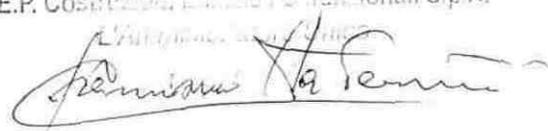


Comune di Roma - Dipartimento VI - U.0.3 Ufficio Progetti Urbani
 Programma di recupero Urbano art. 11 L. 493/93 SAN BASILIO
 Proposta Privata 9

COMMITTENTE	Soggetto proponente: C.E.P. Spa via Luciani 41 - Roma in qualità di capogruppo mandataria della costituenda A.T.I. tra C.E.P. Spa e PR.IM. Spa Rappresentante legale: dott. Aristide Claudio Cremisini Staderini				
PROGETTO	PROPOSTA PRIVATA D'INTERVENTO PER LA FORMAZIONE DEL PROGRAMMA DEFINITIVO SAN BASILIO - PROPOSTA 9			CODICE PROGETTO: <div style="font-size: 2em; text-align: center;">124</div>	
ELABORATO				FASE PROGETTO: DEFINITIVO	
PROGETTISTI	ING. ENRICO MARIA ANTONELLI			PROGETTO URBANISTICO <div style="font-size: 2em; text-align: center;">1 bis</div>	
REVISIONI				DATA: OTTOBRE 2004	
APPROVAZIONI	SCALA 1:1000			COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale	
ANNOTAZIONI	PROT. N. 14622			28 OTT. 2004	
DATI GENERALI	NUMERO 1	Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004			APPROVAZIONE prot. 16627
		Regione Lazio Il Presidente della Conferenza dei Servizi Arch. Antonino Bianco			DATA 20/11/2000
	PROGETTISTA	Comune di Roma Il Dirigente Arch. Giampiero Coletti			
	DATA	DATA	DATA	DATA	DATA
				C.E.P. Costruzioni Edificio Polifunzionali S.p.A. 	
	SOFTWARE	IDENTIFICATIVO:			
	FILE	DATA IDENTIFICATIVO:			
	REALIZZATO DA:	CODICE PROGETTO: 124			
	CONTROLLATO DA:	CODICE COMMITTENTE: 22			
	APPROVATO DA:	PROTOCOLLO:			
	NUMERO	DATA PROTOCOLLO:			

RELAZIONE TECNICA

1- Principi e criteri generali di impostazione della proposta d'intervento

Il proponente della proposta d'intervento n.9 è la C.E.P. s.p.a. via L. Luciani 41 - Roma quale capogruppo mandataria della costituenda A.T.I. fra la C.E.P. s.p.a. e la PR.IM s.p.a. via L. Luciani 41 - Roma.

Il terreno è interamente di proprietà dei sig. i Gianni Giannina, Gianni Belardina, Gianni Lucio, Gianni Celeste e Parisi Elisabetta. Il soggetto proponente ha su questi terreni una opzione di acquisto.

Sulla base delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale di cui alla lettera protocollo 16627 del 20 novembre 2000 in cui si chiedeva una riduzione della cubatura complessiva da mc.100.000 a mc.30.000, il progetto è stato così modificato:

- . è stata ridotta l'area complessiva dell'intervento a mq. 57.801;
 - . sono state localizzate le volumetrie edificabili residenziali per complessivi mc.20.000 nella zona Sud dell'area d'intervento in adiacenza con gli insediamenti industriali esistenti
 - . è stata confermata la localizzazione del complesso non residenziale su via Mondolfo ma la cubatura è stata ridotta a mc.1 0.000;
 - . è stata riservata a verde attrezzato e verde pubblico la parte centrale dell'area con funzioni di polmone verde degli insediamenti esistenti creando una fascia continua di verde di divisione tra la zona industriale e le zone residenziali ed in continuità con il verde attrezzato di via Sirolo;
 - . i due casali esistenti verranno restaurati e ceduti come servizi connessi con la fruizione del parco.
 - . E' stato realizzato un percorso pedonale che segue il vecchio tracciato storico esistente che unisce la zona industriale con San Basilio.
- Per quanto riguarda la problematica relativa alla esondabilità delle aree la modifica al progetto non prevede più edifici in area esondabile.

