

CENTRALITÀ SANTA MARIA DELLA PIETÀ

Schema di Assetto Preliminare

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

CSA - Dimensionamento e sostenibilità urbanistica del SAP



Indice

1. Dati generali	5
2. Riferimenti normativi per il calcolo del fabbisogno di aree a standard	7
3. Definizione e reperimento del fabbisogno di aree a standard: criteri e metodo	7
4. Calcolo del fabbisogno di aree a standard	8
5. Conclusioni	9
6. Dati sintetici del SAP - Standard e dotazioni riferiti agli ambiti di progetto.....	10

1. Dati generali

Con riferimento alle previsioni trasformative e alle modalità attuative, complessivamente lo Schema di Assetto risulta conforme sia alla normativa di PRG vigente (art. 65 delle NTA, Centralità metropolitane e urbane), sia alla pianificazione sovraordinata che, riconoscendone il notevole valore paesistico e ambientale, ha previsto dispositivi di tutela finalizzati alla conservazione dei caratteri storici, monumentali ed ambientali ancora presenti in situ.

Tuttavia, in difformità alle specifiche dimensionali contenute nella scheda di riferimento (Appendice 2 alle NTA, Schede delle centralità metropolitane e urbane) di seguito allegata, il SAP prevede una SUL da destinare a nuova costruzione pari a circa 2.500 mq al lordo della SUL esistente legittima, da utilizzare in specifici ambiti funzionali (E1 ed E3), e la realizzazione di serre con un RC pari al 30% (limitatamente all'ambito E3), al fine di favorire la presenza di ulteriori servizi accessori alle vocazioni insediate negli ambiti.

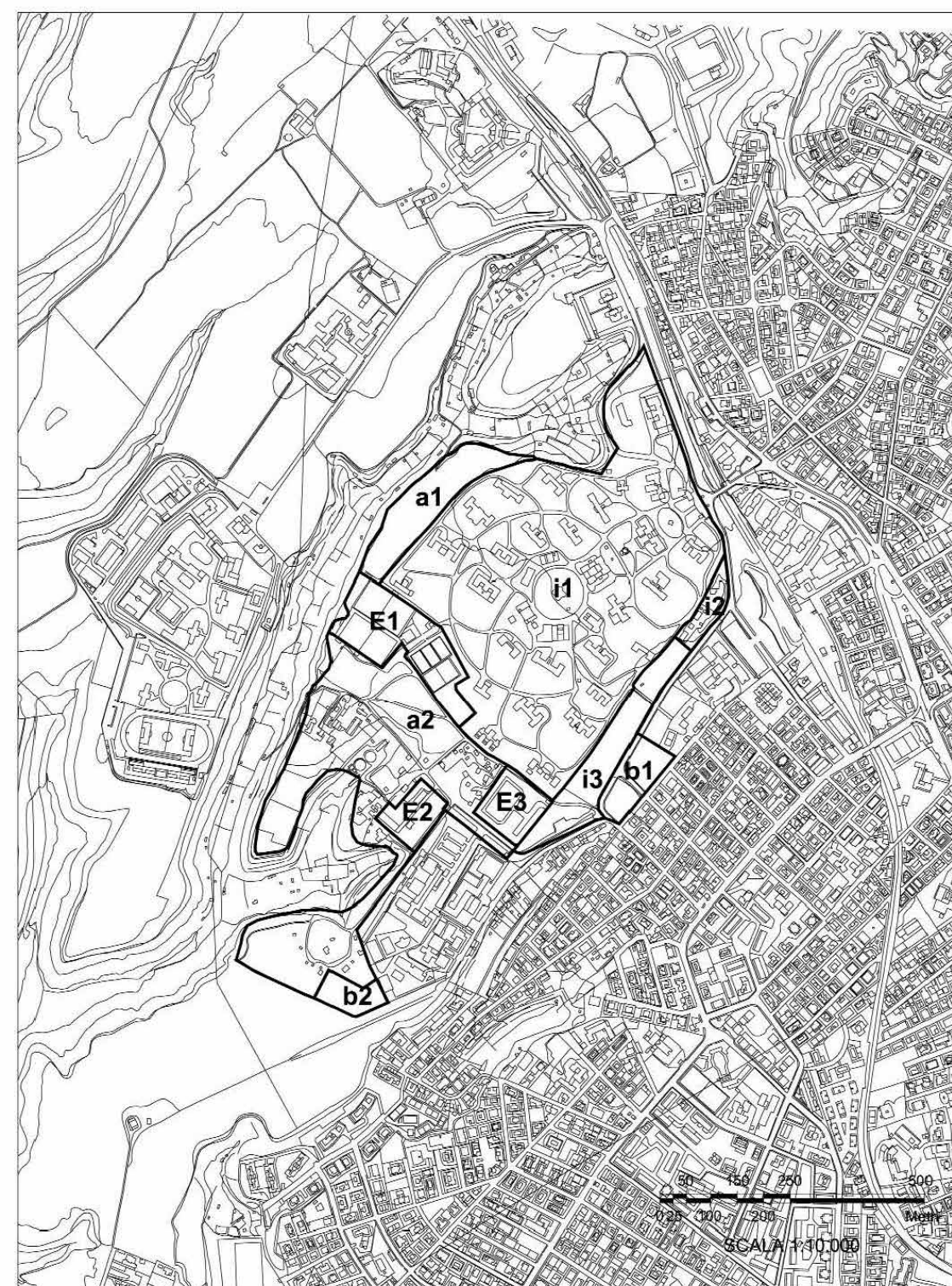
Centralità urbana e metropolitana Santa Maria della Pietà - Scheda

