

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

UBICAZIONE

L'intervento è localizzato nella zona sud-ovest del comune di Roma, oltre la cinta del G.R.A, ricompresa tra le lottizzazioni di Axa, a nord, e Casalpalocco, a sud.

L'ambito è delimitato da un fronte edificato a nord e da tre assi stradali:

a ovest Via dei Pescatori;

a sud Via di Macchia Saponara, nel tratto tra Via dei Pescatori e Piazza Fonte degli Acilii;

a est Via Senofane

La zona, in virtù delle sue caratteristiche, si configura come idonea per l'attivazione di ambiti di territorio in cui reperire aree da destinare a finalità di interesse pubblico o generale così come previsto all'art.19 comma 2 delle NTA di PRG.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRG del 1965 destinava l'area a H2.

Già nel 1981, con Deliberazione 473/81, fu adottata dal Comune di Roma la variante, relativa alla Circoscrizione XIII, che destinava l'area a M3; i proprietari presentarono osservazione e, con memoria aggiuntiva, chiesero, a fronte di cessioni, una destinazione di tipo G per la quale, la Commissione Consiliare Urbanistica, esprime parere favorevole: tale atto rimase lettera morta in quanto non fu dato corso alla variante.

Il Piano delle Certezze ha mantenuto per l'area la destinazione H2.

Il **Nuovo PRG** ha individuato l'area come "Verde privato attrezzato", così come definito nelle NTA all'art. 85, attribuendole una potenzialità edificatoria conseguente pari a 0,09 mq/mq di specifiche destinazioni d'uso.

Inserita nel **PTP** vigente in "Ambito Territoriale n° 2 tav. E3D Castelfusano-Colombo".

Inserita nel **PTPR** PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE adottato con D.G. n° 556/07 e 1025/07 nelle tavole

Tav A: Paesaggio agrario di continuità - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;

Tav C: Schema del piano regionale dei parchi areali;

Tav D: Osservazioni preliminari su temi proposti dai comuni.

Al **PTPR** è stata prodotta osservazione, nei termini di legge, in quanto la destinazione d'uso dell'area era ancora quella presente nel PRG previgente (H2) e non quella del PRG vigente (Verde privato attrezzato).

L'area è priva di vincoli di natura paesistica o archeologica.

Può considerarsi parte Programma Urbanistico anche un'area, pari a circa 3,4 ha, facente parte del perimetro della convenzione della lottizzazione Axa, per la quale è in corso di redazione, presso il Dip.to VI U.O. 5, una variante che interessa, tra l'altro, la viabilità proprio nell'ambito sopradescritto. Elaborato grafico della suddetta variante è allegato alla tavola di Zonizzazione su base catastale.

Tale area è interessata dalla proposta, infatti, in quanto destinata all'adeguamento della mobilità.

MOTIVAZIONI SOTTESE ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto della proposta è costituita da un ambito di 15,38 ettari, miracolosamente sfuggito alla erosione da parte di interventi abusivi, chiuso tra le due lottizzazioni di Axa e Casalpalocco.

Le proprietà, abbastanza costanti nel tempo, hanno sempre creduto in un futuro sviluppo urbanistico legale e, soprattutto, di buona qualità sia dal punto di vista immobiliare che urbanistico così come lo configura la presente proposta.

Data la collocazione dell'area, l'intervento ambientale connesso con il programma urbanistico, si prefigge l'obiettivo di creare un cuneo di verde e servizi di pregio che connetta, lungo la via dei Pescatori, le lottizzazioni di Axa e Casal Palocco e costituisca il filtro per il nuovo insediamento verso l'area del vicino depuratore dal quale le abitazioni si collocheranno ad una distanza superiore ai cento metri lineari.

Il progetto prevede una integrazione omogenea con i tessuti edilizi circostanti, mantenendone le caratteristiche sia per ciò che riguarda la densità e la tipologia edilizia che per ciò che attiene al modello aggregativo pianificatorio generale. Si confermano allora situazioni di bassa/media densità edilizia che ruotano intorno ad una concentrazione di edifici alti, pensati per creare la piazza viva del quartiere sulla quale si attestino anche le funzioni non residenziali.

