

Scala:

INDICE

1. Premessa
2. Principi e criteri generali d'impostazione della proposta d'intervento
3. Inquadramento territoriale ed osservazioni sulle prescrizioni
4. Descrizione dello stato dei luoghi
5. Previsione degli strumenti urbanistici
6. Descrizione del progetto urbanistico
7. Descrizione dei tipi edilizi
8. Elenco degli elaborati

1. Premessa

La presente proposta costituisce una rielaborazione di quella già presentata in data 10/02/2000 e contiene le modifiche apportate in base alla prescrizione della Conferenza dei Servizi Decisoria come da vostra comunicazione del 14/07/2004.

2. Principi e criteri generali d'impostazione della proposta d'intervento

Il Gruppo Sportivo Montespaccato ha una lunga e gloriosa tradizione come vivaio calcistico della Capitale ed attraverso la promozione dell'attività calcistica tra i giovani svolge una rilevante funzione sociale all'interno della "borgata" di Montespaccato. L'impianto sportivo è, infatti, a disposizione gratuita della Chiesa e viene utilizzato a prezzo di costo dalle Scuole della "borgata". Inoltre, il Gruppo Sportivo Montespaccato presta gratuitamente propri operatori all'interno del locale Oratorio dove l'accesso è libero e le attività sportive gratuite.

L'attività sportiva del Gruppo è svolta su un'area di proprietà della stessa Società, con destinazione "N" di PRG riproposta dalla Variante di Salvaguardia..

Tuttavia, pur essendo le attrezzature sportive compatibili con la destinazione "a verde pubblico" la mancata approvazione dello "schema di convenzione" previsto dalla N.T.A. non ha finora consentito al Gruppo di ampliare e adeguare impianti e servizi al fine di migliorare la gestione dell'attività agonistica incentrata sulla partecipazione delle squadre giovanili ai vari tornei di categoria.

Si è quindi colta l'opportunità fornita dai Programmi di Recupero Urbano per presentare una proposta con la quale viene richiesta una nuova e più conforme destinazione dell'area a sottozona G4 (aree destinate ad attrezzature sportive) tenuto conto che l'originaria consistenza della zona "N" di PRG è stata del tutto compromessa dall'abusivismo edilizio.

La proposta si prefigge pertanto di dare un assetto definitivo e più fruibile all'area, con attività ed attrezzature comunque compatibili con la destinazione originaria.

La proposta rielaborata ha, inoltre, una forte valenza ecologica.

I dati dell'Organizzazione Mondiale della Sanità, diffusi all'inizio del mese di giugno c.a., affermano che il 30% dei giovani fino a diciannove anni che muoiono in Europa sono uccisi da inquinamento e da altri fattori ambientali

A Roma ormai da diversi anni i dati sull'inquinamento atmosferico sono talmente allarmanti da mettere seriamente a rischio la salute di tutti noi che abitiamo nella Capitale e da indurre le autorità ad istituire un blocco della circolazione per diversi giorni all'anno.

Al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico della Nostra Città di Roma, per la costruzione si utilizzeranno, inoltre, calcestruzzi, cemento e materiali di copertura esterni ed asfalto, che adoperano l'azione della "fotocatalisi cementizia".

Al riguardo, gli studi e le verifiche eseguite dall'ARPA Lombardia (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente) in collaborazione con il C.N.R., hanno evidenziato che i cementi fotocatalitici hanno una reale valenza eco-sostenibile, in quanto permettono di combattere attivamente l'inquinamento abbattendo la concentrazione di sostanze nocive prodotte dall'attività umana nei centri abitati.

Prove di laboratorio hanno mostrato che è sufficiente un irraggiamento di soli tre minuti per ottenere una riduzione degli agenti inquinanti fino al 75%. Verifiche sperimentali a grande scala hanno confermato, sia pure con percentuali inferiori di abbattimento, l'efficacia di tali materiali.

