

RELAZIONE TECNICA

ATO n. 13 “VILLA AGNESE”

1. – Premessa

La presente relazione con gli elaborati grafici allegati, è riferita alla redazione di un Progetto Urbanistico dell'ATO Integrato n. 13 “Villa Agnese, sito Roma, località Corviale, via dei Cantelmo, su un'area distinta in Catasto al Foglio n. 764, part.lla nn. 123, , 978, 979, 981, 1201/p, 1202/p e1057/p di complessivi mq. 27.313,80.

Tale progetto deve intendersi a tutti gli effetti quale “Nuovi Tipi” del progetto di Lottizzazione presentato al Comune di Roma, VI Dipartimento, in data 10.12.2001. con prot. 17476 dal Dott. Mauro Berrino, quale procuratore del Sig. Pacillo, già proprietario dell'area in oggetto, che in data 10.07.2002 con atto notaio Massimo Fortini rep. 39247 racc 9073 ha venduto tale bene alla Soc. Flyers Immobiliaria s.r.l.

Tale progetto deve intendersi anche quali Nuovi Tipi sia a quanto presentato in data 11.05.2010 con prot. QF/2010/9918 con integrazione presentata in data 07.10.2010 Prot. QF/2010/20430 e raccoglie le indicazioni emerse durante la Conferenza dei Servizi in data 01.07.2010 e dei pareri espressi.

Le varie amministrazioni interessate durante la Conferenza dei Servizi, hanno evidenziato alcune carenze ed aspetti da approfondire di seguito meglio evidenziate.

A. - U. O. Programmazione Interventi Trasformazione Urbana ;

Questo ufficio, ha evidenziato l'errata perimetrazione dell'ATO, richiedendo altresì la verifica della S.U.L. disponibile anche in considerazione dell'assetto proprietario che deriva dalle particelle catastali ricomprese nel perimetro sopradetto.

B. - Dipartimento Mobilità e Trasporti;

Tale ufficio, evidenziato una carenza progettuale relativa al sistema della viabilità oltre alla mancanza di una relazione sulla mobilità con uno studio trasportistico. Inoltre ha evidenziato che la strada di Via dei Cantelmo, dovrà essere definita se trattasi di strada di quartiere o strada locale.

C. - U. O. Programmi Complessi;

Questo ufficio, ha evidenziato il sovrapporsi di tale intervento con altro in via di realizzazione ai sensi dell'art. 11 Legge 493/93 . In particolare ha segnalato che si sta realizzando un parcheggio pubblico, con accesso da Via dei Cantelmo e che il progetto dell'ATO ne dovrà tenere debitamente conto. Ha evidenziato altresì che dovrà essere previsto un percorso di pista ciclabile.

D. – Municipio XV ;

Il rappresentante del Municipio, in Conferenza ha preannunciato l'invio di un parere negativo, puntualmente arrivato, dovuto al fatto che l'area a servizio pubblico da destinare a scuola materna - asilo nido, risulta decentrata rispetto al bacino di utenza dell'area residenziale esistente. Inoltre evidenzia che non è stato progettato il collegamento viario – pedonale tra la futura area scolastica e il quartiere già esistente.

E. – IV^ U.O. Fognature e rapporti con ACEA;

Questo ufficio ha inviato un parere favorevole dando puntuali prescrizioni per la fase di Progettazione Definitiva.

I Nuovi Tipi di cui la presente relazione tengono conto delle indicazioni e prescrizioni emerse durante la Conferenza dei Servizi e dei pareri resi, in modo puntuale rispetto alle osservazioni sopra evidenziate il progetto prevede:

A - U. O. Programmazione Interventi Trasformazione Urbana ;

E' stato rivisto il perimetro dell'ATO ed nell'elenco degli aventi titolo sono state inserite porzioni di area di Proprietà dei Signori Lupi che effettivamente, anche in base alla lettura dell'art. 57 rientrano a pieno titolo nei diritti edificatori. I signori Lupi hanno manifestato l'interesse a partecipare all'iniziativa.

B - Dipartimento Mobilità e Trasporti;

E' stata fatta uno studio sulla mobilità ed una relazione trasportistica (Allegata) individuando Via dei Cantelmo come strada locale. La strada è stata progettata tenendo presente il P.T.G.U. anche se si chiede una deroga a mt. 3 di larghezza per quanto concerne il marciapiede perché condizionato sia dal Parcheggio pubblico relativo all'intervento dell'art. 11 L. 493/93 sia perché condizionato dall'edificazione esistente, il tutto meglio visibile negli elaborati grafici.

C - U. O. Programmi Complessi;

Il progetto tiene conto delle indicazioni dell'Ufficio ed ha rivisto l'impianto stradale in funzione del realizzando parcheggio, ha altresì tenuto conto della richiesta per la pista ciclabile peraltro già avanzata dal Municipio.