A conferma della volontà di omogeneità con i tessuti circostanti, anche la verifica dell'indice di permeabilità I_p (per le aree a verde privato attrezzato è pari al 70%) che, pur nella variabilità in alcuni comparti edificatori centrali ove è volutamente prevista una

maggiore concentrazione per creare “la piazza e l’effetto città”, si attesta mediamente in un valore pari al 77%.

Di non secondaria importanza è poi la previsione di realizzare la strada di scorrimento tangenziale prevista, ma non compresa nel Piano di Lottizzazione di AXA, il raddoppio di Via dei Pescatori con il prolungamento di Via Lisippo, la sistemazione con adeguamento dimensionale della rotatoria all’incrocio con Via di Macchia Saponara e gli innesti nel tessuto stradale dell’AXA su Via Senofane/ViaAnacreonte e su Via Aristofane. Va rilevato che la strada tangenziale è oggi di difficile realizzazione nella sua sezione originaria (che il PdL Axa prevedeva da 24 metri) per la compromissione di alcune aree che dovevano restare libere, ma resta attuabile, con una sezione lorda di 14,00 metri, facendola passare, per una parte, all’interno del perimetro del presente Programma Urbanistico (vedi allegato) e nell’area già citata proveniente dal PdL, ma aggiornandone il percorso. La continuità con le realtà esistenti è anche garantita dagli allineamenti delle nuove strade con la rete esistente.

Nel proporre l’intervento urbanistico, relativamente al dimensionamento delle quantità edilizie, per le quantità edificatorie generali ci si è riferiti a quelle dei PRINT (art.53) dove l’indice ET è pari a 0,3 mq/mq; di tale quantità, per la quota proprietaria invece ci si è rifatti all’indice previsto per il “Verde privato attrezzato” (art. 87 comma 2) di 0,09 mq/mq.

La differenza, pari a 0,21 mq/mq, è a disposizione dell’AC per la collocazione di diritti edificatori in compensazione così come appresso specificati:

Piano delle Certezze Del. CC 176 del 9/11/00 - tab. 1.2. C (Ponte Fusano)

Del. G.C. 125/2001 (Casal Giudeo) Art. 14 NTA NPRG adottato Del.CC 33 del 19/20-3-03

Non tutte le volumetrie in compensazione vengono assorbite dalla collocazione dei diritti di cui sopra, per cui resta a disposizione dell’A.C. una S.U.L. di mq 6.874 come da tabella allegata in calce.

SITUAZIONE ATTUALE DELL’AREA DI INTERVENTO

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

CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA

Orograficamente il territorio consente ampia libertà insediativa essendo prevalentemente pianeggiante e, complessivamente, sgombro da elementi naturali vincolanti.

Le preesistenze arboree, molte in buono stato di salute alcune da sostituire, sono state integrate nella maglia del progetto costituendone un valore.

Il progetto si pone l'intento di comprendere e trasformare il territorio rispettando l'attuale assetto ambientale; ciò avviene creando una maglia snella di lotti edificati che fanno da corollario alle aree a verde e a servizi che si collocano lungo la dorsale interquartieri della via dei Pescatori.

La tipologia edilizia prevalente e' costituita da ville plurifamiliari isolate, villini a schiera su due piani con doppio affaccio, e palazzine concentrate intorno alla piazza, che si articoleranno con tre, quattro e cinque piani nell'intento, da una parte, di inserirsi sul territorio con un peso edilizio estremamente rispettoso dell'ambiente in cui si insedia, dall'altro di creare intorno alla piazza uno spazio urbano riconoscibile e definito da edifici che ne costituiscano i fronti.

Il tessuto connettivo di spina e' costituito da percorso viario principale, prosecuzione oltre Via di Macchia Saponara della direttrice di Via Aristonico di Alessandria proveniente dalla lottizzazione di Casalpalocco, che a est è costeggiato dal comparto a destinazione mista che costituisce il polo aggregativo e generatore dell'impianto urbanistico: la piazza.

A ovest è definito dal confine rarefatto del comparto a bassa densità, mentre al suo apice si colloca il parcheggio a servizio sia della vasta area destinata ai servizi pubblici che dell'area commerciale della piazza centrale.