COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani

Programma di Recupero Urbano
art. 11 L. 493/93
- SAN BASILIO -

Proposta privata n.11

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
- 6 SET. 2004
PROT. N. 11707

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 Cojetti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO ANGELA ROSARIA ALBANESE n° 6707

Progettisti	Proponente
Arch. Angela Albanese Arch. Federica Tegolini Arch. Paolo Zoffoli	***Celia S.r.l.*** Amm.re unico Enrico Giuseppe Olivieri

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO PAOLO ZOFFOLI N° 8393

Titolo tavola

Relazione Tecnica Bis

N° Tavola	Data	Aggiornamenti	Scala
3	febbraio 2000	luglio 2004	

RELAZIONE TECNICA

1. *PREMESSA*

Il Comune di Roma con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 24 febbraio 1995 ha indetto il Bando di Concorso Concorrenziale per selezionare le proposte di intervento privato da recepire all'interno dei Programmi di Recupero Urbano (art. 11, L. 493/93).

La delibera consiliare indica numerosi ambiti di intervento per ognuno dei quali propone un P.R.U.; tra questi è previsto quello di San Basilio.

All'interno quindi dell'ambito di San Basilio è collocata la proposta dei proponenti che è stata esaminata e valutata positivamente dalla Commissione tecnico-consultiva del comune di Roma con la raccomandazione di assicurare la continuità degli spazi pubblici (in particolare la piazza ed il verde) e con la prescrizione di ridurre la volumetria degli edifici residenziali.

La delibera consiliare n° 1946/99 ha preso atto del parere della Commissione ed ha dichiarato ammissibile la proposta inserendola nella graduatoria che consente l'accesso alla fase di formazione del programma definitivo di recupero urbano per San Basilio.

In data 09.06.2004 si è conclusa la Conferenza dei Servizi Decisoria, intercorsa tra la Regione Lazio e il Comune di Roma preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma; in tale sede la presente proposta è stata approvata. Pertanto il presente progetto recepisce le precisazioni della Conferenza dei Servizi e resta comunque conforme a quello già presentato a meno di alcune precisazioni specificate nella presente Relazione Tecnica e nelle tavole allegate.

2. *I PROPONENTI*

La proposta è presentata dalla "CELIA s.r.l." con sede in Roma Via Barberini n°28, in persona del suo Amministratore Unico rag. Enrico Giuseppe Olivieri subentrata per atto d'acquisto a rogito Not. M. Misurale del 16/10/2002 alla Società "Porto Torre Spa" soggetto proponente della proposta privata (prot. 2217/98).

La CELIA s.r.l. è proprietaria dell'area delimitata dalla via del Casale di San Basilio, dalla via Sarnano e dalla via Casal Tidei.

3. *LA LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO*

L'area di proprietà della CELIA s.r.l. è censita nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio n° 288 particelle:

–	28	di ha. 00.51.20
–	33	di ha. 00.36.60
–	1032	di ha. 00.00.60
–	1033	di ha. 00.10.89
–	185	di ha. 00.33.56
–	1020	di ha. 00.14.24
–	996	di ha. 00.21.33
–	186	di ha. 00.02.20
–	982	di ha. 00.11.92
–	32	di ha. 00.63.00
–	26	di ha. 00.36.95
–	27	di ha. 00.10.60
per un totale		**di ha. 02.93.09**

N.B. la superficie della particella 185 era stata trascritta per errore di ha 00.35.00, si corregge in part. 185 di ha 00.33.56. Si precisa inoltre che tale superficie, inferiore della precedente di mq144, è destinata a verde pubblico e soddisfa comunque la richiesta degli standard

L'area fa parte di un isolato, nel quale è localizzata inoltre un'area a servizi pubblici del Comune di Roma con una superficie **di mq. 16.686** che anch'essa concorre alla formazione della proposta per una superficie complessiva **di 45.995 mq**. L'area comunale è censita nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio n° 288 particelle: 978, 979, 980, 981, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1028, 1029, 1030, 1031.

La proposta d'intervento è localizzata in un'area ubicata nelle vicinanze della "borgata rurale" di San Basilio, nata tra gli anni 1928 - 30, del quartiere IACP e adiacente al centro residenziale realizzato lungo via di Casal Tidei.