Due applicazioni in ambito urbano sono già state realizzate: una malta fotocatalitica è stata utilizzata per rivestire la superficie asfaltata di un tratto di Via Morandi a Segrate (MI), percorsa ogni giorno da 17.000 veicoli. Il monitoraggio ha evidenziato un abbattimento degli

inquinanti su strada urbana pari al 65% e un abbattimento degli inquinanti domestici, incluso il monossido di carbonio, del 40%. Anche i dati sulla velocità di azione sono particolarmente eloquenti: gli ossidi di azoto svaniscono mediamente 5 secondi dopo il passaggio di un autoveicolo. Nei tratti ad asfalto tradizionale, il picco di concentrazione si abbatte invece in 30 secondi e gli ossidi permangono per diversi minuti.

Masselli autobloccanti bistrato, il cui strato superficiale è del tipo ecologico, sono stati posati sui 6000 mq del piazzale della nuova cemeniteria di Calusco d'Adda (Bg). La sperimentazione ha mostrato che, nella zona ricoperta dai masselli, la concentrazione di NOx misurata è nettamente inferiore rispetto alla zona complessiva: l'abbattimento calcolato sulla base dei valori medi dei risultati registrati è di circa il 45%.

Pertanto si otterrà un benefico effetto sull'intero ambiente di Roma, in quanto l'area della struttura sarà così in grado di "consumare" anche l'inquinamento prodotto nelle zone circostanti.

Probabilmente, sarà il primo intervento urbano a Roma e nel centro-sud dell'Italia con "fotocatalisi cementizia" e, sicuramente, servirà da esempio e fungerà da "traino" per future applicazioni su vasta scala nella Nostra Città.

Altro elemento "portante" del nostro progetto è la particolare attenzione alle esigenze delle persone diversamente abili: tutta la struttura è concepita per la loro fruibilità.

3. Inquadramento territoriale ed osservazioni sulle prescrizioni

La proposta è localizzata su un'area marginale rispetto al resto della borgata di Montespaccato e adiacente al comprensorio della Riserva Naturale dell'Acqua Fredda.

Attualmente è accessibile da Via Stefano Vaj e da Via Bistagno ma l'eventuale futura realizzazione del collegamento viario di Via Guido di Montpellier con Via Boccea e Via della Maglianella (intervento D.17 previsto dal programma preliminare degli interventi relativo all'ambito Primavalle-Torrevicchia) consentirà un terzo accesso oltretutto favorire l'ampliamento del bacino di utenza.

In merito alle prescrizioni contenute nella deliberazione della Giunta comunale n. 4109/98 circa la verifica della compatibilità dell'intervento con il sopracitato collegamento viario, si rappresenta quanto segue:

- la parte a valle dell'area di proprietà del Gruppo Sportivo confina a sud-est con la sponda destra del fosso di Monte Spaccato (sul quale si attesta, senza soluzione di continuità, l'edificato del comprensorio) e a sud ovest con un altro impianto sportivo di proprietà della Chiesa;
- al di là della sponda sinistra del fosso e quindi all'interno del perimetro della Riserva naturale dell'Acqua fredda, l'amministrazione Comunale ha realizzato negli anni '70 il collettore comunale denominato di Via Pietro Bembo che in quel tratto è di tipo "8" con assi interni di mt. (1.00*1.50).

In considerazione dell'attuale situazione si ritiene pertanto più verosimile presupporre che il tracciato del programmato collegamento debba più opportunamente e convenientemente coincidere con il tracciato della fognatura comunale esistente sia in quanto l'area è già compromessa, sia in quanto l'ipotesi di sviluppare un progetto sulla strada opposta, oltre a menomare due impianti sportivi che rappresentano una centralità d'interesse sociale per l'intera

Borgata, comporterebbe per l'amministrazione Comunale procedure espropriative più onerose dovendo inevitabilmente interessare immobili legittimati ed attività consolidate.

4. Descrizione dello stato dei luoghi

Attualmente sull'area risultano realizzati le seguenti strutture:

- Un campo di calcio regolamentare con gradinata spettatori;
- Due fabbricati per uffici, spogliatoi e servizi igienici, oltre a locali vari di sgombero e deposito.

Il primo dei due fabbricati di servizio è costituito da un solo piano e occupa una superficie di mq. 118,60 per un volume di mc. 379,52. In esso si trova il bar, tre spogliatoi atleti, locali doccia, un locale spogliatoio arbitri e locale ufficio.

Il secondo fabbricato occupa la superficie di mq. 83,20, si articola su due piani sviluppa una cubatura di mc. 532,48.

