziali	Non residenziale
Aree in sottozona F2	mq. 127.528	mc. 71.416	mc. 15.000
Aree in sottozona G3	mq. 9.065	mc. 1.813	mc.
		totale mc. 73.229	mc. 15.000

Nella cubatura "non residenziale" prevista nell'area in sottozona F2 è
ricompresa, inoltre, la realizzazione di un impianto sportivo per mc. 5.000.

La proposta di intervento, appresso riportata, si concretizza nella sovrapposizione delle UDUa e delle UDUP e, per dare seguito alla prescrizione imposta, la proprietà edificatoria dell'area in sottozona G3 è stata prevista nell'area in sottozona F2.

Ab. ins.li di P.R.G.	in sot.zona "F2"	in sot.zona "G3"	in sot. zona "H"	Totale
	893	23	0	916

Abitanti di progetto	in sot.zona "F2"			Totale
	893	23	0	916

Dens. Compr.le di P.R.G.	in sot.zona "F2"	in sot.zona "G3"	in sot.zona "H"
	70	25	

Densità compr. di progetto.	in sot.zona "F2"	in sot.zona "G3"	in sot.zona "H"
	70	25	

Ind. di fabb.tà terr.le di P.R.G.	in sot.zona "F2"	in sot.zona "G3"	in sot.zona "H"
(escluso terziario)	0.56	0.20	

Indice di fabb.tà terr.le di prog.	in sot.zona "F2"		Totale
(escluso terziario)	0.56	0.20	

Nella localizzazione dell'intervento si è tenuto conto della tutela del Fosso delle Campanelle attestando le abitazioni ad una distanza di circa 100 metri. L'area edificabile residua a disposizione per il nuovo insediamento risulta pertanto essere di mq. 59.000 circa.

Come da prescrizione sono stati previsti tipi edilizi a quattro piani nel comparto Z1, a quattro e cinque piani nel comparto Z2 e a cinque piani nel comparto Z5.

Per quanto attiene alla viabilità gli accessi a via del Podere Fiume sono stati concentrati e la strada tangente al centro commerciale (comparto Z6) è stata posizionata in asse con la viabilità esistente che collega al P.Z. del Quartaccio I.

Riteniamo importante ricordare che, secondo lo spirito del Programma preliminare di intervento dell'ambito Primavalle-Torrevicchia, si è inteso completare un'area di bordo del comprensorio Quartaccio - Valle dei Fontanili - Torresina, che, è edificata (PZ Quartaccio I, PP.ZZ. Quartaccio II e Torresina), con edilizia economica e popolare.

Parte dell'area limitrofa, è stata anche oggetto di abusivismo edilizio perimetrato e non.

In definitiva, l'insediamento proposto, è a cuscinetto e a completamento dei tre PP.ZZ. di edilizia residenziale pubblica (Quartaccio I, Quartaccio II e Torresina) ai quali è direttamente collegato.

L'urbanizzazione proposta, con l'ampia fascia inedificata a cavallo del fosso delle Campanelle, destinata a verde pubblico, (parte attrezzata con percorso pedonale) dei quali mq. 12.520 di standard e mq. 89.800 in esubero è completata dalla realizzazione di impianti sportivi per mq. 11.000 (il valore dei quali non conteggiato in questa fase a scemputo degli oneri straordinari) previsti a cura e spese del Proponente per poi essere ceduti al Comune di Roma in cambio della gestione per un congruo periodo di tempo da definire in sede di convenzione

Di seguito si precisano le principali scelte operate secondo i criteri di progettazione definiti in Appendice al bando di confronto concorrenziale.

Punto 1) - Tutte le pavimentazioni delle aree giardinali delle palazzine sia a quattro che a cinque piani saranno del tipo aperto da giardino comprese le rampe di accesso agli interrati.

Punto 2) - Le volumetrie edilizie dell'insediamento sono state disposte parallelamente alla strada di crinale (Via del Podere Fiume) e parallelamente alle curve di livello orografico che dalla quota di m 90 si abbassano fino alla quota 60 del Fosso delle Campanelle.

Il fondovalle non verrà minimamente interessato dalle edificazioni ed anzi verrà valorizzato con il restauro naturalistico del fosso delle Campanelle.

Le tipologie edilizie a quattro piani sono poste nella parte più vicina al fondovalle mentre quelle a cinque piani, per quanto possibile in secondo piano (comparto Z2).

Punto 3) - La proposta progettuale è ispirata nella sua interezza alla salvaguardia ed al ripristino anche vegetazionale dell'area di valle del Fosso delle Campanelle o di Mimmoli.

L'intervento di miglioramento ambientale viene portato a scemputo, nei limiti del 20% stabilito dal Bando, del Contributo Straordinario per il complesso dell'operazione.

Punto 4) - L'integrazione della viabilità di collegamento con il sistema stradale esistente e previsto dall'ipotesi di assetto del Programma Preliminare di Intervento è totale.