L'aspetto urbano del centro abitato di San Basilio è affidato al quartiere IACP che per la dimensione e per le caratteristiche ha al suo interno le aree pubbliche più rilevanti; tale

valutazione è alla base del contenuto del Bando che indica, come obiettivo principale per il recupero di tutto il centro abitato, la riqualificazione degli spazi pubblici all'interno del quartiere IACP localizzate lungo l'asse di via Morrovalle.

In prossimità di tale asse principale del quartiere di San Basilio è localizzata l'area dei proponenti.

Si fa presente che all'interno dell'isolato in cui insistono l'area dei proponenti e quella pubblica sono presenti altre due aree che non concorrono alla formazione della proposta: una di proprietà dell'ACEA, l'altra di un altro privato.

4. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il centro abitato di San Basilio, ai fini della determinazione della disciplina urbanistica, è costituito da precisi ambiti urbanistici, realizzati nella quasi totalità mediante piani attuativi, sia d'iniziativa pubblica che privata, in modo disomogeneo e privi di interrelazioni reciproche; essi sono la zona B/2 di San Basilio, il piano di zona Torraccia, i piani di lottizzazione F/2 Nomentano e di Torraccia, le tre zone F/1 di San Cleto, Tidei e San Basilio e il piano di zona di San Basilio. Per completare il quadro va ricordato, verso la parte sud, una parte del comprensorio industriale facente parte della grande zona industriale tiburtina 18L.

Il bando non definisce i limiti dell'intervento, ma solamente un ambito urbano di riferimento che è collocato tra le consolari Tiburtina e Nomentana, il GRA e via di Casal di San Basilio.

Non v'è dubbio però che all'interno di quest'ambito, con grande dimensione territoriale, le aree a ridosso e strettamente connesse con il quartiere originario di San Basilio assumono una importanza strategica nella riqualificazione del centro abitato.

Tra queste vi è sicuramente l'area dei proponenti che, per la sua dimensione e la sua ubicazione, può divenire, sul piano urbanistico, un "luogo centrale" del quartiere San Basilio. Il bando richiede, tra l'altro, di rivolgere l'attenzione e di proporre interventi con funzioni urbane, pubbliche e private, capaci di consentire l'aggregazione sociale del quartiere in aggiunta al ruolo centrale che sicuramente svolgerà l'asse di via Morrovalle, riqualificato secondo le indicazioni del bando.

L'area dell'intervento per complessivi 45.995 mq. comprende al suo interno:

- L'area dei proponenti con una superficie di mq. 29.309 è destinata dal PRG vigente a:

- zona M1 (A2) con una superficie di mq. 20.538;
- zona M3 (A3) con una superficie di mq. 8.771.

- L'area del Comune di Roma con una superficie di mq. 16.686 destinata dal piano attuativo della zona F2 (A1)a servizi pubblici.

5. *LO STATO DEI LUOGHI*

L'intera area ha un andamento quasi pianeggiante ed è accessibile su tre lati da via Casal San Basilio, via Sarnano (strada a fondo cieco) e strada C del piano urbanistico attuativo della zona F2.

Per la porzione di proprietà privata l'area è incolta e senza alberature di pregio ed è priva di costruzioni.

La porzione di proprietà comunale, per una superficie di 12.230 mq., è occupata da attrezzature pubbliche, di scarsa qualità ambientale e di arredo urbano, consistenti in piazzali asfaltati per il mercato bisettimanale ed i parcheggi e in percorsi pedonali realizzati con una pavimentazione in piastrelle di cemento in evidente dissesto, mentre la restante porzione di 4.456 mq. è libera ed inutilizzata.

L'area nel suo complesso presenta quindi l'immagine di scarsa qualità tipica di molte aree degradate ai margini dei quartieri periferici della città.

6. *LA PROPOSTA D'INTERVENTO*

6.1 Per realizzare l'intervento si propone il cambiamento di destinazione urbanistica con il seguente dimensionamento:

-	Superficie complessiva dell'area:		mq.	45.995;
-	**zona M2**:	superficie	mq.	22.995;
		volume	*mc.*	32.000;
-	**zona E1**	superficie:	mq.	23.000;
		volume residenziale:	mc.	24.960;
		volume non residenziale:	*mc.*	7.200;
		abitanti:	n°	312
		densità territoriale:	136 ab./ha;	

La volumetria dell'intervento è quindi pari a mc 64.160, dei quali mc. 24.960 sono destinati alla residenza.

