



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 19.9 "FOSSO PIETROSO"

MUNICIPIO XIX

PROPONENTI



"CONSORZIO FOSSO PIETROSO"

Il Presidente
Daniela Biagioli



"PIANI PER LA PERIFERIA" Soc. Coop a.r.l.

COORDINAMENTO TECNICO

Direttore Dipartimento Programmazione e attuazione Urbanistica

Ing. Errico Stravato

Coordinamento tecnico amministrativo:

Direttore Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Mauro Pizzuti

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morselletto

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 Tornici

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Rita

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

Coordinamento delle Periferie:

Consorzio Periferie Romane

Unione Borgate

A.NA.CL.PE.

A.R.C.

PROGETTAZIONE



CIESSE SRL

Direttore Tecnico: arch. Emanuela Capannelli

Collaboratori: arch. Laura Amadio

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Tav. 9_Relazione Tecnica

INDICE		Pag.
1	Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento	2
1.1	Obiettivi generali	2
1.2	Impostazione metodologica	2
2	Inquadramento territoriale rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale, ambientale esistente e programmato	4
3	Descrizione dello stato dei luoghi	4
4	Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali	5
4.1	Pianificazione e programmazione comunale	5
4.2	Infrastrutture a rete e di trasporto	5
4.3	Previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale	6
5	Descrizione del piano esecutivo per il recupero urbanistico	6
5.1	Il dimensionamento del Piano	6
5.2	Standard urbanistici	8
5.3	Quadro di sintesi	10
6	Descrizione dei tipi edilizi dal punto di vista distributivo, funzionale e ambientale anche mediante parametri dimensionali e prestazionali	11

1. PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO

1.1 OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo generale della proposta di recupero urbanistico attraverso il Piano attuativo è la riqualificazione del nucleo di edilizia ex abusiva, individuato come "Toponimo", e corrispondente al Nucleo n. 19.9 Fosso Pietroso. Il raggiungimento dell'obiettivo generale del recupero urbanistico e sociale si sviluppa con l'individuazione di strategie di riqualificazione da attuare a diversi livelli della pianificazione/programmazione ed orientate in via generale alla dotazione dell'adeguato livello di servizi urbani e sociali pubblici e privati, all'integrazione ed allo sviluppo del livello di qualità abitativa ed edilizia, alla miglioramento della qualità degli interventi sul territorio in coerenza con i principi della sostenibilità ambientale degli interventi, alla qualificazione delle relazioni territoriali, anche di scala vasta, attraverso il miglioramento delle connessioni infrastrutturali e di trasporto di prossimità e di area vasta.

Le strategie del Piano esecutivo per la realizzazione degli obiettivi generali, basati sui concetti di multifunzionalità degli spazi urbani e di partecipazione dei cittadini ai processi di pianificazione, sono le successive:

1. Superamento delle condizioni di marginalità del Toponimo dai punti di vista:
 - dell'accessibilità, razionalizzando i collegamenti infrastrutturali e di trasporto con gli insediamenti prossimi;
 - della dotazione di servizi ai diversi livelli superando la condizione di dipendenza da altre zone della città.
2. Superamento dell'indifferenziazione degli spazi e dei rapporti urbani, attualmente basati sulla ripetitività della struttura strada/lotto/abitazione attraverso la realizzazione di spazi pubblici per usi collettivi, sia concentrati sia diffusi nel tessuto edilizio esistente.
3. Riqualificazione del tessuto sociale del Toponimo, individuando soluzioni che rispondano alle necessità, aspettative e capacità economiche delle realtà organizzate esistenti sull'area, sia in termini di riqualificazione e dotazione di servizi, sia rispetto le caratteristiche della nuova edificazione.

In sintesi, partendo da un'analisi della situazione esistente ed individuando fattori di degrado ed elementi di forza del Toponimo, si è inteso promuovere lo sviluppo di condizioni che facilitassero, quanto più possibile la realizzazione di quelle condizioni meglio conosciute come "effetto urbano" intendendo, soprattutto, la complessità e multifunzionalità degli spazi e la forte interrelazione tra spazio ed uso. Parallelamente, un'attenta valutazione dei termini di gestione del Piano al momento della sua attuazione e della successiva gestione degli spazi pubblici realizzati ha portato, per quanto possibile, ad una selezione e concentrazione degli interventi in aree circoscritte e "strategiche", al fine di creare veri e propri "centri di quartiere", che potessero innescare meccanismi virtuosi di riqualificazione delle aree circostanti.