D - Municipio XV ;

I Nuovi Tipi tengono conto anche del parere negativo espresso dal Municipio per il posizionamento del servizio pubblico, scuola materna, che risulta decentrato rispetto al quartiere esistente. A tale parere si osserva che innanzitutto il servizio pubblico previsto è in funzione del nuovo insediamento e non già di quello esistente, al quale si doveva far fronte sia con il P.R.G. ma soprattutto gli interventi previsti dalle proposte di Recupero urbano presentate ai sensi dell'art. 11 della Legge 493/93. In secondo luogo decentrare il servizio nella parte alta a ridosso dell'edificato significava mettere sotto esproprio tutta la viabilità esistente che allo stato risulta privata anche se aperta a pubblico transito con problemi pressoché insuperabili in base alle norme del P.T.G.U.

Per rendere l'intervento qualificante anche in funzione dell'edificato esistente si è ritenuto di ampliare il parcheggio pubblico già esistente prevedendo altresì un percorso pedonale coperto che mette in comunicazione il nuovo intervento con la viabilità del quartiere, il tutto meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

2. – La Proposta

La proposta è riferita alla redazione di un Progetto Urbanistico dell'ATO Integrato n. 13 "Villa Agnese, sito Roma, località Corviale, via

dei Cantelmo, su un'area distinta in Catasto al Foglio n. 764, part.IIe nn. 123, , 978, 979, 981, 1201/p, 1202/p e1057/p di complessivi mq. 27.313,80.

Tale progetto deve intendersi a tutti gli effetti quale "Nuovi Tipi" del progetto di Lottizzazione presentato al Comune di Roma, VI Dipartimento, in data 10.12.2001. con prot. 17476 dal Dott. Mauro Berrino, quale procuratore del Sig. Pacillo, già proprietario dell'area in oggetto, che in data 10.07.2002 con atto notaio Massimo Fortini rep. 39247 racc 9073 ha venduto tale bene alla Soc. Flyers Immobiliaria s.r.l.

Tale progetto deve intendersi anche quali Nuovi Tipi a quanto presentato in data 11.05.2010 con prot. QF/2010/9918 con integrazione presentata in data 07.10.2010 Prot. QF/2010/20430

La porzione di terreno oggetto del Piano Attuativo, meglio evidenziato nella tavola n°1 di inquadramento Urbanistico, e' situata nel quadrante est di Roma, precisamente in Via dei Cantelmo, traversa di Via Casetta Mattei, in un contesto totalmente urbanizzato, tale da risultare quale area totalmente interclusa. Infatti la stessa risulta delimitata a nord da via dei Cantelmo, ad est da una zona F1 del previgente P.R.G. completamente edificata sino a via Casetta Mattei, a sud da un vasto comprensorio di zona F1, anche esso completamente edificato oltre ad un'area di verde pubblico attrezzato realizzata in base a Deliberazione Del Consiglio Circostrizionale del 13/11/1998, ed infine ad ovest dal Fosso dei Mattei, che allo stato, oltre ad non esser ricompreso nell'elenco delle acque pubbliche e non vincolato ai sensi della L. R. 24/98, risulta anche intubato.

Pertanto l'area risulta interamente interclusa in un ambiente urbano di diffusa edificazione e completamente servita dalla urbanizzazioni primarie e dagli altri servizi pubblici di diverso livello e grado, non ultime quelli, preventivati ed in fase di realizzazione, individuati dal Programma di riqualificazione urbana di Corviale, ex art. 11 della Legge 493/93.

Con il Piano regolatore del 1965 tale area era destinata a zona F2 Ristrutturazione Urbanistica, attuabile attraverso un Piano di lottizzazione con un indice di edificabilità derivante da una densità territoriale di 100 abitanti per ettaro ed in tale senso era stato presentato il progetto di Lottizzazione, mentre allo stato attuale vige il Nuovo P.R.G, definitivamente approvato in data 12/02/2008 che regola la trasformabilità del territorio attraverso una filosofia ed una normativa totalmente diversa.

Alla volumetria, cioè al metro cubo viene sostituita la Superficie Utile Lorda (SUL), mentre la vecchia zonizzazione descritta nelle N.T.A. del 1965 viene sostituita da un “*Sistema Insediativo*” e dalle sue “*Componenti*” alle quali è affidato lo sviluppo urbanistico del territorio.

Con il nuovo P.R.G. l'area in questione risulta per la maggior parte ricompresa nell'ATO n° 13 Villa Agnese con una S.U.L. assegnata di mq 12.966.

I Nuovi Tipi, allegati alla presente relazione, si adeguano agli obiettivi e previsioni del N. P.R.G. prevedendo tra l'altro una Compensazione così come previsto dall'art. 61 delle N.T.A. Va evidenziato che l'area di cui trattasi non risulta vincolata ai sensi del D.lgvo 42/2004 né per essa sono state previste dal P.T.P. limitazioni di sorta, peraltro la stessa non risulta interessata da alcun tipo di vincolo ad eccezione di una prescrizione data dalla Regione Lazio –area difesa del suolo - soprattutto per gli aspetti vegetazionali.