2 - Inquadramento territoriale

L'area consiste in una zona interclusa racchiusa dalla zona industriale sulla Tiburtina, il Piano di Zona. 2V San Basilio e il quartiere San Basilio IACP. L'area divide quindi il contesto residenziale di San Basilio da quello industriale della Tiburtina. L'area industriale continua ancora oggi a crescere disordinatamente mangiando sempre più area verde.

Nell'area sono presenti infrastrutture impiantistiche degli elettrodotti aerei che hanno un notevole impatto ambientale negativo oltre che creare vincoli di inedificabilità.

RELAZIONE TECNICA

3 -Descrizione dello stato dei luoghi

Attualmente l'area oggetto della proposta é abbandonata a se stessa con una vegetazione povera e disordinata, vi sono due edifici di tipo agricolo abbandonati ed in stato di fatiscenza. L'area é tagliata da un tratto di strada che unisce il Piano di Zona. 2V San Basilio e il quartiere San Basilio IACP che non avendo un aspetto di strada locale invece di unire i due quartieri sembra dividerli.

L'intorno dell'area presenta aspetti differenti, l'area industriale cresce abusivamente e sorgono nuovi muri di cinta e nuovi capannoni industriali in modo disordinato. La zona verso San Basilio IACP é divisa da un muro di protezione, un attività artigianale con un grande tendone da circo si trova sul confine dell'area.

4 - Previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali

L'area a ridosso del quartiere San Basilio IACP ha destinazione M3 di P .R.G

Vi sono due piccole aree a destinazione F1 e L 1.

Il resto dell'area ha destinazione VN di P .R.G..

L'area si trova in zona di tutela limitata del P.T.P.

RELAZIONE TECNICA

5 - Descrizione del progetto urbanistico.

Il progetto urbanistico nasce dalla volontà di far penetrare il parco pubblico fino all'interno di San Basilio e di utilizzarlo come elemento di divisione fra la zona residenziale e quella industriale.

Il tessuto edificato è stato realizzato adeguandosi al contesto insediativo esistente. Le residenze a schiera seguono l'andamento della zona industriale, il complesso commerciale si prospetta su via Mondolfo, il parco in continuità con il verde attrezzato di via Sirolo si congiunge con il parco di San Basilio.

PARCO PUBBLICO

la zona è assimilata alla zona VN di PRG.

l'area rappresenta circa il 35% dell'intera area della proposta di intervento e corrisponde parzialmente a quanto previsto nella tavola degli interventi del programma di recupero urbano di San Basilio al punto E17.

Il Parco è elemento di separazione tra la zona industriale ed artigianale a ridosso della Tiburtina e la zona residenziale di San Basilio ed il p.d.z. San Basilio e nello stesso tempo è elemento di penetrazione nel tessuto residenziale di San Basilio

Il parco è attrezzato con percorsi pedonali e piste ciclabili oltre a punti di sosta e riposo. Al suo interno si trovano i due casali che saranno restaurati e ceduti come dotazione e attrezzature per il parco.

SERVIZI COMMERCIALI E RICREATIVI

La zona è assimilata alla zona M2 di PRG.

L'area è posta lungo via Mondolfo e delimitata a Sud dall'aerea di rispetto dell'elettrodotto aereo. La zona prevede la realizzazione di un edifici che raccoglie i servizi commerciali e ricreativi.

L'edificio commerciale di mc.1 0.000 fuori terra è composto da un supermercato, e da piccole attività commerciali e servizi ricreativi.

La zona prevede parcheggi pubblici e verde pubblico secondo gli standard delle N.T.A.