1.2 IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

Il processo di formazione del Piano esecutivo per il recupero del Toponimo si è strutturato con le successive caratteristiche:

a) Individuazione del perimetro del nucleo da destinare al recupero che, nella sostanza, risulta coincidente con quello fissato dallo strumento urbanistico generale; nello specifico il perimetro definitivo del Piano esecutivo include:

- le aree già ricomprese nel perimetro del Nucleo e delle superfici incluse nell'ampliamento del 2005 per una superficie di 77,18 Ha;
- alcuni lotti, per una superficie di poco inferiore ad 1 Ha (mq. 9.975,00), pari all'1,24% della superficie complessiva, esclusi da tale ampliamento ma reinseriti nella sessione di co pianificazione regionale, già oggetto di proposta, accolta, di proposta comunale di stralcio dal Ptp 15/7 n. 058091_P256;
- un superficie di mq. 450,00 per il completamento della viabilità di previsione del Piano esecutivo in corrispondenza dell'allaccio con la viabilità sovraordinata.

L'inserimento effettuato nella sessione di co pianificazione regionale sanava la posizione degli stessi immobili rispetto alle procedure che avevano condotto all'esclusione di tale porzione del Toponimo nell'ampliamento del 2005, per la presunta insussistenza delle condizioni di legittimità. In effetti tali superfici sono state ricomprese nel perimetro di Piano regolatore approvato nel febbraio 2008.

- b) Analisi delle attuali consistenze edilizie e destinazioni d'uso, attraverso la verifica catastale e cartografica, al fine di controllare ed integrare i dati a suo tempo rilevati dall'Amministrazione Comunale.
- c) Individuazione delle aree soggette a vincoli ambientali o legati ad infrastrutture esistenti (parchi, corsi d'acqua, aree boscate, tracciati ferroviari, viabilità principale ecc.).
- d) Calcolo dei pesi urbanistici totali insediabili, secondo le modalità previste dalle indicazioni del Piano Regolatore Generale e della Deliberazione di CC n. 122 del 21 dicembre 2009 e delle Linee Guida;
- e) Individuazione preliminare indicativa, tra le aree libere, di quelle da destinare ai servizi, per il soddisfacimento quantitativo degli *standard* urbanistici minimi.
- f) Individuazione delle infrastrutture esistenti e di quelle da realizzare per un corretto risanamento dell'area.
- g) Assegnazione alle aree libere edificabili non destinate a servizi, nonché ai lotti parzialmente edificati, dell'indice di fabbricazione territoriale, ripartito secondo gli indici fondiari previsti dal Bando, completando così il carico urbanistico del Toponimo.

La strategia è indirizzata al conseguimento, tramite permuta e perimetri di accorpamento, delle risorse economico-finanziarie interne al Piano tali da consentire ai soggetti attuatori l'autosufficienza finanziaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, nei limiti delle risorse conseguite, secondaria, riservando, nel contempo un patrimonio di aree a disposizione dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione di strategie di sostegno ed assistenza alle politiche abitative con finalità sociali.

L'obiettivo perseguito è, quindi, quello di conseguire l'equilibrio del bilancio economico-finanziario del Piano, facendo leva sui meccanismi e gli indici di ricomposizione fondiaria, in modo tale da recuperare le aree in cessione all'Amministrazione comunale.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE (RISPETTO AL CONTESTO INSEDIATIVO, INFRASTRUTTURALE, AMBIENTALE, ESISTENTE E PROGRAMMATO)

Il Piano esecutivo per il recupero urbanistico ha come oggetto un'area di circa 78 ha localizzata nel settore nord ovest del Comune di Roma, nel territorio del XIX Municipio, individuata con il Nucleo n. 19.9 Fosso Pietroso.