La Via del Podere Fiume, che è prevista in cessione, per le parti di proprietà della Immobiliare Podere Fiume S.r.l., nella presente proposta, e che si collegherà alla futura Trionfale bis, rappresenta l'accesso all'intervento urbanistico e la strada interna (Via Felizzano), consentirà il collegamento con Via di Torresina. Si intuisce quindi la coerenza e la continuità con le reti infrastrutturali, di trasporto, e le direttrici insediative.

Punto 5)-6) - Per ciò che riguarda l'impianto urbanistico, in armonia con quanto prescritto, sono state scelte 2 tipologie di edifici, una a quattro piani con pianta di dimensioni m 22,6 x 22,60 ed una seconda a cinque piani con lo stesso ingombro.

Tali tipologie consentono una alta densità evitando grandi concentrazioni e sagome con prospetti di grosse dimensioni.

Punto 7) - La rete stradale pubblica è limitata al minimo ed alla parte del terreno più in quota; le sezioni stradali principali sono percorribili anche dai mezzi pubblici e su di esse si aprono i passi carrabili di accesso alle residenze, al Centro non residenziale ed a quello sportivo.

La connessione con le aree dei servizi pubblici è realizzata con un accesso diretto sul proseguimento di via del Podere Fiume e dalla via Felizzano, mentre il collegamento con il fondovalle è possibile tramite accesso pedonale tangente all'area destinata a verde pubblico da gestire in convenzione.

All'intersezione tra la Via del Podere Trieste, Via del Podere Fiume ed il proseguimento di quest'ultima nel nuovo insediamento è stato previsto, per quanto possibile, l'ampliamento della viabilità.

Le strade private sono interne ai lotti.

Il percorso pedonale di discesa al fondovalle sarà realizzato con pavimentazione lapidea e bordato con alberature di basso fusto.

Punto 8) - Le attività commerciali sono state concentrate in un unico lotto che si affaccia sulla ampia strada di accesso all'insediamento, che, come già detto, è stata posta in asse con la viabilità esistente e di progetto tangente al P.Z. del Quartaccio II.

Punto 9) - La definizione precisa dei lotti privati e delle aree pubbliche non consente ambiguità sia durante l'attuazione del progetto urbanistico sia per la gestione successiva.

Punto 10) - I parcheggi pubblici posti al bordo strada sono stati previsti in aree appositamente ricavate ed equamente distribuite, aventi ciascuna, come richiesto, superficie inferiore a mq 2.000.

Nei pressi dell'accesso al verde pubblico dalla via Torresina è stato previsto un parcheggio pubblico di circa mq.1.300.

I parcheggi privati relativi alle cubature residenziali sono ricavati nei locali interrati dei fabbricati.

La quota di parcheggio di uso pubblico afferente la cubatura del non residenziale, è ricavata, per rispettive quantità, nell'area di pertinenza del lotto sul fronte strada di Via del Podere Fiume (comparto Z6), e all'interno del comparto Z7.

Punto 11)- 12) - Le aree pubbliche di verde del fondovalle sono raggiungibili, come già detto, dalla zona immediatamente a monte con accesso attiguo all'area destinata a verde sportivo da cedere in convenzione.

Le alberature riparie del fosso saranno costituite da salici che andranno ad integrare i radi esemplari oggi presenti. Il percorso pedonale con ciglio di bordo e battuto in misto pozzolanico, sarà scandito da impianto in filare di lecci.

L'area più acclive che è quella intermedia fra l'edificato in fregio alla strada interna in prosecuzione di Via Felizzano, e la zona di valle del fosso, verrà arricchita con alberature di pregio (*Quercus Ilex* e *Quercus Suber*).

Inoltre, come detto in precedenza, le aree giardinali private verranno attrezzate a giardino con piante di alto fusto (*Tilia*, *Olea Europea*, *Quercus Ilex*) ed i percorsi interni saranno pavimentati con elementi in conglomerato pigmentato aperti e permeabili.

Punto 13) - Come accennato al punto precedente l'area intermedia, che è la più acclive e che verrà arricchita con impianti vegetali di pregio, coincide esattamente con il bordo verso valle dell'insediamento e dei parcheggi pubblici relativi alle volumetrie non residenziali che richiederanno un'opera per quanto piccola di rimodellamento.

Verranno inoltre estirpate tutte le essenze spontanee ed infestanti (robinia, *ailanthus* e *rubus*) che in larga misura hanno colonizzato soprattutto la parte alta (nella zona a valle della strada interna prosecuzione di via Felizzano) della proprietà.

La flora di ripa del fosso sarà ricostituita e il percorso pedonale, a margine dello stesso, verrà attrezzato con panchine e slarghi con panche e tavoli in legno.

Punto 14) Si è già detto delle opere di rinnovamento ambientale che verranno messe in atto per tutelare l'integrità del fosso delle Campanelle o dei Mimmoli.