RESIDENZE

La zona è assimilata alla zona E1 di PRG. L'area è a Sud dell'aerea di rispetto dell'elettrodotto aereo. La cubatura è di mc.20.000 fuori terra e rappresenta il 66% dei volumi edificati dell'intera proposta, per un peso insediativo di 250 abitanti. La tipologia edilizia è quella della casa a schiera con due piani fuoriterra ed un piano interrato. La casa tipo ha un giardino antistante di m.5x5 e un giardino retrostante

RELAZIONE TECNICA

di m.9x5.

La zona prevede parcheggi pubblici e verde pubblico secondo gli standard delle N.T.A.

5.1

Funzionalità naturale

L'intervento tiene conto dei cicli naturali propri dell'area e, ove possibile, contribuisce al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito urbano di pertinenza. In particolare si è limitata l'occlusione dei suoli nelle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità profonda dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazione più vicino alle condizioni di naturalità (pavimentazioni permeabili all'acqua e all'aria, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione);

Si è prevista, ove possibile, la creazione di piccoli bacini di raccolta e trattamento, mediante tecnologie naturali, delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o restituire in loco alla circolazione superficiale.

5.2. Morfologia naturale e paesaggio

L'insediamento aderisce, ove possibile, alla morfologia naturale e cerca di valorizzarla. In particolare si sono limitati a casi di stretta necessità costruttiva le variazioni apportate ai profili naturali, conseguentemente, si sono ridotti al minimo indispensabile le opere di sostegno; si sono valorizzati i punti e le aree di speciale valore paesaggistico, nonché i panorami e le visuali.

5.3. Preesistenze

La conservazione e la valorizzazione delle preesistenze (naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche) fanno parte integrante del progetto.

Tra le preesistenze si terrà particolare conto dei percorsi e tracciati antichi, dei manufatti rurali, dei corpi idrici, dei fossi e della vegetazione; eventuali limitati espianati che si rendessero necessari saranno risarciti, di regola, con nuove piantumazioni di estensione e valore equivalenti.

5.4. Relazioni con l'intorno

Si è assicurata:

- l'accessibilità dagli insediamenti circostanti e dal contesto urbano;
- il collegamento dell'insediamento previsto con le funzioni urbane esterne nelle cui aree di servizio esso ricade;

RELAZIONE TECNICA

- la continuità con le reti veicolari e pedonali circostanti e con la rete del trasporto pubblico;
- la coerenza con le direttrici insediative esistenti;
- le connessioni e la continuità tra le aree verdi contigue.

5.5. Impianto urbanistico

Si è teso alla formazione di un tessuto compatto costituito da edilizia bassa ad alta densità. In particolare:

- si è evitato sia la dispersione dell'edificato, sia la sua concentrazione in grandi corpi di fabbrica;
- si è individuata chiaramente la divisione in lotti e di evidenziare le relative recinzioni;
- sono stati correlati strettamente la giacitura degli edifici ai confini dei lotti e agli allineamenti stradali;
- sono stati evidenziati con elementi naturali o artificiali i margini dell'insediamento verso le aree.

5.6. Tipologia edilizia

Per gli edifici posti in zona M2 sono stati utilizzati tipi edilizi di altezza compresa tra uno e due piani fuori terra. Le residenze sono case a schiera con due piani fuori terra.

5.7. Rete stradale e percorsi

E' stata chiaramente individuata la gerarchia della rete e il relativo uso; sono state, inoltre, distinte e separate, la rete carrabile da quella pedonale e ciclabile. E' stata:

- data continuità ad entrambe le reti;
- evitata le strade senza uscita;

- assicurata la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature di uso pubblico anche attraverso la rete pedonale e ciclabile;
- garantita, per quanto di competenza del progetto, le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali ed è stato previsto l'arredo con opportune alberature;
- sono stati individuati chiaramente i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e con la viabilità principale di relazione;
- la rete stradale all'interno dei comparti è privata.

