

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

UBICAZIONE

La zona dell'intervento ricade nell'ambito di pertinenza del territorio amministrato dal X Municipio, nel quadrante sud-orientale della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

L'accesso all'area è ubicato direttamente su Via delle Capannelle, nei pressi della omonima stazione ferroviaria, percorrendo la Via dello Scalo delle Capannelle.

L'area di intervento è costituita da un lotto di terreno di forma trapezoidale, prevalentemente pianeggiante, confinante a sud-ovest con la linea ferroviaria FR4, a nord con la proprietà delle scuderie dell'ippodromo, a sud-est ed a ovest con lotti di terreno di proprietà privata.

Il NPRG (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08) all'art. 133, comma 3, inserisce l'area in oggetto nella "Città della Trasformazione" come "Ambito di Trasformazione Ordinaria" prevalentemente residenziale definito come ATO R1 "Capannelle".

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRG del 1965 destinava l'area a Zona G4: case unifamiliari con giardino.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente (Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008) del Comune di Roma regolano l'attuazione del presente ambito di trasformazione all'art. 113, comma 3: *"L'ATO R1 "Capannelle", come individuato nella proposta di deliberazione consiliare di adozione del PRG, assunta con decisione di Giunta comunale n. 67 del 18 giugno 2002, modificata nella seduta della Giunta comunale del 3 dicembre 2002, poi soppressa dalla deliberazione di Consiglio comunale n.33/2003 di adozione del PRG, è ripristinato a condizione che, entro la data di entrata in vigore del presente PRG, venga presentato il Piano attuativo dalle famiglie che costituiscono il Comitato "Roma Casa",*

e che detengano la disponibilità dell'area d'intervento; il Piano attuativo può riguardare anche una parte dell'ATO in oggetto, e con un indice ET maggiore di quello originario, sufficiente a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie. Scaduto tale termine, le aree non utilizzate per le finalità suddette assumono definitivamente la destinazione prevista dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2003".

MOTIVAZIONI SOTTESE ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'obiettivo sociale è il carattere immanente del presente programma di trasformazione urbanistica.

Le previsioni del NPRG sono finalizzate ad offrire l'opportunità ad oltre 160 famiglie, costituenti il Comitato "Roma Casa", vittime dei noti fallimenti finanziari relativi allo scandalo delle cooperative di abitazione, per poter soddisfare i propri fabbisogni abitativi.

Il modello insediativo scelto per dare attuazione al programma di trasformazione è stato fortemente condizionato da aspetti legati al territorio, alla accessibilità dell'area ed al regime vincolistico preesistente.

Il lotto è fortemente intercluso tra la ferrovia, le scuderie dell'ippodromo delle Capannelle ed altre aree edificate.

Questa situazione ha indotto a realizzare il collegamento dell'area con la viabilità principale mediante il riassetto della Via dello Scalo delle Capannelle.

Per il nodo di intersezione tra Via dello Scalo delle Capannelle e Via delle Capannelle sono state avanzate diverse ipotesi, tra le quali è stata preferita l'organizzazione con disciplina rotatoria al fine di conseguire maggiori livelli di sicurezza alla corrente di traffico proveniente da Via Appia che approccia l'intersezione in uscita dal sottopasso ferroviario.

La scelta dei tipi edilizi è stata principalmente determinata in ragione di quanto prescritto dagli organi di tutela che, mediante l'imposizione dei limiti di altezza, hanno veicolato la scelta del nuovo impianto edificatorio verso un modello di tipo "estensivo".

Per tale ragione, attraverso una "rigorosa" zonizzazione, si è cercato di mantenere la necessaria integrità delle superfici pubbliche, da destinare a verde e servizi, a favore di una migliore organizzazione dello spazio urbano ed una più agevole fruibilità da parte dei cittadini.

Gli stessi problemi legati alla ridotta dimensione dell'area hanno condotto alla previsione di un'autorimessa interrata, interna al comparto fondiario, per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza.

SITUAZIONE ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto del presente Programma Urbanistico è attualmente libera da manufatti comunque edificati.

CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA

La proposta urbanistica, nello studio della localizzazione e conformazione dei lotti, ha avuto l'obiettivo di programmare la realizzazione di unità immobiliari ad uso prevalentemente residenziale con la dotazione di adeguate infrastrutture di supporto, garantendo un impatto ambientale sostenibile.

Le caratteristiche qualificanti dell'insediamento previste a livello progettuale sono costituite da due tipologie edilizie individuate da cinque diversi tagli di alloggio. Trattasi di tipi edilizi a schiera e abitazioni in linea con atrio e corpo scala comuni.

Il Progetto tiene conto delle necessarie misure di compensazione e mitigazione ambientale attraverso il contenimento del numero dei piani (max. 2 piani fuori terra), al fine di mantenere inalterata la visuale libera sul panorama dei Castelli Romani, nonché attraverso l'uso diffuso e strutturale di forme di energia sostenibile.

L'impianto urbano sarà caratterizzato da una netta suddivisione tra ambiti privati, costituiti da destinazioni residenziali e non-residenziali, ed aree pubbliche: la viabilità pubblica, interna al comparto, sarà definita da un anello stradale finalizzato ad agevolare i flussi veicolari in arrivo e in uscita.

La viabilità trova una sua naturale prosecuzione a partire dal tratto di strada esistente, Via dello Scalo delle Capannelle con innesto su via delle Capannelle: la strada di accesso dovrà essere riqualificata e ridimensionata conformemente alla classificazione prevista dal PGTU del Comune di Roma. I parcheggi pubblici saranno ubicati ai

marginari della viabilità di collegamento e direttamente fruibili dalla zona a servizi e dagli spazi a verde.

Inoltre, la proposta progettuale tiene conto del mix funzionale da insediare, così come disposto all'art. 58 delle NTA del NPRG: si prevede la realizzazione di una quota del 10% della SUL per edilizia non residenziale.

I comparti non residenziali saranno ubicati nell'ambito della superficie fondiaria e direttamente fruibili dagli spazi pubblici.