6.2 Il progetto prevede all'interno dell'area:

1. ***Quattro comparti edificatori:***

- **Comparto Z1** in cui è ubicato un edificio a quattro piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali (piccola distribuzione <250mq) che coprono una superficie lorda di mq 1.350 e una superficie di vendita di mq 945; i tre piani sovrastanti sono destinati ad abitazioni e coprono una superficie lorda complessiva di mq 5.400. La volumetria fuori terra di mc 21.600 è suddivisa in mc 17.280 per le residenze e mc 4.320 per le attività commerciali.

  I parcheggi privati sviluppano una superficie complessiva di mq 3.900 (> mq 2.160 = 1/10 della cubatura) e sono previsti in parte al piano interrato mq 2.400, e la restante parte mq 1.500 lungo l'asse di accesso carrabile al comparto. La superficie a verde privato prevista di mq 2.100 sarà organizzata in parte,con alberature in prossimità dei posti auto scoperti e in parte,con arbusti, lungo l'asse d'accesso pedonale.

- **Comparto Z2** in cui è ubicato un edificio a tre piani fuori terra e un piano interrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali (media distribuzione <2.500mq) che coprono una superficie lorda di mq 900 e una superficie di vendita di mq 945; i tre piani sovrastanti sono destinati ad abitazioni e coprono una superficie lorda complessiva di mq 3.300. La volumetria fuori terra di mc 10.560 è suddivisa in mc 7.680 per le residenze e mc 2.880 per le attività commerciali.

  I parcheggi privati sviluppano una superficie complessiva di mq 2.250 (> mq 1.056 = 1/10 della cubatura) e sono previsti al piano interrato. Il verde privato di mq 988 è ubicato lungo il lato maggiore dell'edificio al confine dell'area pubblica V2.

- **Comparto Z3** in cui è ubicato un edificio che si sviluppa per la maggior parte su due livelli, a destinazione commerciale e per la restante parte su sei piani fuori terra destinati a servizi privati. Le attività commerciali (piccola distribuzione <250mq) coprono una superficie lorda di mq 1.500 e una superficie di vendita di mq 1.050; quelle terziarie una superficie lorda complessiva di mq 3.500. La volumetria fuori terra di mc 16.000 è suddivisa in mc 11.200 per il terziario e mc 4.800 per le attività commerciali.

I parcheggi privati sviluppano una superficie complessiva di mq 3.200 (> mq 1.600 = 1/10 della cubatura) di cui mq 2.400 al piano interrato e mq 800 lungo la strada di accesso carrabile. Il verde privato di mq 1.346 è previsto in parte ai lati dei parcheggi e in parte come tetto – giardino all'interno del progetto architettonico dell'edificio.

- **Comparto Z4** in cui è ubicato un edificio a due piani fuori terra e un piano interrato. Nei due piani fuori terra sono previste: attività commerciali (piccola distribuzione <250mq) che coprono una superficie lorda di mq 2.250 e una superficie di vendita di mq 1.575; e servizi privati su una superficie lorda complessiva di mq 2.750. La volumetria fuori terra di mc 16.000 è suddivisa in mc 8.800 per il terziario e mc 7.200 per le attività commerciali.
  I parcheggi privati sviluppano una superficie complessiva di mq 3.200 (> mq 1.600 = 1/10 della cubatura) e sono previsti al piano interrato. Il verde privato di mq 3.000 è previsto come tetto – giardino all'interno del progetto architettonico dell'edificio.

2. Un mercato all'aperto:

Il mercato all'aperto previsto per oltre 125 posti banco si sviluppa su una superficie di mq 5.043 e viene ricostruito con una qualità progettuale e di materiali sicuramente migliore di quello attuale in modo da realizzare uno spazio pedonale che, al di fuori delle ore di mercato, può essere utilizzato anche come piazza pedonale attrezzata con alberature, panchine e elementi di arredo urbano.