(rif. Appendice 2 alle NTA del PRG, Schede delle centralità metropolitane e urbane)

SANTA MARIA DELLA PIETÀ - Municipio XIX				
Superficie Territoriale (St)	mq	522.401		
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	0		
Previsioni edificatorie - Quota pubblica				Destinazioni d'uso esistenti
Sub Ambiti	St	ET	SUL pubblica	
	mq	mq/mq	mq	
a1 (M1)	24.030	0,00	0	
a2 (M1)	128.444	0,00	0	
Totale a	152.474	0,00	0	
b1 (M3)	11.463	0,00	0	
b2 (M3)	6.733	0,00	0	
Totale b	18.196	0,00	0	
E1 (M1)	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 (M1)	11.803	0,00	0	Nomadi
Totale E	50.766	0,00	0	
i1 (M1)	267.688	0,00	0	Servizi Generali
i2 (N)	6.455	0,00	0	Servizi Generali
i3 (N)	26.822	0,00	0	Parcheggio
Totale i	300.965	0,00	0	
TOTALE GENERALE	522.401	0,00	0	
Destinazioni d'uso ammesse				
100% Servizi - Direzione pubblica e Attrezzature universitarie; Turismo e ricettività				

Centralità urbana e metropolitana Santa Maria della Pietà - Ambiti funzionali su aerofotogrammetria

(rif. Appendice 2 alle NTA del PRG, Schede delle centralità metropolitane e urbane)



Aerofotogrammetria scala 1:10.000

SANTA MARIA DELLA PIETÀ

PERIMETRO DEI SUB AMBITI

In coerenza con le prescrizioni di carattere funzionale di PRG, le destinazioni d'uso ammesse sono:

SAP – I nuovi ambiti funzionali

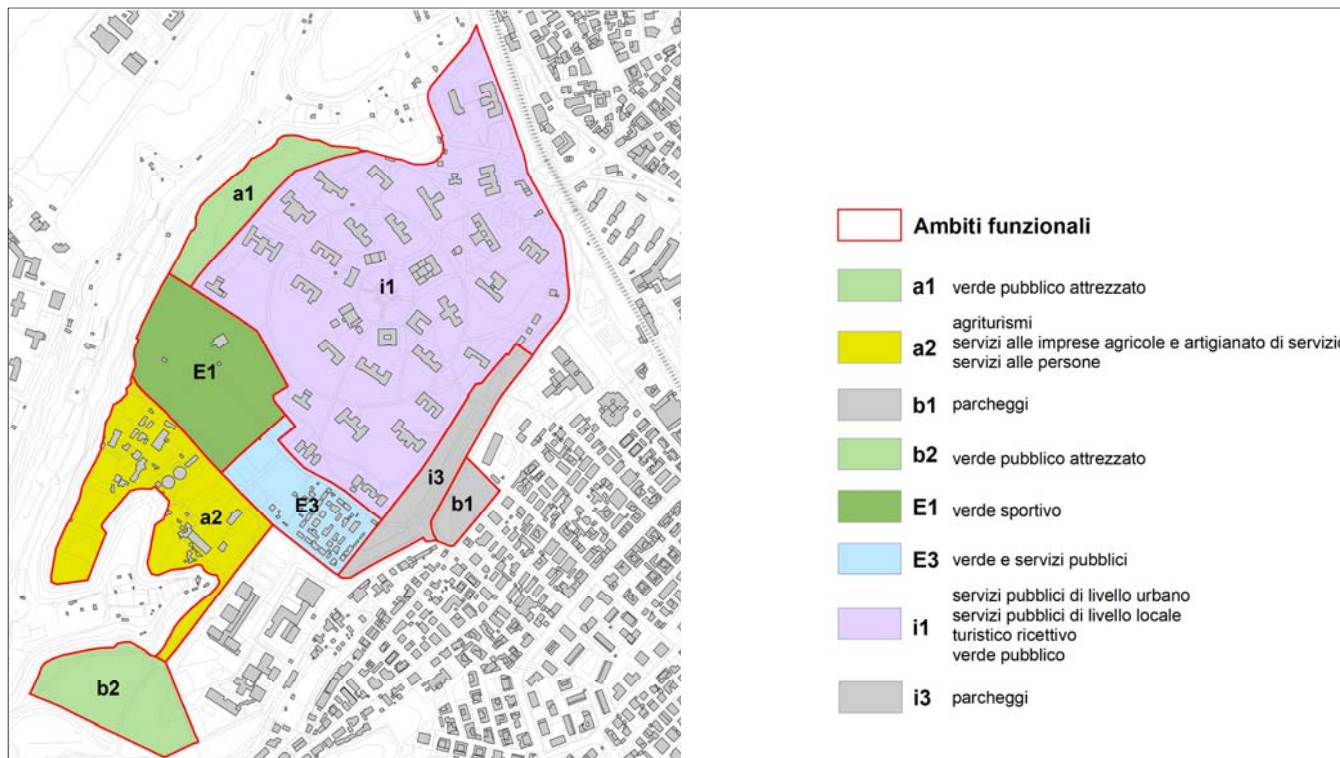
Ambiti funzionali	Destinazioni principali	ST (mq)	SUL esistente stimata* (mq)	SUL di progetto* * (mq)
a1	verde pubblico attrezzato	24.030	-	-
a2	agriturismi servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio servizi alle persone	63.740	5.640	-
b1	parcheggi	11.463	-	-
b2	verde pubblico attrezzato	31.947	-	-
E1	verde sportivo	54.256	248	500
E2	soppresso	-	-	-
E3	verde e servizi pubblici	32.000	-	2.000
i1	servizi pubblici di livello urbano servizi pubblici di livello locale turistico ricettivo verde pubblico	274.143	60.279	-
i2	soppresso	-	-	-
i3	parcheggi	30.822	-	-
Totale		522.401	66.167	2.500

* I dati relativi alle consistenze per il l'ambito i1 sono stati forniti da Regione e ASL, per tutti gli altri ambiti i dati sono stati desunti dalla CTRN aggiornata al 2014, assimilando la SUL alla SUV.

