



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 12.6 - "RADICELLI - CONSORZIO DUE PINI "

MUN.

XII

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e la qualificazione della periferia romana

RAPPRESENTANTE LEGALE: Dott. Luciano Bucheri

via Edoardo D'Onofrio n.54 - 00155 ROMA

tel. 064081871 e mail: segreteria@iniziativeintegrate.eu

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO " COLLE DEI PINI LAURENTINO "

RAPPRESENTANTE LEGALE : Sig. Giacomo Guglielmi

via Pellezzano n.38 - 00134 ROMA tel. 0671320215. e mail : acrucdpl@gmail.com

STUDIO PIEMMEZETA - Progettista: Arch. Paolo Meniconi

collaboratori: R.H., G.Vittorio Leone C. ;

tel. 360810314. e mail: studiolebsraum@yahoo.it

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli



Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala

Aggiornamenti:

cartiglio_TAV_9_RELAZIONE_TU

ROMA CAPITALE – MUNICIPIO XII Nucleo 12.6 – Radicelli Consorzio Due Pini -

INDICE

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
2) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	2
3) PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI, AMBIENTALI.....	3
a) Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi.....	3
b) Tutela dei beni culturali, paesistici, ambientali.....	3
4) IL SISTEMA GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO IDROGEOLOGICO	4
5) DATI DIMENSIONALI.....	4
6) PROPOSTA DI PIANO	6

RELAZIONE TECNICA**PREMESSA**

In seguito all'approvazione del Piano Preliminare del nucleo 12.6 "Radicelli Consorzio Due Pini" con Del. C.C. n.189 del 2 agosto 2005, all'approvazione del NPRG, alla approvazione della Del.122/2009 si propone, con il presente lavoro, la progettazione dell'insediamento, recependo gli indirizzi generali espressi dalla Amministrazione e approfondendo le problematiche sociali emerse negli incontri con i proprietari dei lotti .

1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il nucleo 12.6 "Radicelli Consorzio Due Pini" è situato nel quadrante sud della città, all'esterno del G.R.A. ed è compreso nel territorio del XII Municipio.

L'area del Toponimo, si è sviluppata nella seconda metà degli anni '70 per iniziativa spontanea di cittadini appartenenti al ceto operaio ed impiegatizio, provenienti da vari quartieri romani. La geometria della viabilità esistente con strade di larghezza otto metri e la tipologia della cubatura già realizzata denotano l'intenzione di contenere il peso insediativo.

E' possibile accedere al nucleo 12.6 esclusivamente percorrendo la S.P. via Laurentina attraverso due strade di ingresso : via Bellosguardo e via Fosso di Radicelli. I due nodi stradali citati, sono attualmente interessati dai lavori di allargamento della s.p. Laurentina. Tali lavori sono tesi anche alla messa in sicurezza della viabilità, nella fattispecie: il bivio alla altezza di via Bellosguardo e la rotonda alla altezza di via Fosso di Radicelli .

2- DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Complessivamente l'area, che originariamente era agricola a carattere seminativo morfologicamente collinare, ha una attuale densità insediativa pari a circa al 50% della superficie.

Il toponimo è circondato su tre lati dal Parco di Decima Malafede e la parte restante è delimitata dalla via Laurentina .

L'edificato si configura a *macchia di leopardo*, caratterizzato prevalentemente dalla tipologia della casa unifamiliare e plurifamiliare a due piani.

In merito alla viabilità interna, partendo dalla esistenza di strade con sezione di 8 ml e potendole considerare a senso unico di marcia, vengono progettati alcuni prolungamenti di collegamento, tendenti a determinare la sicurezza della viabilità. L'unica strada di media percorrenza concepita nel progetto a doppio senso di marcia è via Fosso di Radicelli, nel tratto che congiunge la via Laurentina alla circolatoria interna, adiacente via Casapulla.

Le strade esistenti, tutte asfaltate , sono prive di marciapiedi e parcheggi.

Già nel 1999 con delibera n° 859, il Comune di Roma ha approvato il progetto esecutivo generale per la realizzazione, della rete fognaria e del depuratore a servizio della stessa, realizzati in gran parte con le opere a scomputo e con la stessa deliberazione veniva approvato lo stralcio funzionale della rete fognante di competenza comunale.

RELAZIONE TECNICA

La rete di fognatura è stata realizzata lungo la viabilità del quartiere con esito nell'impianto di depurazione, i lavori sono stati ultimati il 02/07/2007.

Le opere realizzate sono state positivamente collaudate in data 19/02/2008 e nei primi mesi del 2010 è avvenuta la messa in funzione definitiva dell'impianto di depurazione.

Nel Luglio 2005, con delibera G.C. n° 340, il Comune di Roma ha approvato il progetto per la realizzazione, a scomputo degli oneri concessori, della rete di illuminazione pubblica. Ad oggi sono stati realizzati n° 142 pali distribuiti su 11 strade pari al 70% del progetto complessivo.