3. - Le Regole Urbanistiche

L'appezzamento di terreno della proprietà Flyers, distinto in catasto al foglio n. 764, part.lla nn. . 123, , 978, 979, 981, 1201/p, 1202/p e1057/p di complessivi mq. 27.313,80, in base alle sovrapposizioni

computerizzate, ricade all'interno dell'ATO n. 13, Villa Agnese, e risulta interessata dal Progetto Urbanistico allegato alla presente relazione.

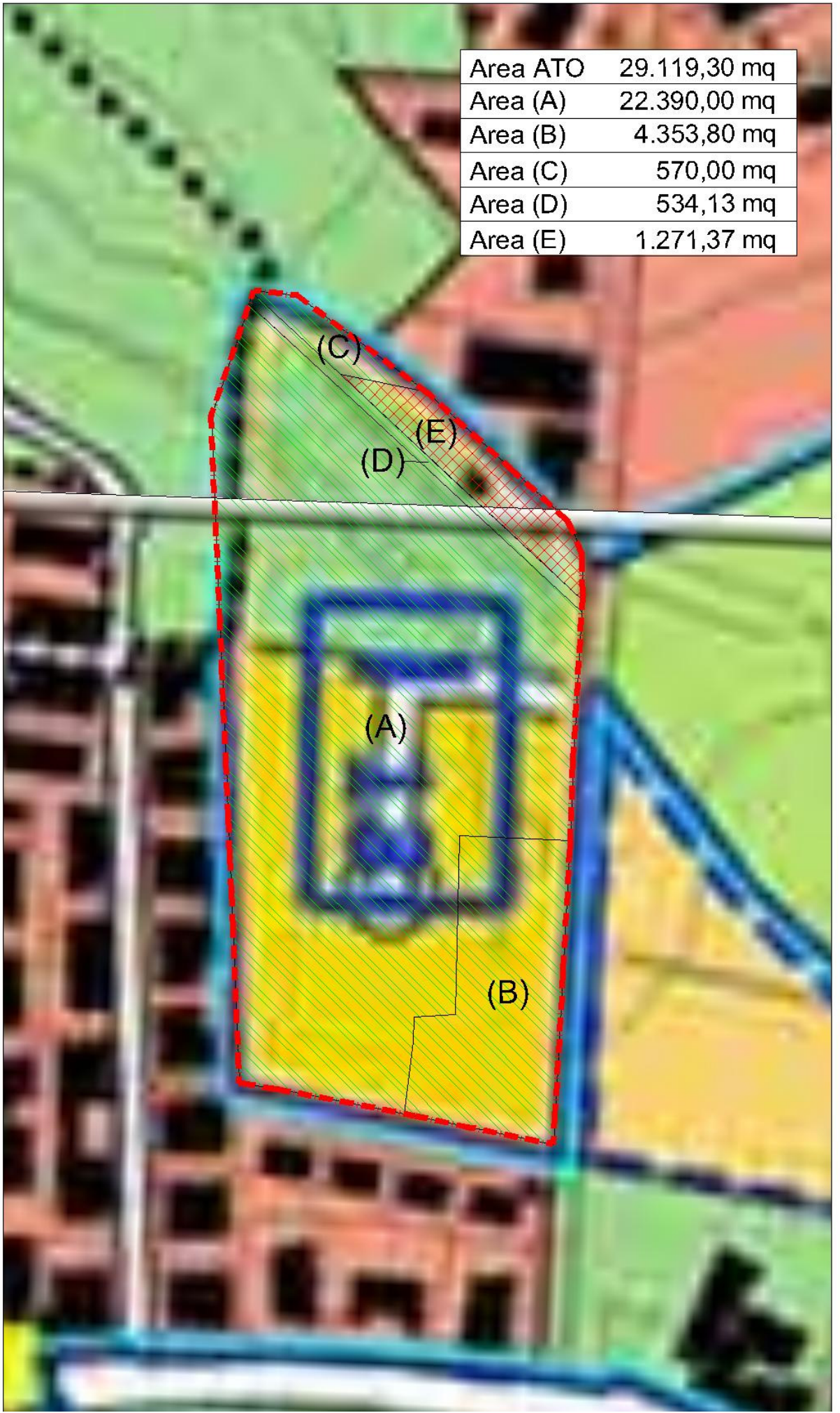
In base alle norme del P.R.G. l'area, oggetto del Piano di lottizzazione ad iniziativa privata, ricade nella Componente della "Città della Trasformazione", in un Ambito di Trasformazione Ordinario integrato, denominato ATO n. 13 "Villa Agnese", all'interno del XV Municipio, individuato nella tabella con SUL > di 10.000 mq, con una Superficie Utile Lorda (SUL) attribuita di mq 12.966, art. 59 P.R.G. vigente.

Per esattezza l'ATO n. 13 "Villa Agnese" in base alle sovrapposizioni digitalizzate, come da planimetria allegata, consta di una superficie territoriale di mq 29.119,30 che risulta così distribuita:

A)	Flyers Immobiliaria s.r.l	Mq	22.390,00
B)	Success s.r.l.	Mq	4.353,80
C)	Lupi Antonino – Lupi Giuliano	Mq	570,00
D)	Fosso dei Mattei	Mq	534,13
E)	Lupi Antonino – Lupi Giuliano	Mq	1.271,37
	Superficie Totale ATO	Mq	29.119,30

L'ambito sopradetto è regolato dagli art. 56,57,58,59 e 61 delle N.T.A. oltre dagli articoli di carattere generale contenuti nel **Titolo I** delle stesse Norme.