L'ambito di edilizia ex abusiva è prossimo al Nucleo 19.8 Tragliatella cui è collegato proprio attraverso la via di Tragliatella.

Il Toponimo si inserisce tra due assi viari principali di collegamento all'area vasta costituiti, sul lato nord dalla via Braccianense e, sul lato sud da via di Tragliatella; queste due infrastrutture costituiscono anche il limite superiore ed inferiore dell'ambito territoriale del Toponimo.

Le due infrastrutture sono collegate da via Villarbasse che attraversa da nord a sud l'intero Nucleo e ne costituisce l'asse viario principale.

Il confine occidentale del Toponimo è costituito dal Fosso Pietroso, che, ai sensi all'art. 1, punto c) della Legge n. 431/1985, determina un vincolo di inedificabilità di 150 m sulle aree limitrofe; l'acqua pubblica costituisce anche il limite territoriale del Comune di Roma rispetto a quello di Anguillara Sabazia.

Il limite orientale non ha elementi morfologici che lo sostengano ma, nella sostanza, è rappresentato da territorio agricolo (Agro romano).

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Caratteristiche insediative

L'origine del Nucleo ex abusivo risale agli anni '70 ed è determinata dalla lottizzazione di aree agricole; l'ambito ricadeva in zona H1 del PRG del 1965.

Il contesto territoriale si caratterizzava per un frazionamento fondiario di ampie dimensioni e comprendeva lotti di circa 10.000 mq. che, nel corso degli anni, hanno subito ulteriori frazionamenti rimanendo, tuttavia, in prevalenza di dimensioni notevoli. La lottizzazione originaria comprendeva una superficie di circa 120 ha ma, ai fini della riqualificazione, ne è stata presa in considerazione solo la parte organizzata secondo lotti di un ettaro, servita dalla viabilità e appartenente al Consorzio proponente, costituito nel 1979.

Il livello di compromissione dell'area è superiore al 50%. La tipologia edilizia prevalente si sostanzia in 20 villini tri e quadrifamiliari costruiti con licenza edilizia per edifici unifamiliari in zona H1 e poi sanate e in case uni/bi e tri familiari sulla base delle Leggi n. 47/1985 e n. 724/1994.

L'ambito si caratterizza, quindi, come un insediamento a bassissima densità ed ad elevata qualità abitativa. La tipologia prevalente è, appunto, rappresentata dal villini con amplissime pertinenze gestite a giardino ed orto; tale caratteristica è più direttamente riconducibile ai primi insediamenti programmati e, gestiti, allo stato come Condomini con propria autonomia delle infrastrutture a rete. Si distingue, inoltre una seconda tipologia insediativa caratterizzata da frazionamento fondiario più minuto e con tipologie edilizie più eterogenee ma con la medesima caratteristica di gestione

delle pertinenze. Il resto è costituito da ampi lotti liberi, in parte coltivati a seminativo e colture arboree da frutto ed in parte incolti.

Servizi a rete

Il sistema delle infrastrutture di servizio è costituito dalla viabilità principale, via Villarbasse, e un sistema viario secondario costituito da strade private: via Pavarolo, via di Torre Pellice-via Superg e via Borriana. E' presente la rete di distribuzione elettrica mentre non è attiva né la rete idrica né la rete di raccolta e smaltimento delle acque reflue. I comprensori di Andromeda Soc Srl e Cornazzano dispongono di propria rete di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque nere con conferimento a corpo idrico superficiale. Sulla via di Torre Pellice è attiva la rete di pubblica illuminazione.

Sistema ambientale

Il sistema ambientale dell'acqua pubblica il Fosso Pietroso, appare modificato nella struttura vegetativa contermina ai lotti edificati, fermo restando l'interessamento della zona immediatamente prossima al versante compreso nel territorio del comune di Anguillara da due aree di cava, una in dismissione ed una attiva.

Si pone quindi l'esigenza del recupero ambientale delle aree di sponda del fosso con la riqualificazione del sistema vegetativo.

4. DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI E AMBIENTALI

4.1 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE

Rispetto alla sua estensione territoriale il Piano esecutivo di recupero si inserisce completamente entro i perimetri fissati dallo strumento urbanistico generale comunale delle zone di cui all'art. 55 *Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare*.