** SUL aggiuntiva per servizi accessori alle funzioni della centralità.

Il SAP si articola in ambiti funzionali che interessano diverse componenti urbane riferibili al sistema insediativo, al sistema della mobilità e al sistema ambientale. Come riportato nella tabella riassuntiva e nello stralcio cartografico sopra allegati, gli ambiti individuati dal SAP, sono stati in parte riconfigurati rispetto alla perimetrazione originaria e per ciascuno sono state individuate le seguenti destinazioni prevalenti:

- a1 verde pubblico attrezzato – parco attrezzato, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita, piste ciclabili, eventualmente attrezzate con aree e piazzole per la vendita diretta di prodotti agricoli, orti urbani sociali, piazzole per la sosta, percorso rurale lato Valle Fontana per distribuzione orti urbani e aree limitrofe;
- a2 (include ex E2) attrezzature turistico ricettive connesse con la vocazione agricola e ambientale del territorio (agriturismi), servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio;
- b1 parcheggio – area attrezzata a parcheggio pubblico;
- b2 verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita, pet therapy, piste ciclabili, eventualmente attrezzate con aree e piazzole per la vendita diretta di prodotti agricoli, orti urbani sociali; parcheggio pubblico;
- E1 verde sportivo – attrezzature per lo sport all’aperto (campi di calcio a 8, Padel tennis, Beach volley), servizi connessi e complementari;
- E2 soppresso (superficie conferita al sub ambito a2);
- E3 servizi pubblici, servizi alla persona e attrezzature culturali e collettive per la formazione principalmente orientati alla promozione della vocazione ambientale e agricola d’ambito (food policy): alla fruizione del territorio circostante e per lo svolgimento di attività divulgative e culturali connesse. Servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio. Pubblici esercizi;
- i1 (include ex i2) servizi pubblici di livello locale e urbano, turistico ricettivi – questo sub ambito coincide con il complesso del Santa Maria della Pietà. Le destinazioni d’uso previste per i padiglioni sono: servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali e religiose; turistico ricettive. Per il Parco monumentale le funzioni ammesse sono: attrezzature provvisorie destinate alla somministrazione di cibo, bevande e servizi igienici previa autorizzazione della Sovrintendenza; parcheggi pertinenziali e aree di sosta per le navette di servizio;
- i2 soppresso (superficie conferita al sub ambito i1);
- i3 – parcheggio - area attrezzata come parcheggio pubblico.



2. Riferimenti normativi per il calcolo del fabbisogno di aree a standard

Il riferimento per la definizione della dotazione minima di verde pubblico è l'art. 8, comma 2 delle NTA del PRG *Standard urbanistici*:

“Per le destinazioni d’uso non abitative, di cui all’art. 6, comma 1, lett. b), c), d), oltre alla dotazione di parcheggi pubblici di cui all’art. 7, comma 1, devono essere riservate aree per il verde pubblico non inferiori a 4 mq/10mq di SUL, con la possibilità di destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10mq di SUL.”

Rispetto al calcolo della dotazione minima di parcheggi pubblici e privati il riferimento normativo è l'articolo 7, commi 10 e 11 delle NTA del PRG.

Secondo tali commi *“La dotazione minima di cui al comma 1, relativa ai parcheggi pubblici e privati, si applica all’intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti e indiretti”*.

“Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d’uso, si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:

- a) edifici dismessi da più di 5 anni;
- b) destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a;
- c) demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati”

3. Definizione e reperimento del fabbisogno di aree a standard: criteri e metodo

Di seguito i criteri adottati per la verifica del dimensionamento degli interventi previsti dal SAP in ragione del contesto territoriale specifico, delle trasformazioni programmate e della fase dell'iter procedurale.

Il criterio generale utilizzato per il reperimento delle aree a standard esclude l'ambito del Parco monumentale di Santa Maria della Pietà, al fine di lasciare inalterate le caratteristiche di pregio dell'impianto originario consistente in un sistema misto di padiglioni e verde pertinenziale di uso pubblico.