Area ATO	29.119,30 mq
Area (A)	22.390,00 mq
Area (B)	4.353,80 mq
Area (C)	570,00 mq
Area (D)	534,13 mq
Area (E)	1.271,37 mq



L'area denominata (E) di proprietà dei signori Lupi A. e Lupi G. è stata stralciata dal presente intervento, ai sensi dell'art. 57 comma 6 - 7 e 8 delle N.T.A. del P.R.G. , in quanto è un'area già edificata come risulta da cartografia catastale e da documentazione fotografica, considerato poi che la superficie demaniale del fosso, di mq 534,13, concorre in modo semplice alla edificabilità senza produrre diritti edificatori, ma può esser ricompresa a standard a verde, si è ritenuto di poter applicare il dispositivo del comma 7 dell'art. 57*"gli edifici esistenti interni agli Ambiti di Trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza"* e di concentrare la S.U.L. dell'ATO nelle aree A e B le sole che risultano inedificate come previsto dall'ultimo capoverso del comma 6 dell'art. 57 *"la SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, risultante dalla base corografica del P.R.G.; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica"*

L'area di intervento diventa quindi 29.119,30 mq – 1.271,37 mq =
27.847,23 mq

In base sempre agli articoli su menzionati delle N.T.A. gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata che oltre a tener conto di un mix funzionale deve prevedere:

- un'area di Concentrazione Edilizia (ACE) ove allocare la Superficie Fondiaria, la viabilità privata, il verde privato ed il parcheggio privato. Tale area non può esser maggiore del 40% della sup. totale;
- un'area destinata a Verde privato con valenza Ecologica (VE) attrezzato a verde privato con possibilità di allocare attrezzature private per lo sport e la ricreazione, la quale non deve esser inferiore al 20% della sup. totale;
- un'area destinata a Verde e Servizi pubblici (VS) da cedere all'A.C. che non deve essere inferiore al 40% della sup. totale.

L'art. 61 delle N.T.A. prevede una edificabilità a disposizione del Comune che deve essere pari al 20% della S.U.L. complessiva, ovvero in attuazione del disposto al comma 3 dello stesso articolo la SUL originaria prevista, di mq 12.966, può esser incrementata del 20%, pari a mq 2.593,20, quest'ultima maggiorata del 10% della SUL originaria, pari a 1.296,60, è riservata all'A.C. per le compensazioni, di conseguenza la SUL del Piano di Lottizzazione risulta così suddivisa:

- Proprietà (90% SUL originaria)	=	mq 11.669,40
- A.C. (2.593,20 + 1.296,60)	=	mq 3.889,80

Lo stesso articolo 61 prevede in ogni caso che almeno il 15% della SUL a disposizione della proprietà dovrà esser destinato alla locazione semplice o alla locazione con proprietà differita.

Considerata la poca chiarezza di tale comma si ritiene che la SUL da destinare a locazione sia quella destinata a funzioni abitative, mentre per canone semplice si dovrebbe intendere un canone concordato secondo parametri regionali.

L'art. 59 oltre a definire i parametri e le grandezze ecologiche, definisce il mix funzionale che risulta essere :

<i>Abitative</i>	:	minimo	30% SUL	= mq	3.500,82
<i>Non residenz.</i>	:	minimo	30% SUL	= mq	3.500,82
<i>Quota Flessibile</i>	:	massimo	40% SUL	= mq	4.667,76

Le funzioni abitative e quelle non abitative del 30%, in base al comma 2 dell'art. 113 – norma transitoria – delle N.T.A., in deroga a quanto previsto dall'art 59, può essere inferiore al 30% della SUL complessiva a condizione che le funzioni non abitative non siano inferiori al 20%.

Le precisazioni su riportate risultano fondamentali per le scelte urbanistiche operate.

La norma prevede che, come sopra descritto, una parte della S.U.L. ammessa nell'ATO pari a mq 3.889,80 debba essere a disposizione dell'A.C. per le finalità previste dall'articolo 18 delle N.T.A., cioè ambiti di compensazione.

Considerato che la Flyers Immobiliare, proponente il Piano di Lottizzazione, ha acquisito, attraverso società collegate, i diritti di compensazione di una volumetria a destinazione residenziale, derivante dalla compensazione del comprensorio denominato "TENUTA CASSETTA MISTICI", si è ritenuto di insediare parte della compensazione all'interno del Piano, senza proporre un distinguo di aree, trattandosi sempre di edilizia privata facente riferimento alla stessa proprietà.