Le previsioni del PRG sul quadrante territoriale non individuano indirizzi programmatici di particolare rilievo né da un punto infrastrutturale né dal punto di vista ambientale.

Tra i livelli di tutela individuati dalla Rete ecologica di PRG non si ravvisano particolari indicazioni per tutto l'ambito territoriale del Piano di Recupero, fatta eccezione per la segnalazione delle alberature lungo la via Braccianese, peraltro già incluse nella fascia di rispetto della rete principale extraurbana.

Inoltre, la Carta delle Qualità individua sull'area un casale di valore storico - architettonico, i cui annessi – silos e magazzini - sono stati oggetto di trasformazione edilizia a destinazione residenziale.

D'altra parte, il Toponimo è situato in un ambito ricco di testimonianze storico-archeologiche e particolarmente interessante dal punto di vista ambientale e paesistico.

4.2 INFRASTRUTTURE A RETE E DI TRASPORTO

Un vincolo esistente sull'area è costituito dalla fascia di rispetto del traliccio dell'alta tensione, localizzato nella parte settentrionale del Nucleo. Per tale infrastruttura risulta

programmato l'intervento di interrimento della linea. Gli strumenti di programmazione infrastrutturale prevedono:

- l'ampliamento di Via di Tragliatella, il quale, una volta realizzato, permetterà il prolungamento lungo questa strada del percorso della linea urbana di trasporto pubblico 030, che collegherà i due Nuclei di Fosso Pietroso e Tragliatella alla linea metropolitana FM3 Roma – Viterbo;
- la realizzazione di un depuratore a servizio dei Nuclei di Fosso Pietroso e Tragliatella su via di Tragliatella, al momento privo di copertura finanziaria;
- la realizzazione della rete di pubblica illuminazione su Via Villarbasse.

E' stato anche redatto il progetto per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie a scomputo, ma le risorse disponibili si sono dimostrate insufficienti alla sua attuazione.

4.3 PREVISIONI DEL PIANO TERRITORIALE PESISTICO REGIONALE

Le previsioni del PTPR per l'ambito territoriale del Nucleo presenta le successive indicazioni.

Sistemi ed ambiti di paesaggio, Tavola A di PTPR. Parte dell'area è classificata appartenente al Paesaggio degli insediamenti urbani e parte compresa nel Paesaggio agrario di *continuità* e di *valore*. Tutto l'ambito è compreso nelle *Proposte di modifica dei Ptp vigenti*.

Le fasce lineari a ridosso delle via Braccianese e di Tragliatella sono individuate quali Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

Beni Paesaggistici, Tavola B di PTPR. Nelle Aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. b e c e art. 142 co 1 Dlvo 42/2001 si individuano i successivi beni:

- lett. c) corsi delle acque pubbliche (art. 7 LR 24/1998) per il Fosso Pietroso la cui fascia di rispetto è stata rimossa per alcuni punti del suo corso e per tutto il resto dello sviluppo è stata ridotta a 50 ml;
- lett. m) aree di interesse archeologico già individuate, beni puntuali e relativa fascia di rispetto (art. 13 co 3 lett. a LR 24/1998 e beni lineari con fascia di rispetto, coincidenti con un casale storico e il tracciato della via Braccianese;

3) beni identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 mt. (art. 31 bis LR 24/1998 e LR 27/2001), coincidenti con il medesimo casale storico.

In sintesi, quindi il Piano esecutivo non presenta particolari condizioni di criticità rispetto al sistema delle tutele e dei vincoli. Nelle aree di interferenza dei vincoli areali di rispetto le eventuali opere pubbliche sono subordinate allo Studio di Inserimento Paesaggistico (SIP) ai sensi dell'art. 29 della LR 24/1998.

5. DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO

5.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

L'aspetto più complesso nel dimensionamento di piano è stato influenzato da un lato dalla ridotta consistenza di volumetrie esistenti e, quindi, di abitanti residenti per la particolare caratteristica insediativa dell'ambito e, dall'altro, dalle caratteristiche del

frazionamento fondiario; tali condizioni hanno determinato una relativa conflittualità con l'applicazione degli indici territoriali, la dimensione mediamente ampia dei lotti e la ricomposizione della superficie fondiaria spettante che, in ogni caso, deve ricondursi a 0,21875 mq/mq (0,70 mc/mq).

L'indirizzo funzionale della pianificazione attuativa ha inteso confermare il carattere prevalentemente residenziale del Toponimo ed assume il riparto del mix funzionale previsto dall'art. 55 delle NTA nella misura minima del 10% per la destinazione non residenziale, riservando il 90% alla destinazione residenziale.

Le scelte di Piano rispetto alle indicazioni delle Linee Guida e alle opzioni, in deroga alle norme di PRG, contenute all'art. 13 ai fini del raggiungimento dell'equilibrio delle risorse economico finanziarie, si sono orientate come di seguito:

- in prima fase all'applicazione dei disposti del comma 1 e all'equiparazione degli indici per i pochissimi lotti liberi, esterni al Nucleo originario, a quelli interni;
- in seconda fase all'applicazione del comma 2 all'incremento della quota di aree fondiarie, a destinazione abitativa e non abitativa, con finalità pubbliche nel rispetto del limite del 60% della SUL/volumetria da diritto edificatorio ancora da realizzare.

Zone a conservazione e completamento

La consistenza edilizia preesistente è stata determinata, nel complesso, in mc. 104.607,07 quasi esclusivamente a destinazione residenziale. Sulla base di tale consistenza, il numero di abitanti insediati è pari a 860.

Le volumetrie nelle aree fondiarie a conservazione, esclusivamente residenziali, risultano pari a mc. 60.718,00 su una superficie fondiaria di mq. 146.842,00 con un indice di 0,129 mq/mq (0,41 mc/mq). Il numero di abitanti insediati è pari a 504.

Le volumetrie nelle aree fondiarie a completamento, prevalentemente residenziali, risultano pari a 43.881,60 mc. di cui 42.481,29 (il 97,00%) residenziali e 1.400,31 a destinazione non residenziali. La superficie investita è pari a mq. 197.641,10 e gli abitanti teorici, in rapporto alla volumetria già esistente, sono in numero di 354.

La SUL/volumetria aggiuntiva per la saturazione degli indici territoriali assegnati ai lotti a completamento, sulla base di un indice compreso tra 0,141 mq/mq per i lotti sino a 1.000 mq di superficie e 0,078 mq/mq per i lotti sino a 10.000 mq interpolato per le superfici intermedie, determina una SUL di mq. 12.256,15/39.219,69 mc di cui il 10% a destinazione non residenziale (mq. 1.225,62 SUL/3.921,97 mc) e mq. 11.030,54 SUL/35.972,72 mc. a destinazione residenziale. Tali consistenze generano un numero di abitanti previsti pari a 300.

Zone di nuova edificazione

Le aree libere, destinate all'edificazione investono una superficie fondiaria di mq. 204.949,67. L'edificazione, residenziale e non residenziale, è stata sviluppata sulla base di un indice compreso tra 0,125 mq/mq per i lotti sino a 1.000 mq di superficie e 0,062 mq/mq per i lotti sino a 10.000 mq interpolato per le superfici intermedie. In applicazione del co. 1 dell'art. 13 delle Linee Guida, gli stessi indici sono stati applicati alla modesta superficie in ampliamento al perimetro di Piano regolatore generale.

Le consistenze edilizie che si determinano, nel complesso, sono pari ad una SUL di mq. 46.551,50/148.964,79 mc di cui il 10% a destinazione non residenziale (mq. 4.655,15 SUL/14.896,48 mc) e mq. 41.896,35 SUL/134.068,81 mc. a destinazione residenziale. Gli abitanti insediabili sono 1.117.

L'edificazione convenzionata o compresa nei perimetri di accorpamento rappresenta l'87% della nuova edificazione programmata dal Piano e solo il 13% sarà attuata con cessione diretta.