Verranno quindi evitati accuratamente gli interventi elencati nelle raccomandazioni progettuali.

Punto 15) Tutti i materiali di scavo verranno utilizzati in sito, poiché trattandosi in gran parte di sbancamenti che non superano i 4 m, la risulta è composta di materiale alluvionale e vegetale di coltre superficiale che può essere usata per le sistemazioni giardinali all'interno dei lotti o come sottofondo per percorsi pedonali. La predisposizione delle isole per i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti avverrà nelle interruzioni della corsia di sosta lungo la viabilità o in appositi spazi ritagliati nelle zone a parcheggio pubblico

Dato il basso numero di abitanti da insediare (circa 917) e la bassa densità abitativa del contorno abusivo non sarà possibile realizzare impianti di co generazione che risultano attuabili con popolazioni non inferiori alle 40.000 unità.

Punto 16) I collegamenti elettrico, idrico e del gas avverranno dalle rispettive reti su via del Podere Fiume.

Punto 17) L'esposizione prevalente dei manufatti è esattamente quella consigliata dalle raccomandazioni progettuali: SUD-EST, NORD-OVEST.

Le pareti di tamponatura dei fabbricati saranno del tipo a camera d'aria con interposti pannelli termoisolanti e di idoneo spessore.

L'aspetto illuminotecnico, dato l'orientamento dei corpi di fabbrica, è favorito.

I tipi edilizi sono quelli a “ palazzine “ con quattro o cinque piani fuori terra. I parcheggi, debitamente compartimentati, sono ricavati nel piano interrato, mentre le cantine saranno ricavate nel sottotetto.

Ai vari piani, con esclusione del p.t. dove sono previsti quattro appartamenti, sono previsti cinque appartamenti.

Opere di urbanizzazione primaria che il Proponente si impegna a realizzare i cui costi saranno portati a scomputo degli oneri sono le seguenti:

- 1) Realizzazione delle strade (computate e detratte nell'apposita scheda);
- 2) Spazi di sosta e parcheggi (computati e detratti nell'apposita scheda), compreso quello pubblico, per mq. 1.300 circa, posizionato nelle vicinanze dell'accesso al percorso pedonale attrezzato previsto lungo il fosso delle Campanelle come da prescrizioni del 14.07.2004 prot. 9720.;
- 3) Fognature (computate e detratte nell'apposita scheda) per ml. 648;
- 4) Rete idrica (importi e opere da concordare in sede di convenzionamento);
- 5) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (importi e opere da concordare in sede di convenzionamento);
- 6) Pubblica illuminazione (importi e opere da concordare in sede di convenzionamento).

Opere di urbanizzazione secondaria che il Proponente si impegna a realizzare i cui costi saranno portati a scomputo degli oneri sono le seguenti:

- 1) Realizzazione del parco pubblico di quartiere per mq.12.520;
- 2) Realizzazione di un percorso pedonale di larghezza ml. 2.5 e lunghezza di circa ml. 600 su area di proprietà della Immobiliare Podere Fiume S.r.l. interna “F2” lungo il fosso delle Campanelle.
- 3) Realizzazione di un percorso pedonale di larghezza ml. 2.5 e lunghezza ml. 240 su area di proprietà della Immobiliare Podere Fiume S.r.l. interna “F2”, a collegamento della zona a monte, edificanda, e quello di cui al punto 2.1 di fondovalle.

Opere e cessioni di cui all'art. 12 comma 2, lett. a) c) e d) a scomputo degli oneri straordinari che il Proponente si impegna a realizzare sono le seguenti:

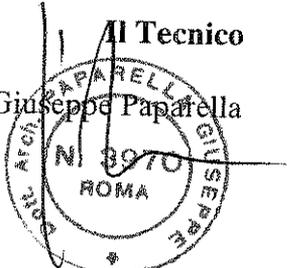
1) Cessioni:

- 1.1) Cessione al Comune di aree a destinazione pubblica eccedenti agli standard urbanistici:
mq. 64.868 interni sottozona F2;
mq. 24.932 esterni sottozona F2;
- 1.2.) Cessione di parte di Via del Podere Fiume di proprietà della Immobiliare Podere Fiume S.r.l. mq.760 calcolata solo per il valore di esproprio;

2) Opere pubbliche in aree del proponente o strettamente connesse:

- 2.1) Restauro naturalistico del fosso delle Campanelle, portato a scomputo, nei limiti del 20% stabilito dal Bando, del Contributo Straordinario per il complesso dell'operazione, per un'estensione di circa mq. 14.500.

Il Tecnico
Arch. Giuseppe Paparella



A circular professional stamp for the architect Giuseppe Paparella, located in Rome. The stamp contains the text "ARCH. GIUSEPPE PAPARELLA" around the perimeter and "N. 3970 ROMA" in the center. A handwritten signature is written over the stamp, and the number "3970" is also handwritten in the center.