

REGIONE
LAZIO

ATER ROMA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DEL COMUNE DI ROMA

FINANZIAMENTO:

COMUNE DI ROMA

LOCALITA':

SAN BASILIO

BANDO DI GARA:

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
ART.11, LEGGE n. 493/93
"SAN BASILIO"

PROGRAMMI DI INTERVENTO ATER

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

1 bis

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Roberto Rocca)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Ing. Mario Costa)

IL PROGETTISTA
(Arch. Maurizio Iacobelli)

RAPP. 1:

DATA: Ottobre 2004

AGG.



Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI ROMA**

Programma di recupero urbano ex art. 11, Legge 493/93, San Basilio.

RELAZIONE

Il Comune di Roma ha inserito il quartiere di San Basilio tra gli 11 ambiti urbani interessati dai programmi di recupero urbano ex art. 11, Legge 493/93, consentendo quindi all'IACP l'eventualità di edificare in alcune aree libere ubicate all'interno del quartiere stesso. A tale proposito l'Istituto ha presentato, in risposta al bando pubblico del Comune di Roma, alcune proposte mirate all'integrazione e alla sostituzione di parte del proprio patrimonio immobiliare nel quartiere, cogliendo l'opportunità di operare trasformazioni, anche in variante a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, con procedure accelerate.

Le proposte progettuali presentate sono localizzate su aree di proprietà dell'Istituto e tengono conto delle indicazioni del Programma preliminare d'intervento elaborato dal Comune di Roma ed allegato al bando. In particolare esse riguardano:

- A. Progetto di un edificio sperimentale a carattere bioclimatico da realizzarsi in un lotto libero IACP su via Filottrano.
- B. Programma di demolizione di un edificio interno al lotto 48 composto da 16 alloggi e nuova costruzione di un edificio della stessa consistenza in un lotto libero IACP su via Sarnano.

A. Progetto di un edificio sperimentale a carattere bioclimatico.

Con questo intervento l'IACP intende cogliere lo spirito dell'innovazione e della trasformazione urbanistica messa in atto dall'Amministrazione Comunale, realizzando in via sperimentale un edificio di natura bioclimatica informato da criteri di ecosostenibilità, tecnologie e materiali ecocompatibili.

Il lotto prescelto è ubicato in prossimità dell'incrocio tra via del Casale di San Basilio e via Filottrano ed ha una consistenza di 5.610 mq. E' attualmente occupato abusivamente da nomadi e da containers abbandonati.

Sfruttando la conformazione del lotto – che si sviluppa prevalentemente lungo la via Filottrano secondo un orientamento nord-ovest – e il suo andamento planimetrico pressochè pianeggiante, si è pensato di disporre l'edificio secondo il migliore orientamento, adattando e modellando il volume in modo da sfruttare al massimo le opportunità legate all'esposizione ed in particolare alle

condizioni di soleggiamento e di ventilazione. L'edificio mostra infatti caratteri architettonici differenti tra i due fronti proprio per il rapporto che esso stabilisce con il percorso del sole e con l'andamento dei venti locali prevalenti.

L'edificio è composto da 36 alloggi distribuiti su quattro piani fuori terra mentre il piano interrato è destinato alle autorimesse private. La volumetria residenziale totale è di 10.000 mc.

B. Demolizione di un edificio interno al lotto 48 e sua ricostruzione in un un lotto libero IACP su via Sarnano.

Ci si è basati sulla necessità di allargare la sede stradale di via Recanati, che dovrà costituire il prolungamento dell'asse stradale di via Morrovalle come previsto dalle indicazioni del Programma preliminare d'intervento elaborato dal Comune di Roma, per prevedere la demolizione dell'edificio del Lotto 48 adiacente alla stessa via Recanati, consistente in 16 alloggi, 4 piani ed una volumetria di 3550 mc.

Il programma prevede che l'area di pertinenza dell'edificio demolito, pari a circa 1.500 mq, debba essere ceduta al Comune a scomputo del contributo straordinario previsto dal bando, così come meglio precisato nei Quadri Tecnici della proposta d'intervento.

La realizzazione del nuovo edificio, sempre con una consistenza di 16 alloggi, è prevista in un lotto libero IACP su via Sarnano della superficie di 1.333 mq. La ridotta dimensione del lotto, ancorchè regolare (ml 38 di fronte sulla strada x ml 35 di profondità), comporterà l'aumento di un ulteriore piano abitabile rispetto all'edificio demolito, per un totale di 5 piani. In considerazione degli aumentati standards residenziali dell'alloggio intervenuti nel corso degli ultimi 50 anni, con particolare riferimento al rapporto superficie utile/abitante, anche la nuova volumetria prevista (4.800 mc) risulterà maggiore di quella demolita.

Il contributo straordinario previsto dal bando per operare la trasformazione urbanistica delle suddette aree, con conseguente attribuzione di volumetria residenziale, è corrisposto a scomputo con la cessione al Comune di Roma delle seguenti aree di proprietà dell'IACP nel quartiere:

1. Area tra via Recanati, via Loreto, via Corridonia e via Fabriano	mq 8.000
2. Area tra via Treia, via Loreto e via Corinaldo	mq 2.840
3. Area tra via Morrovalle e via Pieve Boniglina	mq 2.400
4. Area tra via Monte Giorgio e via Fabriano	mq 2.600
5. Area tra via Fabriano e via Muccia	mq 1.160
6. Area tra via Casale di San Basilio e via Fabriano	mq 2.017

7. Area su via Fabriano	mq 2.900
8. Area su via Corridonia	mq 1.500
9. Area su via Recanati angolo via Montegiorgio	<u>mq 1.500</u>
Totale	mq 24.917

Altre aree, per un totale di mq 4.410, vengono impegnate dall'IACP per l'adeguamento degli standards urbanistici del quartiere a seguito dell'aumento di volumetria relativa ai due progetti proposti. In dettaglio:

- Porzione di area tra via Casale di San Basilio e via Fabriano destinata a verde pubblico
mq 3.670
- Porzione di area tra via Casale di San Basilio e via Fabriano destinata a parcheggio pubblico
mq 240
- Porzione di area su via Casale di San Basilio destinata a parcheggio pubblico
mq 500



M. Jacobelli