

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

*Politiche della Programmazione e
Pianificazione del Territorio – Roma Capitale*

U.O.2 Pianificazione e progettazione generale

S.C. Programmi complessi



PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO art. 11, L. 493/93

AMBITO SAN BASILIO –PROPOSTA PRIVATA N. 3

UBICAZIONE AREA Via Mondolfo

RELAZIONE TECNICA BIS

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

Premessa (dichiarazione di cui all'art. 5 comma 4)

L'area di cui si propone l'acquisizione e trasformazione, risulta acquisita alla proprietà Comunale, come risulta dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria del Patrimonio Immobiliare del Comune di Roma, essendo stata ceduta volontariamente con atto del Notaio Cardelli , rep. 34122 del 05/03/1980 (vedi documento già prodotto in sede di confronto concorrenziale).

RELAZIONE TECNICA PROPOSTA D'INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento è localizzata nel quartiere di San Basilio ed è delimitata dalla Via Mondolfo e dall'area dei servizi scolastici esistenti.

Risulta acquisita alla proprietà Comunale per cessione volontaria e sino ad oggi è rimasta come residuo, incolto e inutilizzato, di un area destinata a servizi pubblici di quartiere (M3).

La superficie dell'area, da un rilievo planoaltimetrico sommario ed empirico (data la inaccessibilità del sito e da confronti tra le planimetrie di P.R.G. e aereofotogrammetriche), risulta essere di mq 5000 c.ca .

Il sito confina a nord con il quartiere, caratterizzato dalla presenza degli alloggi I.A.C.P., da sud-est a sud-ovest, rispettivamente con la zona residenziale F1 di P.R.G., realizzata negli anni '80 e, con l'area destinata a parco pubblico.

L'area in oggetto si presenta al baricentro di situazioni urbanistiche diverse tra loro, il suo stato di abbandono contribuisce all'immagine di degrado edilizio-ambientale di questa parte del quartiere, evidenziato sia dall'insufficiente stato manutentivo degli alloggi I.A.C.P. che dall'incompletezza e inadeguatezza viaria della zona mista industriale-residenziale.

La presente proposta consiste nell'acquisizione, trasformazione e recupero dell'area Comunale (mq 5000c.ca) in oggetto mediante la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale, integrata con servizi pubblici (su indicazione della Commissione consuntiva comunale e della V Circoscrizione), parcheggi pubblici, privati e verde attrezzato.

La linea operativa consiste nel limitare lo sviluppo insediativo, cercando di incrementare, nel contempo, i servizi di diretto supporto alle necessità funzionali dei cittadini; la scelta è in sintonia con gli orientamenti della pianificazione urbanistica volti ad attrarre capitali privati per incentivare funzioni compatibili con l'idea di città sostenibile.

La previsione di quanto sopra descritto comporta la richiesta di cambio di destinazione d'uso della zona M3 alla zona F1 di P.R.G.

E' stato preso in considerazione l'orientamento dettato dal Programma Preliminare di Appendice (vedi par. 2.7), infatti la cubatura proposta con i.f.t **1,11 mc/mq (dato aggiornato alla prescrizione)** è minore di quella prevista per la zona di P.R.G. F1 con i.f.t. 1,2 mc/mq.

Sono altresì, incrementate tutte quelle attrezzature di cui necessita l'ambito di studio: centro di uso pubblico, verde attrezzato, parcheggi, luoghi di sosta e incontro; questi ultimi sono dati in quantità superiore, rispetto a quanto previsto dagli standards urbanistici.

L'intervento non è considerato fine a se stesso, ma è visto in senso dinamico riferito ad un'area più vasta sia di connessione con il tessuto urbano limitrofo, sia con le future trasformazioni previste per le aree più prossime.

La parte residenziale proposta è dotata di un piano pilotis, su cui sono impostati gli alloggi distribuiti per n. 4 piani.

Sono previsti n. 2 piani interrati destinati ad autorimessa con box e posti auto realizzati al di sotto delle pertinenze residenziali e non residenziali.

Queste ultime sono definite dall'edificio destinato ad uso pubblico (mq 309 c.ca) da destinare a servizi di tipo medico – fisioterapico o negozi di prima necessità; inoltre gli spazi esterni sono distribuiti dalle aree pertinenziali, viali pedonali e da una piazza gradonata che segue l'andamento del terreno.

La parte estrema dell'area, adiacente la scuola, sarà destinata alla realizzazione dei parcheggi pubblici (OP 35 mq 1500) e alla nuova strada (OP 37); detti interventi, previsti dal Programma Preliminare, insieme ad una quota delle opere di urbanizzazione primaria (TAB. 2B1), sono proposti a scomputo; tutto questo per soddisfare le esigenze, soprattutto delle scuole adiacenti, che non ne risultano dotate a sufficienza.

Lo scopo della realizzazione finale, sarà quello di completare questa parte del quartiere realizzando in un'area gravemente compromessa, una serie di servizi realmente necessari alla popolazione, che attualmente ne risulta sprovvista.

Il prezzo di acquisizione e trasformazione dell'area comunale, definito dagli Uffici Comunali competenti risulta minore a quanto offerto dal soggetto proponente, tra oneri e scomputi, infatti il totale delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli oneri straordinari (OP 35 e OP 37), proposti a scomputo, sommano **lire 772.500.000 (€ 398.962,95).**

Stima congruità valore unitario	L/mc 159.109
---------------------------------	--------------

€/mq 82,17

Stima congruità valore totale TAB. 2A3	L. 619.570.000
---	-----------------------

€ 320.474,42

Riepilogo oneri e scomputi TAB. 2B4

Oneri di urbanizzazione primaria	lire 155.354.000
----------------------------------	------------------

€ 80.233,65

Oneri di urbanizzazione secondaria	lire 99.914.000
------------------------------------	-----------------

€ 51.601,27

Totale Oneri Urbanizzazione Ordinaria	lire 255.268.000
--	-------------------------

	€ 131.834,42
Prezzo di acquisizione e trasformazione aree comunali	lire 620.525.000
	€ 320.474,42
Totale	lire 620.525.000
	€ 320.474,42
Totale generale	lire 875.793.000
	€ 452.309,34
Risorse per il programma	lire 765.193.000
	€ 395.189,20

Nota alla relazione

Le prescrizioni di cui alla conferenza dei servizi, hanno recepito anche le determinazioni d'ufficio.

Queste indicavano che nella proposta era necessario ridefinire sia le sagome di massimo ingombro in relazione ai distacchi dalle aree pubbliche (parcheggi), sia semplificare ed unificare la redazione degli elaborati grafici, come da legenda disposta dall'ufficio stesso.

Il progetto di cui alla presente consegna, rispetto alle tavole di cui alla proposta approvata, ha subito variazioni non essenziali, come di seguito indicato:

TAV. 5.6 BIS

- I percorsi pedonali e il verde pertinenziale delle superfici fondiarie sono state indicate solo nella tavola 5.7 BIS (con lievi variazioni determinate dalla ridefinizione della sagome);

TAV. 5.7 BIS

- Ridefinizione delle sagome per le superfici fondiarie;
- Ridefinizione di percorsi pedonali e verde pertinenziale relativi alle superfici fondiarie;
- Ridefinizione dei distacchi
- Rivisitazione grafica di planimetrie, profili e sezioni

TAV. 5.8 BIS

- Rivisitazione grafica di planimetrie e profili

QT

- Definizione degli indici come da prescrizione e delle dimensioni dei distacchi

La presente relazione tecnica è composta di n. 7 pagine.

Arch. Claudio Chrostni