4. – Piano Urbanistico

Preferendo privilegiare nel mix funzionale, di cui l'art. 59 delle N.T.A., la funzione abitativa, tenendo altresì conto del disposto dell'art. 113 delle N.T.A., considerato che la S.U.L. in compensazione di mq 3.889,80 ha destinazione residenziale, il piano di Lottizzazione, per la porzione di S.U.L. attribuita alla proprietà, deve essere così destinato:

<i>Abitative</i>	:	80% SUL	= mq	9.335,52
<i>Non residenz.</i>	:	20% SUL	= mq	2.333,88

In base all'art. 61 comma 1, ultimo periodo, il 15% della S.U.L. ad abitazione, che risulta essere pari a (9.335,52 x15%) mq **1.400,32**, deve essere destinata alla locazione semplice, ovvero a canone concordato con parametri regionali.

Tale S.U.L. in locazione è stata individuata nel comparto Z₂ per mq. 1.116,00 e nel comparto Z₃ per mq. 286,00, per un totale di mq **1.402 > 1400,32 richiesti**

Riepilogando, in base a tale proposta, la destinazione dell'ATO compresa la compensazione, diventa residenziale per un totale di mq

13.225,20, di cui mq 1.402,00 dovrà essere disponibile a locazione con canone concordato o a proprietà differita di almeno 8 anni, e non residenziale per mq 2.334,00

Il Piano di lottizzazione così proposto, risulta totalmente coerente con le previsioni di P.R.G. e con quanto previsto dall'art. 59, “ *Ripartizione della Superficie dell'Ambito e alle Grandezze urbanistico – ecologiche*” .

5. – Obiettivi del Piano

Gli indirizzi e gli obiettivi di piano, data la sua ubicazione, non potevano che scaturire dalla necessità di prevedere un intervento, che pur nella considerazione della limitata disponibilità di aree, potesse però inserirsi nel contesto urbano circostante, come elemento di riqualificazione e miglioramento, sia per la qualità delle residenze sia per la possibilità di accrescere la dotazione di aree pubbliche e per la realizzazione di servizi pubblici in grado di contribuire ad una migliore qualità della vita.

Rifiutando di ripetere la tipologia a maglia stretta degli insediamenti circostanti, che vedono il territorio suddiviso in singoli lotti edificati, separati gli uni dagli altri dalla viabilità di quartiere o da piccole aree a giardino privato, con una maglia di palazzine a carattere intensivo, si è posto come obiettivo principale di prevedere un insediamento qualitativo a maglia irregolare che non seguisse le logiche delle lottizzazioni limitrofe ma si adattasse alla morfologia del terreno e soprattutto al dislivello esistente, anche per la presenza del Fosso dei Mattei.

La risultante di tale ragionamento, influenzato anche dalla problematica della sostenibilità ecologica e climatica, ha portato a prevedere un insediamento quasi a raggiera con i corpi di fabbrica dislocati ai bordi dell'andamento acclive del terreno, cercando altresì di distanziare il più possibile i nuovi corpi di fabbrica dall'edificato circostante.

La scelta progettuale, ma soprattutto la necessità di dotare la zona di un agglomerato edilizio di qualità, ha indotto l'individuazione di un perimetro di intervento non coincidente con il perimetro dell'ATO.

Cioè si è voluto migliorare la qualità dei servizi e della viabilità esistente prevedendo un perimetro di intervento che si sovrappone anche a delle aree pubbliche, già in cessione per l'attuazione di un art. !! L. 493/93, in modo da creare una viabilità che consenta il passaggio di mezzi pubblici e soprattutto la realizzazione di marciapiedi da entrambi i lati con una larghezza di circa mt. 3,00, e una fascia di arredo stradale, dal lato della lottizzazione, di circa mt. 1.50 onde consentire il facile accesso, anche pedonale, ai servizi pubblici previsti.

Non solo, è stata prevista anche la possibilità di realizzare una pista ciclabile, secondo le indicazioni dettate dal Consiglio Municipale.

La via dei Cantelmo, in base alle scelte operate, è stata rivista anche nella parte che si immette su via Casetta Mattei, migliorando l'accesso, per tale fine è stato previsto un esproprio di una porzione di area di proprietà della scuola, anche per meglio regolare un accesso privato che non contrasti con il codice della strada.

Da via dei Cantelmo è prevista una strada di penetrazione, del tutto privata, in modo da creare un vero comprensorio residenziale, che regola il posizionamento dei nuovi fabbricati ed il distinguo tra il verde privato ed il verde ecologico attrezzato.

L'impianto edificatorio tiene conto dell'andamento naturale del terreno nonché delle prescrizioni della Regione Lazio – area difesa del suolo – che prevedono il rispetto del naturale deflusso delle acque superficiali, nonché dell'inedificabilità di una fascia di 30 metri dal fosso, prevedendo altresì un lieve addolcimento della scarpate nel rispetto della vegetazione esistente che di quella di progetto.

Per una migliore lettura, si rimanda agli elaborati grafici.

Sono state eseguite in loco circa 20 trivellazioni per indagini geologiche e vegetazionali ed è stata disposta un'indagine mirata per il

rilevamento di eventuali cavità, come richiesto dalla Regione Lazio, che ha dato esito negativo.

