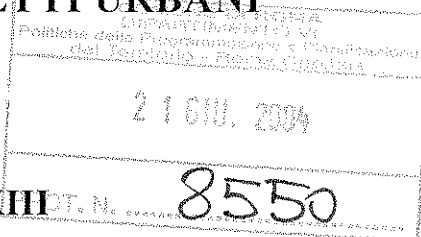


COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

POLITICHE DEL TERRITORIO

U.O. 3 UFFICIO PROGETTI URBANI



MUNICIPIO XIII DT. N. 8550

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

ART. 11 LEGGE 493/93

LOCALITA': STELLA D'ARGENTO

Consorzio
Stella D'Argento Due
Via A. Bucci, 6 - 00125 ROMA
C.F. 97201110588



SOGGETTO PROPONENTE: N. 30492

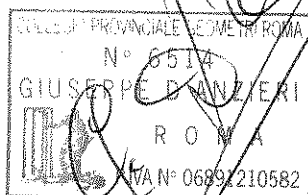
Consorzio "STELLA D'ARGENTO 2"

Con sede in Roma Via Anselmo Bucci, 6 00125 Roma

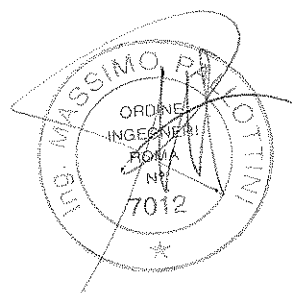
PROPOSTA N. 8

Aggiornamento: giugno 2004

RELAZIONE TECNICA



Studio di progettazione
"D'Anziani Giuseppe e C."



Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 16 gennaio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

DELIBERAZIONE C.C.

n. 308 del 21/12/04

INDICE

RELAZIONE

1 PREMESSA

1.1 Contenuto del documento

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REALTA' FISICA

2.1 Ambito della proposta di intervento

2.2 Il canale allacciante di Palocco

2.3 Stato di fatto dell'edificazione

2.4 Stato delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture

3 LA PROPOSTA DI INTERVENTO

3.1 I promotori

3.1.2 Finalità dell'Associazione

3.2 Motivazioni e considerazioni

3.3 Obiettivi e richieste

RELAZIONE

1 PREMESSA

1.1 Contenuto del documento

La presente relazione contiene considerazioni circa la proposta di intervento riguardante l'ambito di ACILIA individuato dal Bando di Confronto Concorrenziale in attuazione del Programma di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge 493/93 in variante alle precedenti previsioni di P.R.G. del 16.12.1965 e successive modifiche ed integrazioni.

La proposta di intervento si propone di risolvere urbanisticamente un intero ambito urbano, già compromesso abusivamente da costruzioni condonate ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni, rimasto intercluso nel contesto urbano circostante già legittimo urbanisticamente.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REALTA' FISICA

2.1 Ambito della proposta di intervento

La proposta di intervento ricade nel territorio della XIII^a Circoscrizione e fa parte del più vasto comprensorio urbano che si protende verso il lido di Ostia, lateralmente delimitato dalla Via Cristoforo Colombo e dalle Vie del Mare ed Ostiense.

Il nucleo confina a est con il Piano di Zona B8 Madonnetta, a sud con via dei Pescatori, ad ovest con il fosso allacciante di Palocco ed a nord con il braccio di via Nicomaco situato sul prolungamento dell'asse stradale di via Giacinto Bicurin.

In prossimità della proposta di intervento si estendono i quartieri di Casal Palocco e della lottizzazione Axa; limitrofo è il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 44 "Madonnetta", i piani di zona ex legge 167/62 n. 53 "Palocco", n. B8 "Madonnetta" e n. 10V "Acilia" oltre la località "S. Giorgio", in cui sono presenti estese proprietà comunali e degli I.A.C.P..

2.2 Il canale allacciante di Palocco

La L. 431/85, la L.R. 24/98 e la L.R. 10/01 sottopongono a vincolo le acque pubbliche iscritte negli elenchi ai sensi del R.D. 1775/33.