E' costituito da un piano terra con due locali spogliatoio con altrettanti locali docce, due bagni e un magazzino e da un primo piano con due uffici, bagni, sala riunioni.

Entrambe le costruzioni saranno demolite per riuscire a meglio dislocare i campi da gioco. La relativa cubatura, sommata a quella del corpo spogliatoi previsto nel progetto della proposta approvata, confluirà tutta in un unico corpo, come meglio successivamente specificato.

5. Previsione degli strumenti urbanistici

In base alle previsioni del PRG approvato con DPR 16.12.1965, l'immobile ricade in zona "N" (verde pubblico).

Fino ad oggi detta zona non è stata dotata di piano particolareggiato o altro strumento attuativo previsto dall'art. 15 delle NN.TT. di attuazione PRG.

La destinazione "N" è stata inoltre riproposta dalla variante di Salvaguardia adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione n.3622 del 4.6.1990 per reiterare i vincoli sulle aree con destinazione pubblica. Detta reiterazione tuttavia non è stata corredata, come richiesto dalla giurisprudenza consolidata per ciascuna area, da una congrua e specifica motivazione sulla perdurante attualità della originaria previsione e sulla insussistenza di ipotesi alternative, né ha tenuto conto della totale compromissione che ha interessato l'intera fascia di zona "N" di cui l'immobile è parte.

6. Descrizione del progetto urbanistico

La proposta prevede la trasformazione della destinazione urbanistica dell'area da zona "N" (verde pubblico) a sottozona G4 (Aree destinate ad attrezzature sportive, culturali, ricreative e turistiche di proprietà privata).

Il progetto prevede quindi un assetto dell'area comprendente:

- I. L'ampliamento delle attrezzature sportive (due campi di calcio a cinque e uno di calciotto utilizzabili anche dai diversamente abili);
- II. La realizzazione degli spogliatoi, servizi igienici, locali per impianti tecnici, magazzini in un numero adeguato sia alle attuali che alle future esigenze di utilizzazione anche esclusivo da parte dei diversamente abili, sulla base delle vigenti normative;
- III. La realizzazione di parcheggi, per il rispetto delle vigenti normative;
- IV. Un unico corpo con la stessa cubatura dei tre precedentemente previsti;
- V. La sistemazione di alberature;
- VI. La creazione di percorsi pedonali per i diversamente abili per l'accessibilità, non solo ai campi da gioco come precedentemente previsto ma, all'intera struttura;
- VII. L'aumento degli accessi alla struttura da uno a due, entrambi pedonali e carrabili: da Via Stefano Vaj e da Via Bistagno.

7. Descrizione dei tipi edilizi

Il progetto ha previsto interventi edilizi minimi nella misura indispensabile per far sopravvivere il centro sportivo.

Come da prescrizione della Conferenza dei Servizi Decisoria, si è spostato l'unico corpo oltre i 50 mt. dal fosso di Montespaccato, così rispettandone la fascia di inedificabilità.

L'unico corpo ospita tutti i servizi dell'impianto. E' stato localizzato in posizione laterale rispetto ai campi da realizzare e dimensionato, da vigenti normative, per soddisfare il fabbisogno nelle occasioni in cui il complesso funzionerà a pieno regime anche per la pratica degli sport dei diversamente abili e si sviluppa su quattro livelli funzionali. L'intero corpo ha un'altezza fuori terra di mt. 13,50, che è inferiore alla quota di campagna del terreno sovrastante e circostante verso l'abitato. Dovendosi spostare la dislocazione delle strutture per rispettare la prescrizione della Conferenza dei Servizi Decisoria, per rispettare la cubatura prevista nella proposta già approvata, si procederà a demolire le due costruzioni esistenti, recuperandone la volumetria di 912,00 mc., per la realizzazione dell'unico corpo. Nel pieno rispetto quindi, della cubatura già prevista, quella utilizzata è in totale di 3.553,76 mc..

8. Elenco degli elaborati consegnati

TAV. 6/a bis – Zonizzazione su base catastale 1 : 1.000

TAV. 6/b bis – Planovolumetrico esecutivo 1 : 500

TAV. 8 bis - Planovolumetrico esemplificativo 1 : 1.000

E. 1 bis - Relazione tecnica