6. - Previsioni di piano

Nel rispetto delle normative vigenti, il piano prevede su una superficie territoriale (ATO) di 27.847,93 mq, una S.U.L. comprensiva della quota in compensazione, di mq 15.559,20 con un insediamento di 353 abitanti.

ed una S.U.L. residenziale di mq 13.225,20 ed un S.U.L. non residenziale di mq 2.334,00.

L'edificazione è stata prevista su una superficie fondiaria di mq 11.046,53 distribuita in tre comparti, di cui due solo residenziali, Z₁, e Z₃, rispettivamente di mq 7.678,53 e 1.518,00, ed uno misto Z₂ di mq 1.850,00, all'interno dei quali gli edifici da realizzare, anche con diverse tipologie edilizie, sono immersi e circondati da ampi spazi destinati a giardini, a verde privato, a verde privato attrezzato, oltre che in prossimità con altre aree di verde pubblico e servizi pubblici.

Va evidenziato che i comparti Z₂ e Z₃, sono posti ai bordi del limite ATO, confinanti con un'area sempre di proprietà della Flyers, ricompresa nel P.R.G. nella "Città da Ristrutturare", "Tessuti prevalentemente Residenziali", che pur esterna all'ATO viene asservita ai corpi di fabbrica, e verso la quale, per convenzione, non viene mantenuto il distacco.

Via dei Cantelmo, strada per la quale è stata prevista la creazione di marciapiedi, rappresenta l'unica viabilità pubblica di accesso al comprensorio, pertanto si è scelto di concentrare lungo tale tracciato la dotazione dei servizi pubblici, rappresentata da:

- un'area a parcheggio pubblico per mq **3.074,00** > 3.049,63 richiesti;
- un'area a Servizio Pubblico di mq **2.355,00** > 2.292,37 richiesti;
- un'area a Verde Pubblico di mq **5.751,00** > 4.283,98 richiesti.

A.T.O. n. 13 "VILLA AGNESE" - Artt. 57, 58, 59 e 61 N.T.A.

Superficie territoriale (Flyers Immobiliaria srl- Success srl -Lupi A. Lupi G.	mq	27.313,80
Sup. Fosso Mattei	mq	534,13
Superficie ATO al netto strade pubbliche	mq	27.847,93
SUL prevista	mq	15.559,20
Densità territoriale	SUL/mq	0,56
Abitanti previsti	37,5mq/ab	353
SUL residenziale	mq	13.225,20
SUL non residenziale	mq	2.334,00

Ripartizione Superficie ATO art. 59 N.T.A	NORMA P.R.G		PROGETTO	
	%	Superficie richiesta	%	Superficie di progetto
Area Concentrazione Edilizia	< = 40%	11.139,17	39,67	11.046,53
Verde privato ecologico	> = 20%	5.569,59	20,19	5.621,40
Verde e servizi pubblici	> = 40%	11.139,17	40,15	11.180,00
Totali		27.847,93	100,00	27.847,93

COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	RESIDENZIALE SUL MQ	NON RESID SULMQ	Densità Fondiarìa	
Z 1 - RESIDENZIALE	7.678,53	10.198,57		SUL/MQ	1,33
Z 2 - MISTO	1.850,00	1.116,00	2.334,00	SUL/MQ	1,86
Z 3 - RESIDENZIALE	1.518,00	1.910,63		SUL/MQ	1,26
TOTALI	10.976,53	13.225,20	2.334,00	SUL/MQ	1,41

STANDARD AREE PUBBLICHE

RESIDENZIALE		NORMA P.R.G		PROGETTO	
		Dotazione mq/ab	Superficie richiesta	Dotazione mq/abit.	Superficie di progetto
Servizi Pubblici	mq	6,50	2.292,37	6,68	2.355,00
Verde Pubblico	mq	9,50	3.350,38	12,28	4.330,00
Parcheggi Pubblici	mq	6,00	2.116,03	6,04	2.130,00
TOTALE	mq	22,00	7.758,78	24,99	8.815,00

NON RESIDENZIALE		Dotazione mq/sul	Superficie richiesta	Dotazione mq/sul	Superficie di progetto
Verde Pubblico	mq	0,4 mq-sul	933,60	0,61	1.421,00
Parcheggi Pubblici	mq	0,4 mq -sul	933,60	0,40	944,00
TOTALE	mq		1.867,20	1,01	2.365,00

RIEPILOGO AREE STANDARD		Sup.	di PROGETTO	RICHIESTI
Verde e Sevizi Pubblici	Servizi Pubblici	mq	2.355,00	2.292,37
	Verde Pubblico	mq	5.751,00	4.283,98
	Parcheggi Pubblici	mq	3.074,00	3.049,63
Comparti Privati	Z1 Z2 Z3	mq	10.976,53	
Verde Ecologico	VE1 VE2 VE3 VE4	mq	5.621,40	5.569,59
		mq	27.847,93	



7. - Zonizzazione

La volontà di realizzare un intervento totalmente residenziale con caratteristiche tipologiche diverse dal tessuto circostante, ha generato la necessità di creare un centro residenziale che non avesse caratteristiche intensive e allo stesso momento potesse esser dotato di un'ampia zona a verde nonché di attrezzature private per lo sport e lo svago.