3. Le aree a verde e parcheggi pubblici:

Il sistema dei parcheggi pubblici è organizzato nelle zone più esterne dell'isolato in modo da garantire nelle zone più interne, destinate al verde pubblico, una continuità dei percorsi e spazi pedonali separata dai percorsi carrabili. Le aree a verde individuate dalle sigle V1,V2;V5 sono infatti tra loro pedonalmente collegate in modo da formare un sistema unitario del verde. Tali aree saranno attrezzate con elementi di arredo urbano, pavimentazioni e alberature di pregio selezionate in attuazione di un programma scientifico in modo da garantire degli spazi di sosta e di percorrenza ombreggiati. Gli spazi pedonali sia in termini di accessibilità che di qualità dei manufatti, hanno nel quadro economico a disposizione risorse consistenti.

4. **La ristrutturazione di via Sarnano:**

Il progetto prevede la ristrutturazione di questa strada aprendola al collegamento veicolare, oggi inesistente, con via Casal di San Basilio.

7. DEROGA ALLE N.T.A. DEL PRG (zona E1)

Nella Zona E1 (UDUP – B1) sono previsti due comparti edificatori residenziali: Z1 e Z2, in cui la quota di volumetria complessiva non residenziale è superiore al 20% prescritto dalle NTA del PRG vigente.

Il presente progetto in deroga alle NTA prevede le seguenti percentuali di volumetrie non residenziali:

- Comparto Z1 - volumetria non residenziale mc 4.320 = 25% della volumetria residenziale del comparto.

- volumetria residenziale	mc 17.280
- volumetria non residenziale (negozi)	mc 4.320
- volumetria totale	mc 21.600

- Comparto Z2 - volumetria non residenziale mc 2.280 = 29,8% della volumetria residenziale

- volumetria residenziale	mc 7.680
- volumetria non residenziale (negozi)	mc 2.280
- volumetria totale	mc 10.560

4. *VERIFICA DEGLI STANDARD*

Nella stesura del progetto sono stati rispettati gli standard di legge per quanto riguarda le dotazioni richieste di servizi pubblici, verde e parcheggi pubblici per le zone E1 e M2, tali indicazioni e il confronto con le superfici di progetto sono riportati nelle seguenti tabelle.

tab.1

ZONA M2		
superficie lorda mq 10.000	coefficiente	standard richiesti mq
totale	0.8	**8.000**
parcheggi	0.6	6.000
verde e spazi pubblici	0.2	2.000

tab.2

ZONA E1					
residenziale mc 24.960:80 = ab. 312 x 23.5			non residenziale mq 2.250		totale
	coefficiente mq/ab	standard richiesti mq	coeff. mq/ab	standard richiesti mq	standard richiesti mq
totale	23.5	**7.332**	0.8	**1.800**	**9.132**
servizi	6	1.872	----	----	1.872
parcheggi	4.5	1.404	0.6	1.350	2.754
verde e spazi pubblici	13	4.056	0.2	450	4.506

TOTALE STANDARD RICHIESTI mq 8.000 + mq 9.132 = mq 17.132

tab.3

Verifica degli standard - dati di progetto aree pubbliche		
	Superfici standard richiesti mq	Superfici standard di progetto mq
Servizi	1.872	5.043
parcheggi	8.754	9.338
verde e spazi pubblici	6.506	9.479
totale	**17.132**	**23.860**

VERIFICA DEGLI STANDARD
mq 23.860 > mq 17.132

Si precisa inoltre che le superfici a parcheggio pubblico, previste nel progetto, soddisfano le prescrizioni delle NTA del PRG vigente relativamente alle dotazioni da prevedere per le superfici di vendita.

- superficie di vendita complessiva mq 4.200 x 0,8 = sup. parch. mq 3.360
- superficie terziario mq 6.250 x 0,6 = sup. parch. mq 3.750
- 4,50 mq/ab 4,50 x 312 = sup. parch. mq 1.404

totale superficie richiesta per parcheggi pubblici mq 8.514 < mq 9.338

9. COSTO DELL'INTERVENTO IN MILIONI

Il costo dell'intervento è costituito dalla somma dei costi delle OO.UU, dell'acquisizione dell'area pubblica e di quelli per realizzare gli edifici privati.

Il costo complessivo è pari a L. 43.172,474 ML così articolato:

a) Oneri a carico dei proponenti:

a1) oneri ordinari	L. 4.976,300	
a2) oneri straordinari	L. 6.116,174	
	sommano	L. 11.092,474
b) Costo per la realizzazione degli edifici privati (L. 500.000/mc.)		L. 32.080,000
COSTO TOTALE INTERVENTO		L. 43.172,474