Nel nucleo, sono altresì presenti, come opere di urbanizzazione primaria: la rete idrica per la erogazione dell'acqua potabile; la rete per l'erogazione e la distribuzione della energia elettrica per usi domestici e industriali; la rete del gas combustibile per uso domestico e i relativi condotti di allacciamento; la rete telefonica compresi i diramatori di rete. Risultano totalmente assenti i condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque meteoriche.

Le urbanizzazioni di tipo secondario sono assenti, salvo la presenza di una attività di tipo sociale e ricreativo nonché religioso che si svolge in una area dimensionata per iniziativa spontanea.

Per quanto riguarda i trasporti pubblici, il servizio su gomma serve l'area di studio anche se va potenziato. E' auspicabile un prolungamento della linea del noto progetto "filobus" che prosegua, da Trigoria, percorrendo la via Laurentina, fino al bivio delle quattro strade con Pomezia. Ciò migliorerebbe la viabilità attuale, che è solo su gomma, collegando in maniera più efficiente tutti i nuclei urbanizzati a ridosso della s.p. Laurentina.

Una attenzione particolare, del progetto, riguarda la destinazione ad uso di pubblica utilità del Casale esistente, centro ideale e storico del toponimo, nello spazio antistante sarà possibile realizzare la piazza del quartiere.

3- PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI, AMBIENTALI

a) Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi

Nella variante generale " Piano delle certezze" Del.CC 92/1997 sono stati individuati i nuclei di edilizia ex abusiva, da recuperare urbanisticamente indicati nell'allegato C1, mentre il resto del progetto elaborato ricade in area Agro Romano.

Negli elaborati prescrittivi del NPRG elaborato "Sistemi e Regole", le aree interessate sono identificate come Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare con Del.C.C. n.189 del 2 Agosto 2005, con la quale è stata approvata la proposta di Piano Preliminare del Nucleo12.6 " Radicelli Consorzio Colle Due Pini" .

b) Tutela dei beni culturali, paesistici, ambientali

La carta dell'Agro segnala due casali di cui uno nell'area interna non ricadente nel perimetro.

RELAZIONE TECNICA**4- IL SISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO**

Il quadro complessivo degli aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici è ampiamente descritto nella relazione del Dott. Flumeri (Vedi relazione allegata al Piano) pertanto saranno descritti alcuni elementi salienti.

Dal punto di vista geotecnico l'area è caratterizzata da elevate caratteristiche di resistenza e da una accentuata incompressibilità che consentono l'adozione di fondazioni superficiali di qualsiasi tipo e che permettono di classificare il terreno di fondazione all'interno della categoria di suolo di fondazione "B" , caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità.

La circolazione delle acque sotterranee è consentita dalla permeabilità dei livelli pozzolanici sostenuti dai livelli tufacei impermeabili. La falda acquifera più superficiale è a profondità maggiori di 15 ml dal piano campagna.

Relativamente alla amplificazione sismica in relazione alla situazione morfotettonica, è stata attribuita la categoria T1 , infatti l'analisi morfologica ha evidenziato una situazione di stabilità relazionata alle modeste pendenze e alle elevate caratteristiche di resistenza dei materiali.

5- DATI DIMENSIONALI

Il nucleo Radicelli " Consorzio Due Pini " è localizzato al Foglio Catastale n°1177 , allegato 1400, si estende su una superficie di 56,97 *ha*, corrispondenti al perimetro del Piano esecutivo che rispetto al perimetro approvato nel NPRG presenta le seguenti differenze: Viene riaffermata la modifica del perimetro , come indicato nel piano esecutivo, che interessa piccole parti dei lotti identificati al Catasto terreni con le particelle: 1 – 407 – 308– 339 – 777 (ex59) -144. *In quanto già in fase di studio del progetto preliminare e prima dell'approvazione del NPRG* era stato rilevato un mero errore di graficizzazione dei tratti perimetrali suddetti, consistente nella inclusione di parte dei lotti sopra citati nel parco di Decima Malafede. Questo errore è stato riprodotto nelle varie tavole del NPRG e di conseguenza nel PTPR. Tale problema si chiarisce attraverso le certificazioni prodotte dall'ente Roma Natura.

L'area perimetrata del progetto risulta costituita da 438 lotti di conformazione geometrica rettangolare e di superficie generalmente intorno ai 1000 mq.

La cubatura esistente è stata rilevata, in buona parte, a seguito dell'esame dei documenti pervenuti, in parte, attraverso sopralluoghi.

Applicando gli indici di fabbricabilità ai lotti come previsto dalla delibera 122/2009, si ottengono nuove cubature edificabili pari a mq 47.328 di cui mq 4.731 per destinazione non residenziale.

A tal fine si precisa che gli indici di fabbricabilità utilizzati per la realizzazione del Piano sono calcolati secondo l'art. 8 delle Linee Guida inerenti alla Delibera 122/2009.