La felice posizione del comprensorio residenziale, che verso nord si affaccia sul verde della campagna romana, la conformazione del terreno in buona parte pianeggiante e poi acclive con forti pendenze verso Via dei Cantelmo e maggiormente verso il fosso, ha suggerito la suddivisione dell'Area di Concentrazione Edilizia (ACE) in tre comparti, due totalmente residenziali ed uno misto residenziale e non residenziale, con caratteristiche diverse sia per tipologie edilizie sia come quote d'imposta.

La norma urbanistica ha compreso notevolmente la superficie dei comparti edificatori con un indice fondiario medio, come da tabella allegata, di circa 1,42 mq/mq di S.U.L., ma tale densità non risulta penalizzare l'intervento grazie alla quota di verde ecologico che risulta di tipo privato e legato però ai comparti edificatori.

Per assicurare maggiore flessibilità all'intervento è stata prevista la possibilità di prevedere una osmosi di S.U.L., da un comparto all'altro, nella percentuale del 5% della S.U.L. totale dell'ATO.

Gli immobili previsti nei comparti, seppur diversi come tipologia, dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e soprattutto di finitura, mediante l'utilizzo di stessi materiali, ove possibile, in modo da ottenere un progetto unitario.

La localizzazione dei parcheggi pertinenziali è prevista nel sottosuolo degli edifici ed in piccola parte a raso, da far utilizzare soprattutto agli ospiti, prevedendo anche parcheggi per disabili.

Gli edifici dovranno esser realizzati nel totale rispetto del contenimento energetico, utilizzando, ove possibile, materiali eco compatibili; si dovranno utilizzare idonee soluzioni per la produzione di energia sia attraverso l'uso di pannelli solari e fotovoltaici, sia con l'utilizzo di un sistema di cogenerazione o, laddove conveniente, un sistema geotermico per la captazione di energia, a tal fine si potrà utilizzare anche il verde pubblico, in cessione, per effettuare carotaggi e posizionamento di sonde.

Il lastrico solare degli edifici dovrà esser privilegiato per il posizionamento di pannelli solari e fotovoltaici nel rispetto della legislazione vigente, sia nazionale che regionale o comunale, prevedendo, laddove necessita, la possibilità di realizzare locali tecnici con altezza utile maggiore di mt. 2,40.

Al fine del contenimento energetico i comparti edificabili prevedranno il recupero delle acque meteoriche soprattutto per l'innaffiamento dei giardini privati e condominiali.

COMPARTI

- **Z1**, comparto di nuova edificazione residenziale, della superficie di mq 7.678,53 su cui viene collocata una S.U.L. di mq 10.198,57 con l'ipotesi di quattro corpi di fabbrica. Tale comparto è confinante con l'area pubblica in cessione e dalla strada privata di penetrazione. Tale comparto risulta pressoché pianeggiante con un terreno che si attesta a quota + 99,25. L'imposta del Piano terra è fissato a quota + 99,35 e l'altezza massima alla gronda è stata fissata in mt. 21,00 con un numero di sei piani fuori terra.
- **Z2**, comparto di nuova edificazione misto residenziale e non residenziale, della superficie di mq 1.850,00 su cui viene collocata una S.U.L. residenziale di mq 1.116,00 ed un S.U.L. non residenziale di mq 2.334,00 per un totale di mq 3.450, facente

capo ad un unico corpo di fabbrica composto da sei piani fuori terra, con una quota d'imposta fissata a +99,60 per un'altezza massima alla gronda di mt. 21,00. Su tale comparto è stata prevista una S.U.L. di mq 1.116,00 per la locazione semplice, ovvero a canone concordato con parametri regionali.

- **Z3**, zona di nuova edificazione residenziale, della superficie di mq 1.518,00 su cui viene collocata una S.U.L. di mq 1.910,63 facente capo ad un unico corpo di fabbrica composto da sei piani fuori terra, con una quota d'imposta fissata a +97,60 per un'altezza massima alla gronda di mt. 21,00. Su tale comparto è stata prevista una S.U.L. di mq 286,00 per la locazione semplice, ovvero a canone concordato con parametri regionali.

- **VE**. Con tale sigla si è voluto individuare la porzione di area destinata a Verde Ecologico richiesta dalle norme del P.R.G. per un totale di mq 5.621,40 che nel piano risulta suddivisa in **VE1 VE2 VE3 e VE4**. L'area distinta con la sigla **VE1** rappresenta la parte più consistente di mq 4.350,30, zona destinata a verde privato attrezzato per lo sport e lo svago. In tale area è prevista una piscina, un campo da tennis ed locali accessori per bagni, spogliatoi, ecc., così come previsto dall'art. 57 comma 4, quindi da non computare come SUL e meglio individuati nel Progetto di Lottizzazione. Un'area distinta con la sigla **VE2** di mq 221,00 e **VE3** di mq 480,10, limitrofa a via dei Cantelmo e al comparto **Z3**, che ha la funzione di verde privato annesso allo stesso comparto. L'area distinta con **VE4** limitrofa sia al Fosso dei Mattei che al Verde pubblico è di mq 570,00, e sarà adibita a verde privato.