Aree fondiarie pubbliche

In relazione all'obiettivo di mantenere gli indici di edificabilità entro i limiti di 0,125 mq/mq e tenendo presente le caratteristiche fondiarie del nucleo sono state riservate aree per una superficie complessiva di mq. 82.200,98 in cessione all'Amministrazione comunale e da destinare alla realizzazione di Comparti fondiari pubblici.

L'indice fondiario assegnato è pari a 0,298 mq/mq/0,95 mc/mq; la SUL risultante è di mq. 24.467,34/78.296,50 mc, pari al 44% della SUL/volumetria totale di nuova edificazione prevista dal Piano esecutivo e il 57% di quella di nuova edificazione.

La quota di SUL/volumetria premiale da distribuire, con i criteri indicati dalle Linee Guida, ai lotti liberi (25%) è pari a mq. 8.155,78/26.098,50 mc per un numero di abitanti insediabili pari a 652.

Il dimensionamento del Piano esecutivo definisce, nel complesso, un numero di abitanti pari a 2.922 tra già insediati e di nuovo insediamento.

5.2 STANDARD URBANISTICI

La dotazione di superfici per standard è stata assunta pari a 25,78 mq/abitante e, ai fini del soddisfacimento della popolazione presente e prevista, sono necessarie aree per 75.333,61 mq oltre agli standard per la componente non residenziale che sommano a mq. 8.845,71. Le superfici investite nel complesso risultano pari a mq. 84.179,32.

I servizi pubblici

La superficie investita è pari a mq. 21.550,00 mq. per una dotazione di 7,37 mq/abitante.

Le aree individuate per la realizzazione di servizi di piccola e media scala sono distribuite sia lungo l'asse di via Villarbasse che si è consolidata come l'infrastruttura principale del Nucleo e che vede confermato e rafforzato tale ruolo anche nel progetto di Piano esecutivo, sia in situazione intermedie che tendono a valorizzare anche aree più spiccatamente destinate alla residenzialità.

Le aree individuate sono sette e tra queste due si collocano in prossimità delle intersezioni relazionali più importanti, via Braccianese e via di Tragliatella dove sono collocate rispettivamente un polo per attrezzature di interesse comune e una scuola elementare. Un polo di notevole importanza e destinato a centro civico ed attrezzature amministrative, civiche e culturali è collocato all'interno del nucleo e si pone quale elemento di raccordo tra la via Villarbasse e via di Torre Pellice. Le altre si sviluppano lungo via di Villarbasse con l'insediamento di servizi religiosi senza

lasciare nell'anonimato le aree a destinazione residenziale di nuova realizzazione e dove collocare servizi più direttamente alla popolazione (asilo nido e scuola materna).

Il verde

Le superfici da destinare a verde pubblico sono pari a mq. 33.349,66 (11,41 mq/ab) sono distribuite rispondendo a due macro necessità: da un lato il recupero e la valorizzazione dell'acqua pubblica e la tutela delle preesistenze storico documentarie e, dall'altro, la distribuzione in diverse micro aree per soddisfare le necessità più direttamente legate al gioco dei bimbi

Le aggregazioni di aree più direttamente legate al soddisfacimento della prima necessità si localizzano attorno alla preesistenza storico archeologica posta in prossimità della connessione con la via Braccianese dove assume la finalità di tutela e valorizzazione dei beni identitari e la seconda lungo il Fosso Pietroso. Qui il sistema delle aree, nei limiti del possibile rispetto all'edificato privato, si sviluppa con una fascia che di volta in volta occupa spazi più ampi, configura un sistema ambientale continuo fruibile per attività sportive e ricreative dalle diverse fasce di età della popolazione. Tale sistema è connesso al sistema della viabilità e dei parcheggi, che ne migliorano l'accessibilità.

I parcheggi

Le superfici da destinare a parcheggio sono pari a mq. 26.752,32 (6,99 mq/ab), rispetto alla localizzazione seguono un criterio di concentrazione in prossimità delle attestazioni dei servizi pubblici, dei Comparti fondiari pubblici e delle presumibili concentrazioni della quota di servizi privati, mentre seguono un criterio lineare e diffuso lungo la viabilità principale e secondaria attestandosi soprattutto attorno alle concentrazioni di edificabilità residenziale e di servizio.