5.8. Integrazione funzionale

RELAZIONE TECNICA

E' stata assicurata la più stretta integrazione funzionale tra residenza, terziario, commerciale, attività produttive non nocive o inquinanti e attrezzature pubbliche, anche attraverso la compresenza di tali funzioni nello stesso spazio edificato o nello stesso tipo edilizio. E' stata favorita l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico.

5.9. Identità

Per tutti gli spazi esterni é chiaramente identificata la destinazione pubblica, di uso pubblico, condominiale o privata, anche in funzione della loro gestione; non ci sono, pertanto, spazi residuali di incerta funzione e attribuzione.

I diversi tipi di spazio pubblico (strade commerciali, corti residenziali, piazze polifunzionali, aree di sosta, ecc.) sono chiaramente definiti e delimitati sia in rapporto alle loro funzioni sia ai fini della successiva toponomastica.

5.10. Parcheggi

Salvo quanto previsto dalle NT A del PRG, le singole aree di parcheggio all'aperto non superano la superficie di 2.000 mq, e sono protette dai raggi solari con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga, nella misura minima di una pianta ogni 2 posti macchina, se disposti su file singole, e di due piante ogni 4 posti macchina, se disposti su file doppie;

5.11. Verde, alberature e spazi pubblici

Gli elementi naturali (vegetazione, acqua, suolo) costituiscono parte integrante dell'immagine complessiva dell'intervento, il quale contribuisce, per quanto possibile, alla riconnessione percettiva e funzionale degli insediamenti esistenti e delle aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza. In particolare sono stati evidenziati dal punto di vista funzionale e formale gli accessi alle aree verdi, prevedendo la rimozione di barriere all'accesso e proponendo eventuali nuovi percorsi di collegamento tra le aree verdi esistenti e previste.

Il progetto del verde, ivi compresi la dislocazione e il tipo delle alberature, é parte integrante del progetto urbanistico ed edilizio; in particolare é stato attentamente valutato il ruolo architettonico delle alberature, come complemento e integrazione della volumetria edificata, nonché la compatibilità delle essenze usate con le caratteristiche del contesto climatico e paesaggistico.

Le alberature saranno inoltre disposte in modo da assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi e alle zone di sosta, ai percorsi pedonali ed alle piste ciclabili.

Sono state assicurate aree verdi attrezzate e piantumate con destinazione pubblica o di uso

RELAZIONE TECNICA

pubblico di superficie non inferiore a mq 9 per ab. convenzionale e 0,4 mq per mq di superficie edificata destinata a uffici e attività commerciali, e dei citati 0,4 mq almeno la metà é destinata a verde attrezzato.

Non meno del 50% delle aree private e condominiali scoperte sarà mantenuto a verde; é prevista, inoltre, la messa a dimora di piante di alto fusto nella misura minima di una per ogni 20 mq, di superficie scoperta.

5.12.

Permeabilità

Sono di tipo permeabile:

- le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio, ivi comprese le aree di manovra;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e veicoli a rotelle; - le pavimentazioni delle strade private;
- le aree da mantenere a verde nei lotti privati e condominiali.

5.13. Interventi di miglioramento ambientale

Le aree libere interessate da trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi, ecc.) incluse quelle utilizzate in fase di cantiere dovranno essere oggetto di interventi di miglioramento ambientale, come di seguito definiti.

Per interventi di miglioramento ambientale si intendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte alla ricostituzione delle caratteristiche naturali di un ecosistema ed in particolare gli interventi di forestazione ecologica con l'obiettivo di ricostituire la copertura vegetale naturale (vegetazione potenziale), nonché le attività volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate o di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale.