Si specifica che la SUL di progetto (2.000 mq), ipotizzata solo in via cautelativa come SUL aggiuntiva nell'ambito funzionale E3 per garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della centralità, in fase di definizione del progetto definitivo, potrebbe coincidere con una quota della SUL esistente legittima proveniente da altri ambiti funzionali. La verifica del

soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici tiene conto di questa eventuale SUL aggiuntiva dimensionando le dotazioni necessarie in relazione alla SUL complessiva (SUL esistente + SUL di progetto).

Inoltre, la verifica del fabbisogno di superfici a standard, di seguito sviluppata, non coinvolge le aree interessate dal progetto dell'impianto sportivo (ambito E1) che prevede 500 mq di nuova SUL e che, quale intervento diretto, dovrà autosostenersi in termini di standard urbanistici e dotazioni, in coerenza con quanto stabilito dalle NTA del PRG all'art. 87 e disciplinato dalle norme CONI per l'impiantistica sportiva e dai Regolamenti delle Federazioni sportive nazionali.

In via del tutto prudenziale, il calcolo del fabbisogno delle aree a standard è stato eseguito ipotizzando quanto segue:

- tutta la consistenza edilizia esistente (66.167 mq di SUL) sia legittima e sia impegnata, a vario titolo, nel processo di trasformazione e riqualificazione dell'ambito in oggetto;
- 2.000 mq di SUL di progetto localizzati nell'ambito funzionale E3 per garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della centralità siano aggiuntivi rispetto alla SUL esistente.

Prescindendo dagli eventuali aggiornamenti dell'iter procedurale di approvazione del SAP, necessari solo qualora si verificasse di fatto la necessità di inserire una SUL aggiuntiva per servizi accessori alle funzioni della centralità, la verifica del soddisfacimento del fabbisogno di aree a standard è stata elaborata in relazione ad una SUL complessiva (SUL esistente + SUL aggiuntiva di progetto) pari a 68.167 mq.

Alle funzioni presenti e previste dal progetto, localizzate nei padiglioni del complesso ex ospedaliero e nei fabbricati esistenti (di pu ASL/Regione e Città Metropolitana), sono state attribuite le destinazioni d'uso ed i relativi carichi urbanistici secondo quanto disposto dall'art.6 delle NTA del PRG.

Alla maggior parte delle funzioni previste la norma associa un carico urbanistico medio (CU/m), attribuendo un carico urbanistico basso (CU/b) alle sole funzioni turistico-ricettive (ambiti funzionali a2 e i1).

Nello sviluppo del fabbisogno, prudenzialmente, queste funzioni sono state assimilate alle altre con l'attribuzione di un carico urbanistico medio.

4. Calcolo del fabbisogno di aree a standard

Il soddisfacimento del fabbisogno di verde pubblico, calcolato in coerenza con l'art. 8 comma 2 delle NTA del PRG, pari a 27.267 mq, è garantito dalla possibilità di reperire tali aree all'interno del perimetro della Centralità negli ambiti a1 e b2 in coerenza con gli usi previsti dall'ipotesi progettuale (cfr. Tabelle 1 e 2).

- **Verifica di dimensionamento parcheggi pubblici con lo sviluppo del calcolo della dotazione minima in riferimento al comma 1 dell'art. 7 delle NTA di PRG**

Il fabbisogno complessivo di parcheggi, calcolato in coerenza con l'art. 7 comma 1 delle NTA del PRG, pari a circa 68.150 mq (cfr. Tabella 1), sembrerebbe soddisfatto solo parzialmente dal SAP. Entrando nel merito, in riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, la proposta progettuale individua nuovi parcheggi negli ambiti funzionali b2, E1, i1, i3, in aggiunta al parcheggio di scambio "Santa Maria della Pietà" di nuova realizzazione già previsto nell'ambito i3, ed al parcheggio esistente ricadente nell'ambito b1 per un totale di circa 54.500 mq con una superficie residua da reperire pari a circa 13.600 mq (cfr. Tabella 1).