La rete stradale

Il progetto di Piano prevede il potenziamento del sistema della viabilità esistente, attraverso l'allargamento di alcune sedi stradali e la realizzazione dei marciapiedi, compatibilmente con l'edificazione esistente. Lo schema viario è organizzato secondo un asse principale di attraversamento nord/sud, rappresentato da via Villarbasse, a doppio senso di marcia e dotata di pista ciclabile, sul quale si innestano due anelli viari secondari di distribuzione, a doppio senso di marcia, che riconnettono i diversi ambiti di pianificazione. Sono state, inoltre, individuate alcune diramazioni, sia a doppio senso sia a senso unico di marcia, per conferire un maggiore grado di accessibilità sia al sistema insediativo che si sviluppa "a pettine" lungo parte di via Villarbasse sia al sistema del verde e servizi.

La superficie complessiva destinata dal Piano alla viabilità pubblica è pari a mq. 66.958,99. E' presente inoltre viabilità privata, comunque rientrante nel fondiario privato, per una superficie complessiva di mq. 12.598,66. Nel complesso il sistema viario investe una superficie di mq. 79.557,66.

Le infrastrutture primarie

Attualmente il Toponimo è privo di infrastrutture primarie a rete. E' presente una parte di pubblica illuminazione su un tratto privato di via Torre Pellice. E' stata inoltre appaltata la realizzazione della rete di pubblica illuminazione su via Villarbasse.

Il Piano prevede la realizzazione della rete idrica, della rete fognante e di tutte le reti tecnologiche in corrispondenza della viabilità principale, oltre al completamento della rete di pubblica illuminazione per la parte di viabilità di progetto non inclusa in quella in via di realizzazione.

Il complesso delle aree pubbliche e le volumetrie premiali

Il sistema di aree pubbliche previste dal progetto di Piano investe complessivamente una superficie di mq. 233.339,29 così suddivise:

- per standard abitativi e non abitativi mq. 84.179,32;
- per aree fondiari pubbliche mq. 82.200,98;
- per viabilità mq. 66.958,99.

Tali superfici in cessione con l'applicazione della SUL/volumetria premiale media di 0,047 mq/mq 0,15 mc/mq, pur non escludendo cessioni per viabilità dai lotti edificati, determinano una SUL/volumetria premiale complessiva di mq. 10.937,78/35.000,89 mc.

5.3 QUADRO DI SINTESI

NUCLEO N°19.9 - "Fosso Pietroso"						
DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
SUPERFICIE PIANO		78,15	0,05	78,19		
DENSITÀ TERRITORIALE		AB/HA		36,54		
ABITANTI PREVISTI		N.		2.857		
AREE FONDIARIE PRIVATE						
ZONA	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F. MEDIO MC/MQ	ABITANTI N.
		ABITATIVA MC	NON ABITAT. MC	TOTALE MC		
CONSERVAZIONE	146.842,00	60.531,20	0,00	60.531,20	0,412	504
COMPLETAMENTO	ESISTENTE	42.481,29	1.400,31	43.881,60	0,420	354
	AGGIUNTIVO	35.297,72	3.921,97	39.219,69		294
NUOVA EDIFICAZIONE	37.975,16	27.247,68	3.027,52	30.275,20	0,781	227
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA	166.174,21	106.820,63	11.868,96	118.689,59	0,714	890
TOTALE	548.632,47	272.378,52	20.218,76	292.597,28		2.270
AREE FONDIARIE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F. MEDIO MC/MQ	ABITANTI N.
		ABITATIVA MC	NON ABITAT. MC	TOTALE MC		
NUOVA EDIFICAZIONE	82.200,98	70.465,95	7.829,55	78.295,50	0,952	587
TOTALE AREE FONDIARIE						
	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA UTILE LORDA			I.F. MEDIO MC/MQ	ABITANTI N.
		ABITATIVA MC	NON ABITAT. MC	TOTALE MC		
TOTALE	631.633,75	342.844,47	28.048,31	370.892,78	0,59	2.857