8. - Aree per i servizi e verde pubblici (VS)

L'art. 59 delle N.T.A. prevede un'area (VS) verde e servizi pari al 40% della superficie territoriale al netto della viabilità pubblica da cedere, ciò comporta una dotazione di standard maggiore di quelli richiesti dall'art. 8 delle N.T.A. poiché è previsto l'utilizzo di tali aree per finalità dell'A.C., ciò è avvenuto anche con l'allegato Piano di lottizzazione ove risulta ampiamente soddisfatto lo standard minimo previsto dalle norme, con una dotazione complessiva di 24.99 mq/ab contro i 22,00 mq/ab richiesti.

Con il Piano di Lottizzazione si è cercato di concentrare i vari servizi lungo la viabilità pubblica, con l'ampliamento e le sistemazioni previste, realizzazione dei marciapiedi con attigua una fascia di arredo stradale, in modo da permettere un buon livello di accessibilità ai comparti ed alle aree pubbliche, le quali debbono garantire la funzione di cerniera in un momento di coagulo delle attività ricreative legate al tempo libero degli abitanti della zona.

In particolare, come già indicato, sono state previste le seguenti aree pubbliche:

- **area a parcheggio pubblico** per complessivi 3.074,00 mq, ubicata in posizione pressoché baricentrica, progettata tenendo conto del naturale andamento del terreno e prevedendo un terrazzamento atto a garantire la fruibilità del parcheggio anche per i portatori di Handicap. Il parcheggio sarà opportunamente sistemato con alberature di bordo ed interne, tali da creare una idonea schermatura ed allo stesso tempo potrà rendere continua la percezione delle diverse aree a verde. Le sistemazioni così previste potranno contribuire anche a minimizzare il negativo impatto che di solito si accompagna alla sosta di autoveicoli. L'accesso a tale area

avverrà attraverso via dei Cantelmo e mediante la strada di penetrazione al complesso immobiliare.

- **area per Servizi Pubblici**, di complessivi mq 2.355,00 idonea anche alla realizzazione di una scuola materna o asilo nido, necessari al quartiere. Il suggerimento viene quasi spontaneo visto il contesto in cui si verrebbe a trovare il servizio, con un'ampia area a verde oltre ad essere attigua al verde pubblico di Piano, ma la scelta ovviamente sarà dell'A.C.
- **area a Verde Pubblico**, di complessivi 5.751,00 mq., con la previsione di utilizzo a parco libero ed in collegamento diretto con le altre aree di verde pubblico esistenti. Esso si sviluppa lungo il fosso dei Mattei ed assecondando il naturale andamento del terreno, attraverso opere di ingegneria naturalistica, sono stati previsti contenimenti e un percorso pedonale coperto, da una pensilina in plexiglass, che arriva alle aree di sosta su via A. del Verrocchio. Su tale area è stato altresì prevista una pista ciclabile il cui tracciato è stato già approvato dal Consiglio Municipale. Inoltre sull'area sopra descritta (VP) è prevista la possibilità di utilizzo per ubicare impianti di geotermia atti al risparmio energetico.

Il progetto urbanistico riguarda una superficie leggermente diversa da quella dell'ATO, poiché l'intervento ha preso in considerazione anche la possibilità di proporre un progetto allargato anche alla viabilità esistente e a delle porzioni pubbliche, in modo da proporre anche una sorta di riqualificazione.

Infatti il perimetro di intervento, delimitato con una linea blu, risulta diverso da quello dell'ATO, delimitato da un tratteggio in rosso, perché è stato previsto l'allargamento di via dei Cantelmo, attraverso aree da espropriare, ed un diverso innesto con Via Casetta Mattei, prevedendo

la modifica di due accessi privati che risultavano totalmente in contrasto con le norme del Codice della strada.

Attraverso il perimetro di intervento così individuato è stato rivisto il parcheggio pubblico ed il verde pubblico, già ceduto quale standard per l'intervento relativo al progetto dell'art. 11 L. 493/93.

Quanto proposto prevede la realizzazione di una strada con una carreggiata agevole anche per la linea di trasporto pubblico oltre al fatto che viene previsto un marciapiede con larghezza di circa 4,00 mt che permette un agevole transito dei pedoni e bambini, anche per agevolare l'accesso al verde pubblico ed ai servizi pubblici, quali scuola materna e asilo nido come ipotizzato.

E' stato prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile che si attesta su Via Casetta Mattei, secondo le indicazioni ricevute dal Municipio.

Nello spazio pubblico, tra marciapiede e parcheggio, viene anche localizzato un impianto di raccolta rifiuti a scomparsa, meglio illustrato in progetto, mentre i vecchi e quasi secchi eucaliptus vengono sostituiti con un filare di platani, o altra essenza autoctona dettata dall'ufficio giardini.

Roma 04.04.2011

Dott. Arch. Mauro Mancini