- **Verifica di dimensionamento dei parcheggi pubblici con lo sviluppo del calcolo della dotazione minima in riferimento al comma 15 dell'art. 7 delle NTA di PRG**

In accordo con le politiche sulla mobilità e il sistema della sosta di Roma Capitale, per il reperimento delle superfici da destinare a parcheggi pubblici si coglie l'opportunità di mitigare l'impatto della presenza futura di più di 68.150 mq di parcheggi nella sola area della Centralità, facendo ricorso al comma 15 dell'art.7 delle NTA del PRG (*Parcheggi pubblici e privati*) che, nel caso di particolari condizioni, consente la riduzione delle dotazioni previste.

Nello specifico caso della centralità Santa Maria della Pietà, ubicata ad una distanza inferiore a 500 ml dalla stazione ferroviaria Monte Mario servita da linee per il trasporto pubblico regionale e metropolitano, per il reperimento della dotazione necessaria di parcheggi pubblici, secondo il principio della norma tecnica richiamata, è consentito ridurre il calcolo degli standard ai minimi inderogabili stabiliti da norme statali o regionali.

L'applicazione di questa norma consente di ridurre le superfici necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici annullando il saldo negativo e rendendo pertanto la proposta progettuale sostenibile (cfr. Tabella 2).

Tabella 1 - Verifica dimensionamento SAP

(calcolo dotazione minima parcheggi pubblici in riferimento all'art. 7 comma 1 delle NTA di PRG)

Fabbisogno standard e dotazioni	Verde pubblico (mq) NTA, art. 8, c. 2	Parcheggi pubblici (mq) NTA, art. 7 c. 1	Parcheggi pertinenziali (mq) NTA, art. 7, c. 1
			40.900
totale	27.267		68.167
95.434			

SAP standard e dotazioni	Verde pubblico (mq)	Parcheggi pubblici e pertinenziali (mq)
	27.267	54.534
totale		81.800

Saldo standard e dotazioni	Verde pubblico (mq)	Parcheggi pubblici e pertinenziali (mq)
	0	-13.633
totale		-13.633

Tabella 2 - Verifica dimensionamento SAP

(calcolo dotazione minima parcheggi pubblici in riferimento all'art. 7 comma 15 delle NTA di PRG)

Fabbisogno standard e dotazioni	Verde pubblico (mq) NTA, art. 8, c. 2	Parcheggi pubblici (mq) NTA, art. 7 c. 15	Parcheggi pertinenziali (mq) NTA, art. 7, c. 1
			27.267
totale	27.267		54.534
81.800			

SAP standard e dotazioni	Verde pubblico (mq)	Parcheggi pubblici e pertinenziali (mq)
	27.267	54.534
totale		81.800

Saldo standard e dotazioni	Verde pubblico (mq)	Parcheggi pubblici e pertinenziali (mq)
	0	0
totale		0

5. Conclusioni

Ad esito della verifica di sostenibilità urbanistica del SAP risulta che le aree individuate dal progetto per la realizzazione di standard e dotazioni, per un totale di 81.800 mq, garantiscono, all'interno del bilancio complessivo dell'intervento trasformativo, le quantità minime inderogabili stabilite dalla normativa tecnica di riferimento (art. 8 comma 2, art. 7 commi 1 e 15 delle NTA del PRG).

Pertanto l'intervento di trasformazione urbana risulta sostenibile.

In un ragionamento più generale e di tipo strategico, valutando complessivamente le opportunità di riqualificazione dell'intero ambito urbano offerte dal SAP in ragione anche delle relazioni di contesto, si possono mettere in campo ulteriori valutazioni per:

- contenere ulteriormente l'impatto delle aree a parcheggio relative a questa ipotesi estremamente cautelativa, ma al contempo penalizzante;
- tutelare e contestualmente valorizzare le aree a vocazione ambientale, che diversamente vedrebbero erosa parte della propria superficie (sub ambito b2);

Ciò premesso, allargando lo sguardo al contesto più prossimo alla centralità, si può ipotizzare che una quota del fabbisogno possa essere garantita dalle dotazioni già presenti sul territorio limitrofo, quali:

- a nord i parcheggi di scambio esistenti (6.552 mq) su via Castiglioni in corrispondenza della stazione ferroviaria Roma Monte Mario, ad una distanza inferiore a 300 m dall'ingresso principale del complesso S. Maria della Pietà;
- a sud le dotazioni previste dal PRU Primavalle – Torvecchia adiacenti agli ambiti a2 e b2.