Tutto il corso del Canale Palocco è ritenuto compreso al n. 470 bis dell'elenco delle acque pubbliche.

Ciò impone il rispetto di non edificabilità per una fascia di m. 50 dal ciglio del canale, che comporta la destinazione dei lotti interamente ricadente in tale fascia a servizi pubblici che non comportino l'edificazione (verde e parcheggi) e lo spostamento delle volumetrie su essi realizzabili all'interno dei comparti edificatori obbligatori previsti.

2.3 Stato di fatto dell'edificazione

L'edificazione presente si è sviluppata fin dagli anni settanta sulla base di una lottizzazione di aree di tipo uniforme, con una maglia regolare di vie ortogonali e con una dimensione media dei lotti variabile da 1000 a 1500 mq.

L'intero comprensorio risulta già prevalentemente edificato con una tipologia "a case isolate", di tipologia quasi esclusivamente residenziale, che raggiunge circa il 65% dei lotti.

2.4 Stato di fatto delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture

La lottizzazione abusiva in oggetto si è strutturata intorno ad una maglia stradale regolare, quasi tutta asfaltata con sezioni stradali variabili da 6 a 10 m.

L'area in questione ha il merito di avere già realizzato in proprio parte delle infrastrutture primarie sfruttando la procedura di autoscomputo degli importi dovuti al Comune per l'urbanizzazione versati da chi ha aderito ai 2 recenti condoni edilizi.

Il consorzio Stella d'Argento ha già ultimato le opere di realizzazione della rete fognaria per l'intero quartiere e le abitazioni esistenti hanno già ottenuto l'autorizzazione di allaccio.

A seguito di tali opere è già stata realizzata da parte dell'ACEA la rete di distribuzione dell'acqua potabile a tutti i lottisti dotati di allaccio in fognatura. Molti di essi sono già stati allacciati.

Va ricordato inoltre che la rete viaria è stata interamente asfaltata diversi anni fa grazie ad un'autotassazione dei lottisti consorziati.

3 LA PROPOSTA DI INTERVENTO

3.1 I promotori

Le presente proposta di intervento viene presentata da oltre il 90% dei proprietari ricadenti all'interno del perimetro del nucleo non perimetrato "Stella d'Argento" individuato dal Bando di Confronto Concorrenziale in attuazione del Programma di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge 493/93.

Ad oggi la situazione delle adesioni è la seguente:

Volume complessivo degli edifici insistenti all'interno del piano:

mc. 36.900

Percentuale di adesione degli edifici attraverso il consorzio "Stella d'Argento" che li rappresenta:

90%

Superficie complessiva dei terreni liberi:

mq 72.588

Superficie dei terreni liberi di cui si ha l'adesione:

mq 56.327

Percentuale adesioni solo terreni liberi:

77,60%

Percentuale complessiva di adesione (terreni + edifici):

90 %

Sono in corso altre adesioni da parte dei proprietari dei terreni liberi.

Tutti gli aderenti hanno l'aspettativa di vedersi legittimati e poter migliorare la qualità della vita con le infrastrutture e le aree pubbliche che sono carenti; a tal fine sostengono questa proposta di intervento entrambi i consorzi presenti in zona:

Consorzio "STELLA D'ARGENTO 2" con sede in Roma Via Anselmo Bucci, 6 cap 00125 Roma, C.F. 97201110588 nella persona del suo legale rappresentante Sig. Tiberi Roberto nato a Cameri (No) il 22.05.1945, rappresentante i proprietari dei lotti liberi inseriti nel nucleo non perimetrato del quartiere Stella D'Argento.

Consorzio "Stella d'Argento" che riunisce tutti i lottisti delle aree edificate e che ha aderito alle finalità del consorzio "Stella d'Argento 2".

3.2 Motivazioni e considerazioni

Il nucleo non perimetrato in esame è uno di quelli consolidati sorti spontaneamente a cavallo degli anni '70 e '80 facendo capo al ben noto fenomeno sociale dell'abusivismo edilizio.