Gli interventi di miglioramento ambientale prevedono: - la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata; - il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona;

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone ad eccezione degli impianti agricoli produttivi, di siepi e filari e in generale di tutti gli impianti a sesto regolare, nel rispetto delle norme previste dai PTP e dai regolamenti comunali;
- la risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide a uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;

RELAZIONE TECNICA

- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili);
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica: inerbimento; messa a dimora di specie arbustive o arboree; gradonate con talee e/o piante; cordonata; viminata o graticciata.

5.14. Tutela dei corsi d'acqua

Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici.

In particolare sono vietati gli interventi che prevedano: - tombamenti e copertura dei corsi d'acqua

- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse)

scogliere in pietrame non rinverdite:

- realizzazione di muri o barriere di recinzione;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei *tracciati naturali* dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e restauro naturalistico; eliminazione della vegetazione riparia arbustiva e arborea. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);

Le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo; - le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, e/o ciclabili. Nella fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 431/85, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di miglioramento ambientale.

E' altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia idraulica.

5.15. Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

RELAZIONE TECNICA

La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni di rifiuti, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento. In particolare, riguardo alla fase di realizzazione, si darà priorità all'uso di:

- materiali e componenti edilizi rinnovabili o riciclabili, durevoli e di facile manutenzione;
- tecnologie e procedimenti costruttivi che consentano la riduzione dei consumi di cantiere (energia e acqua), il recupero in sito dei materiali di risulta (demolizioni e movimenti di terra), la tutela degli habitat naturali (organizzazione del cantiere).

Per quanto riguarda la fase di funzionamento, dovrà essere assicurato il contenimento delle emissioni connesse al riscaldamento e condizionamento degli ambienti anche attraverso la sperimentazione di edilizia bioclimatica.

5.16. Allacci alle reti impiantistiche

Saranno essere chiaramente individuati i punti di connessione con le reti impiantistiche della città e le relative soluzioni tecniche.

5.17. Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico

Il progetto delle opere dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico e ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto, e in particolare:

- migliorare l'esposizione solare dei fabbricati per la captazione energetica (tetti captanti, serre, ecc...) con un'esposizione del fabbricato 8.8E e 8.80;
- introdurre sistemi bioclimatici nelle facciate con elementi per la conservazione e produzione di energia integrati nel progetto architettonico;
- introdurre sistemi di controllo dei flussi di aria calda e aria fredda e introduzione di camini polifunzionali per l'accumulo e la termocircolazione dell'aria, per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, che consenta la circolazione dei flussi d'aria differenziati per stagione;

utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici; selezionare il numero delle aperture in rapporto al fronte nord e il fronte sud, favorendo così non solo l'aspetto termico ma anche quello illuminotecnico, al fine di ridurre il ricorso all'illuminazione artificiale in ore diurne; ricorrere a maggiore spessore delle murature per migliorare l'inerzia termica degli edifici; assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento della falda; utilizzare materiali naturali ed ecologici.

RELAZIONE TECNICA

6- Descrizione dei tipi edilizi

Le residenze consistono in case a schiera con due livelli fuori terra, hanno un corpo di fabbrica largo m.11,00.

Il complesso commerciale consiste in un edificio con un solo piano fuori terra.

I servizi nel parco consistono in due corpi di fabbrica di un piano fuori terra; i due casali esistenti verranno ristrutturati conservando i volumi esistenti.

7 Descrizione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito consistono in:

- .nuova rete viaria con marciapiedi e arredo urbano (area ceduta al Comune);
- .parcheggi pubblici;
- .sistemazione del verde pubblico e piantumazione degli alberi .
- sistemazione di area giochi
- .sistemazione degli spazi pubblici .
- restauro dei due casali

Sono previste inoltre le seguenti opere straordinarie da realizzarsi a scapito: .

- realizzazione del parco pubblico e cessione dell'area al Comune);
- . realizzazione dei percorsi pedonali e della pista ciclabile all'interno del parco;
- . ristrutturazione scuola elementare e scuola media in via Fabbriano O.P. 23