Queste dotazioni pubbliche, messe in rete dalle nuove previsioni per la viabilità carrabile e per la mobilità dolce (nuovo collegamento viario Trionfale bis, via Vinci - via della Valle dei Fontanili, OP del PRU in oggetto) che interessano l'intero ambito territoriale, possono così fornire un contributo sostanziale alle scelte progettuali supportandole e integrandole.

Un'ultima importante considerazione va fatta in merito al vantaggio offerto dall'aver elaborato la verifica di un dimensionamento sulla base di uno scenario estremamente cautelativo.

In tale ipotesi, infatti, il calcolo del fabbisogno secondo i criteri esposti comporta un sovradimensionamento delle dotazioni che conferisce flessibilità alle scelte progettuali nella successiva fase pianificatoria; in fase di Schema di Assetto Definitivo, per l'attuazione del Progetto Urbano non sarà necessario reperire per intero le dotazioni quantificate nella Tabella 2, ma la sola dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalle nuove destinazione rispetto a quelle preesistenti legittime laddove vi sia incremento di carico urbanistico, calcolata secondo i commi 10 e 11 dell'art. 7 delle NTA del PRG e le dotazioni relative all'eventuale SUL

aggiuntiva di progetto (2.000 mq), destinata a servizi accessori alle funzioni della centralità, ipotizzata nell'ambito funzionale E3.

Nel paragrafo successivo, 6. *Dati sintetici del SAP - Standard e dotazioni riferiti agli ambiti di progetto*, si riportano i dati sintetici delle previsioni del SAP, riferiti ai nuovi ambiti funzionali come ridefiniti dal SAP, relativi a consistenze, destinazioni d'uso principali, dimensionamento di standard e dotazioni e relativa localizzazione.

6. Dati sintetici del SAP - Standard e dotazioni riferiti agli ambiti di progetto

Tabella riassuntiva di consistenze e destinazioni d'uso, standard e dotazioni

Ambiti funzionali	Destinazioni principali	ST (mq)	Volume esistente presunto (mc)	SUL esistente* (mq)	SUL di progetto** (mq)	Standard e dotazioni di progetto (mq)	
						Verde pubblico	parcheggi pubblici/privati***
a1	verde pubblico attrezzato	24.030	-	-	-	24.030	-
a2	agriturismi servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio servizi alle persone	63.740	18.049	5.640	-	-	-
b1	parcheggi	11.463	-	-	-	-	11.463
b2	verde pubblico attrezzato	31.947	-	-	-	3.237	1.924
E1	verde sportivo	54.256	793	248	500	-	8.500
E3	verde e servizi pubblici	32.000	15.825	-	2.000	-	-
i1	servizi pubblici di livello urbano servizi pubblici di livello locale turistico ricettivo verde pubblico	274.143	-	60.279	-	-	1.825
i3	parcheggi	30.822	-	-	-	-	30.822
Totale		522.401		66.167	2.500	27.267	54.534

Individuazione standard e dotazioni riferiti agli ambiti di progetto



* I dati relativi alle consistenze per l'ambito i1 sono stati forniti da Regione e ASL, per tutti gli altri ambiti i dati sono stati desunti dalla CTRN aggiornata al 2014, assimilando la SUL alla SUV.
** SUL aggiuntiva per servizi accessori alle funzioni della centralità e per l'impianto sportivo.
*** Per il calcolo del fabbisogno di parcheggi pubblici, in coerenza con quanto stabilito al comma 15 dell'art.8 delle NTA del PRG, si è fatto riferimento al D.M.1444/68.