Riguardo l'abusivismo edilizio di questi nuclei si può dire che l'atteggiamento assunto dall' A.C. negli anni 1976-77-78 con la perimetrazione e le successive delibere di adozione di variante al P.R.G., a cui la Legge Regionale n. 28/80 ha dato un decisivo impulso, successivamente consolidato dalla Legge Nazionale n. 47/85, ha fissato nel recupero delle borgate un principio di moderata ed implicita tolleranza nei confronti di quei cittadini che pur ricorrendo alla procedura illegale di edificazione, in contrasto alle norme urbanistiche, avevano come attenuante la motivazione della necessità di una prima abitazione.

Per il caso specifico della città di Roma si può sicuramente riconoscere che il non risolto problema "casa" è stato il principale responsabile del fenomeno a causa della scarsa disponibilità di alloggi, del lievitare del costo degli affitti e della staticità di un Piano Regolatore Generale fermo alle soluzioni del 1962 e sostanzialmente non migliorato dalle successive varianti.

Anche queste ultime non riuscirono infatti a sanare la crisi di attuazione del P.R.G. dovuta non tanto alla conclamata trasgressione della norma quanto all'incapacità congenita del mercato edilizio, pubblico e privato, di assicurare attraverso il Piano la soddisfazione della domanda abitativa.

D'altra parte la domanda di alloggi inevasa dal mercato legale ha costituito un forte incentivo per l'abusivismo, fortemente concorrenziale con l'edilizia legale per il rapporto particolarmente favorevole tra costi e qualità dell' offerta.

L'inarrestarsi del fenomeno dell' "abusivismo" prima del recente condono edilizio (art. 39 della L. 724/94), vede ora coinvolti sia i proprietari che stanno aspettando la lunghissima "definizione urbanistica" per risolvere spesso problemi familiari, sia quelli ormai legittimati dai condoni edilizi.

All'interno della proposta urbanistica si prevedono gli standard di legge di cui al D.I. n. 1444/68 e delle norme di P.R.G., con la cessione gratuita delle aree pubbliche ricavate all'interno del perimetro della proposta.

Sappiano che l'obiettivo principale di questa Amministrazione è risolvere il gravoso problema della "periferia" portando il "risanamento" e rendere agevoli le condizioni di vita civile nelle "borgate".

Spesso è impossibile trovare un accordo contemporaneo ed univoco tra le diverse e numerosissime proprietà per una realizzazione non tipica delle loro competenze e disponibilità;

La proposta è stata attenta ad arrecare minor danno possibile a situazioni consolidate come normalmente avviene in un piano di recupero.

Ci dispiace infine segnalare il problema creato dal dover rispettare il vincolo di inedificabilità di ml. 50 lungo il canale allacciante palocco, avente una portata d'acqua assolutamente insignificante, pressoché inesistente, sorto da una cartografia e da una legislazione confusa e che appare oggi ingiustificato ed incoerente con il tessuto urbanistico consolidatosi in zona e con le nuove previsioni urbanistiche previste dal piano di recupero.

3.3 Obiettivi e richieste

L'analisi dello stato di fatto, la verifica dei dati quantitativi risultanti dal recente rilevamento dell'edificato, nonché le motivazioni e le considerazioni di cui al capitolo precedente, hanno orientato la proposta di intervento verso i seguenti obiettivi:

a) individuazione delle aree per il verde ed i parcheggi pubblici nella quantità non inferiore a quanto stabilito per legge dal D.I. n. 1444/68 e nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G..

Le aree pubbliche da destinarsi a verde pubblico sono state individuate principalmente nella fascia di 50 m lungo il canale allacciante di Palocco, vincolata ai sensi della L. 431/85 e L.R. 24/98.

Le aree pubbliche da destinarsi a parcheggi pubblici, sono state reperite lungo le viabilità pubbliche, coinvolgendo tutti i terreni liberi.