AREE PUBBLICHE A STANDARD							
	ABITATIVI			NON ABITATIVI			TOTALE SUPERFICIE
	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARD	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARD	
	MQ	MQ/AB	MQ/AB	MQ	MQ/10 MQ SUL	MQ/10 MQ SUL	MQ
VERDE	33.349,66	11,41	9,50	2.527,34		4	35.877,00
SERVIZI PUBBLICI	21.550,00	7,37	6,50	-	-	-	21.550,00
PARCHEGGI	20.433,96	7,26	6,00	6.318,36		10	26.752,32
TOTALI	75.333,61	25,78	22,00	8.845,71			84.179,32

SUPERFICIE STRADALI		
STRADE PUBBLICHE	MQ	66.958,99
STRADE PRIVATE	MQ	12.598,66
TOTALE	MQ	79.557,65

TOTALE AREE PUBBLICHE		
AREE FONDIARIE PUBBLICHE	MQ	82.200,98
AREE A STANDARD	MQ	84.179,32
STRADE PUBBLICHE	MQ	66.958,99
TOTALE	MQ	231.924,53

TABELLA RIASSUNTIVA		
AREE FONDIARIE PRIVATE	MQ	548.632,47
AREE FONDIARIE PUBBLICHE	MQ	82.200,98
AREE PUBBLICHE A STANDARD	MQ	84.179,32
STRADE E ARREDO VIARIO	MQ	66.958,99
TOTALE	MQ	781.971,76

6. DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI.

Il progetto di Piano prevede tre forme organizzative dell'edificato:

- l'edificazione nei comparti soggetti convenzione che investono gran parte delle aree libere attualmente esistenti;
- l'edificazione a completamento dei lotti parzialmente edificati che, per la descritta ampia dimensione del frazionamento fondiario, non si discosteranno fortemente dalle tipologia edilizia prevedibile per i comparti a convenzione;
- l'edificazione dei Comparti fondiari pubblici.

Poiché, nonostante l'applicazione di diversi indici territoriali, la ricomposizione fondiaria è basata su elementi relativamente omogenei e considerando che l'altezza media sarà compresa tra i 10,50 ml e gli 11,50, non dovrebbero determinarsi morfologie dell'edificato troppo dissimili.

Per la prima forma insediativa, considerando l'indice di ricomposizione fondiaria di 0,7 mc/mq e anche considerando l'eventuale volumetria premiale per la cessione di standard e viabilità che determinerà un innalzamento dell'indice fondiario medio, si ipotizzano tipologie edilizie a palazzine di modesta altezza e/o edifici tri/quadrifamiliari che, in ogni caso, si caratterizzano per ampie pertinenze a verde e

parcheggio pertinenziale. Sono compatibili con gli indici fondiaria anche tipologie residenziali a schiera. La concentrazione della SUL/volumetria a destinazione non residenziale si concentrerà prevalentemente lungo la viabilità principale e all'intorno delle aree a servizio dove gode del maggiore grado di accessibilità.

Per la seconda forma insediativa, pur considerando le preesistenze e una maggiore ampiezza delle pertinenze del lotto, la valutazione delle ampie volumetrie a completamento fa presumere che le tipologie edilizie non si discosteranno dalle precedenti.

E' possibile che l'integrazione tra le due tipologie possa determinare una relativa criticità ma, all'osservazione delle tipologie esistenti non direttamente riconducibili alle vecchie lottizzazioni, l'organizzazione edilizia è comunque articolata con tipi a due livelli fuori terra. Può quindi presumersi, quindi, in questi contesti una maggiore vocazione residenziale con maggiore difficoltà ad inserire la destinazione non residenziale.

Per la terza forma insediativa, considerando l'indice fondiario di 0,95 mc/mq che seppure sia in partenza più elevato dei comparti fondiari di edilizia abitativa e non abitativa privata nella sostanza saranno grosso modo omogenei. Quindi si ritiene che le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificato non dovrebbe discostarsi dalle precedenti se non per gli obiettivi più prettamente sociali di questa edilizia.

Rispetto alle caratteristiche funzionali e ambientali le caratteristiche dovrebbero essere improntate ad un elevato standard abitativo.