Inoltre, in riferimento alla richiesta copertura dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, come dal dispositivo della Delibera 122/2009, si rileva dalla

Tav. 10 "Relazione di previsione di massima delle spese", che i costi relativi alla realizzazione di tali opere pari ad Euro 13.046.023 corrispondono ricavi per oneri ordinari e straordinari ed il valore dei comparti pubblici pari ad Euro 14.997.003

Di conseguenza il Piano Finanziario risulta positivo per Euro 1.950.980 al lordo dei ribassi d'asta.

RELAZIONE TECNICA

AREE FONDIARIE PRIVATE							
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	168.752	46.049	1.526	47.575	0,28	1.228	
Completamento	Esistente	87.919	8.985	346	9.331	0,18	239
	Aggiuntivo		5.617	624	6.241		150
Nuova Edificazione	91.815	17.653	1.961	19.614	0,21	470	
Nuova Edificazione Convenzionata	68.577	18.624	2.068	20.692	0,30	497	
TOTALE	417.063	96.928	6.525	103.453		2.584	

E' stato possibile inserire anche un area da destinare a comparto fondiario pubblico.

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova Edificazione	2.000	703	78	781	1,25	19

Attribuendo un peso di 120 mc/ ab risultano complessivamente 2.603 abitanti insediati ed insediabili.

Per il calcolo degli standards residenziali si è attribuita una quantità di 25,53 mq/ab con il seguente dettaglio

AREE PUBBLICHE A STANDARD				
AREE PUBBLICHE -STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	Abitativo	26.070	10,0	9,5
	Non Abitativo	1.632	4 mq/mq	
SERVIZI PUBBLICI		22.776	8,8	6,5
PARCHEGGI	Abitativo	17.595	6,8	6,0
	Non Abitativo	6.526	10 mq/mq	
TOTALE		74.599	25,53	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		76.599		

RELAZIONE TECNICA

Nella previsione che tutte le aree destinate del Piano per standard, servizi pubblici e comparti pubblici, dovessero essere effettivamente oggetto di cessione entro i termini di cui all'art. 10 delle Linee Guide del C.C. 122/2009 e, precisamente, entro 12 mesi per le strade pubbliche di lotti edificati e di 24 mesi per i lotti parzialmente edificati o liberi, i diritti edificatori aggiuntivi sorgenti sarebbero di mq 8.631. Nella ipotesi di cui sopra, il contributo porterebbe la dotazione di standard mq /ab da 25,53 a 23,27.

6- PROPOSTA DI PIANO

Il nucleo Radicelli " Consorzio Due Pini " è localizzato al Foglio Catastale n° 1177 , allegato 1400, si estende su una superficie di 57 ha, corrispondenti al perimetro del Piano

Il presente piano esecutivo vuole conferire alla zona interessata, attraverso una analisi puntuale, un assetto urbanistico razionale confacente all'originaria morfologia del territorio.

La localizzazione del toponimo 12.6, confinato tra il Parco di Decima – Malafede e la viabilità esistente di via Laurentina, ha imposto di fatto l'elaborazione di una proposta vincolata allo stato dei luoghi.

La viabilità dell'area è stata oggetto di analisi approfondita , studiando la morfologia dei luoghi e gli attuali percorsi , intervenendo sulla via Fosso di Radicelli che, nell'ipotesi progettuale è prevista con un allargamento per la percorribilità a doppio senso di marcia, prevista totalmente all'interno del toponimo. Inoltre al fine di superare la presenza, attuale, di strade senza uscita, sono stati progettati una serie di collegamenti viari che permettono un flusso a senso unico continuo. I parcheggi sono progettati, oltre che per eliminare la sosta su strada, a permettere la funzionalità del servizio trasporti pubblici e dei servizi destinati alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Il collegamento con la s.p. Laurentina , arteria principale, è garantito da due accessi.

L'area del toponimo 12.6, attualmente è edificata circa al 50%, con insediamento a macchia di leopardo, è priva dei Servizi Pubblici Secondari. Sono state individuate zone destinate a Servizi, nel limite delle disponibilità utilizzabili.

Il progetto individua nell'area del Casale esistente il centro del quartiere . Il Casale, restaurato, potrà divenire il perno della vita sociale del nuovo quartiere, a tal fine gli spazi adiacenti sono stati destinati a verde pubblico attrezzato e servizi e alla piazza.

Il piano è stato redatto nel rispetto puntuale della normativa, riguardo la classificazione dei vincoli, relativi al Piano Territoriale Paesistico di Decima – Malafede, dei vincoli relativi all'art. 1 legge 431/85 (punto c , punto f, punto m) e del DD.MM. ex legge 1089/39 e 1497/39; nonché nel rispetto del P.T.P.R. adottato, Ambito Territoriale del Comune di Roma Capitale.

Roma, 12 gennaio 2012

Arch. Paolo Meniconi