Non sono state previste aree destinate a servizi pubblici perché sarebbero state comunque di piccola estensione per la realizzazione di servizi di quartiere come un centro socio culturale o un asilo nido o una scuola materna; si è scelto quindi di aumentare la superficie destinata a parcheggio e verde pubblico, carenti in zona, rispettando comunque la disponibilità minima standard complessiva prevista dalla N.T.A. del P.R.G. vigente di mq 18,4 ad abitante.

b) razionalizzazione e miglioramento della viabilità esistente, con strade di 10,00 m, 8 m e 6 m (sensi unici) delle viabilità principali previste pubbliche, realizzazione del percorso pedo-ciclabile lungo il canale palocco e a ridosso delle zone pubbliche previste a verde.

c) completamento della tipologia già esistente ("case isolate") con volumetria residenziale adeguata allo stato di fatto ed accorpamento di volumetrie residenziali / non residenziali nei comparti edificatori.

La proposta elaborata che interessa complessivamente 15,3284 Ha, permette la possibile realizzazione di un volume complessivo di mc. 18.147 a completamento dei singoli lotti rimasti liberi che potranno edificare con un indice fondiario di 0,25 mc/mq.

L'accorpamento delle cubature avverrà nei comparti edificatori dove si potrà realizzare una volumetria residenziale, non residenziale e/o commerciale per complessivi mc. 7.520 su una superficie fondiaria complessiva di mq. 12.808.

Nello specifico avremo:

Calcolo volumetria disponibile			
	Superficie mq	indice di edif. Territoriale mc/mq	volumetria disponibile mc
N.P. libero	72.588	0,25	18.147
totale disponibile			18.147

Nuove volumetrie previste				
	Residenziale mc	non residenziale o commerciale mc	Totali mc	Abitanti n.
nuova edificazione	10.627	-	10.627	133
Comparti edificatori	6.420	1.100	7.520	94
totali			18.147	227

VOLUMETRIE COMPLESSIVE DELLA PROPOSTA						
	superf. Mq	volumi previsti mc			I.T. mc/mq	abitanti
aree catastali		residenziale	commerciale	totale		
conservazione	80.696	35.364	1.536	36.900	0,438	461
nuova edificaz.	42.507	10.627	-	10.627	0,250	133
edif. Convenz.	30.081	6.420	1.100	7.520	0,250	94
totali	153.284	52.411	2.636	55.047		688

Complessivamente saranno cedute all'A.C. mq. 13.976 di aree pubbliche tra verde pubblico (mq. 7.622), e parcheggi pubblici (mq. 6.354) oltre le strade previste pubbliche.

Gli abitanti a completamento complessivamente saranno n. 688 compresi n. 461 già insediati.

La densità proposta è di 44,89 Ab/Ha.

La tabella di seguito riportata definisce più specificatamente le quantità totali dell'intera proposta di intervento:

DATI GENERALI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

Superficie	Ha 15,3284
Densità territoriale	Ab/Ha 44,89
Abitanti previsti	n. 688

AREE CATASTALI

ZONA DI	SUPERFICI	VOLUME			I. T.	Abitanti
		residenziale	non residenz.	totale		
			commerciale			
	mq	mc	mc	mc	mc/mq	n
CONSERVAZIONE	80.696	35.364	1.536	36.900	0,46	461
NUOVA EDIFICAZIONE	42.507	10.627	0	10.627	0,25	133
COMPARTI EDIFICATORI	30.081	6.420	1.100	7.520	0,25	94
TOTALE	153.284	52.411	2636	55.047		688

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICI	VOLUME			I. F.	Abitanti
		residenziale	non residenz.	totale		
			commerciale			
	mq	mc	mc	mc	mc/mq	n
CONSERVAZIONE	71.847	35.364	1536	36.900	0,51	461
NUOVA EDIFICAZIONE	33.750	10.627	0	10.627	0,31	133
COMPARTI EDIFICATORI	16.560	6.420	1100	7.520	0,45	94
TOTALE	122.157	52.411	2636	55.047		688

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICI	DOTAZIONE	STANDARDS P.R.G.
	mq	mq/ab	mq/ab
VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO PUBBLICO	13.976	20,3	18,4

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICI
	mq
Aree fondiarie	122.157
Aree pubbliche	13.976
Strade e arredo viario	17.151
TOTALE	153.284