



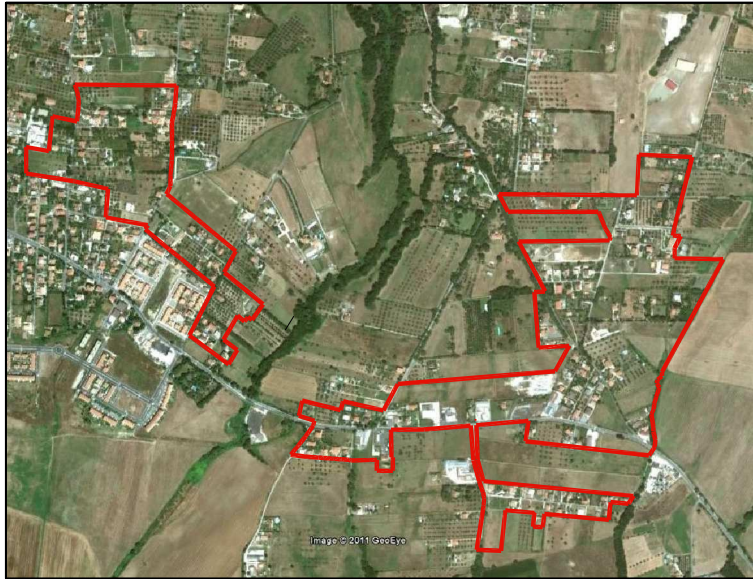
ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 20.9B "CESANO - VIA DI BACCANELLO -VIA DI COLLE FEBBRARO"

MUN.

XX



PROPONENTI

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e
la qualificazione della periferia romana

A.R.C.

Associazione Recupero Cittadino

ASSOCIAZIONE CONSORTILE
DI RECUPERO URBANO
CESANO - "CIOCCHETELLI"

Direttore Dipartimento Programmazione ed 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 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 Torniai
Geom. Isabella Castellano
Geom. Mauro Ciotti
Geom. Rufina Cruciani
Geom. Sergio Durastante
Geom. Rita Napolitano
Geom. Antonio Nardone
Geom. Maria Cristina Ria
Geom. Salvatore Zullino
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 TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE
Associazione tra Consorzio Periferie Romane -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

PROGETTAZIONE

creative arch

Via Borgo di Sopra, 20 - 00123 Roma

Arch. Simone Patriarca

Arch. Alessandro Pioli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala

Data: 26/06/2012

Aggiornamenti: 01/2013

INDICE

CRITERI GENERALI DI PROGETTO	2
MORFOLGIA DELL'AREA DEL TOPONIMO E VIABILITA'.....	3
SISTEMA INSEDIATIVO E NUOVE CUBATURE	5
DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E REGIONALI	6
DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO	8
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	8
AREE PUBBLICHE STANDARD	9
TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICIE MQ	9
DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI	9
NOTE.....	11

CRITERI GENERALI DI PROGETTO

La proposta d'intervento per il nucleo 20.9B "Cesano via Di Baccanello – Via di Colle Febraro" posta nel XX Municipio nella estrema periferia Nord di Roma, riprende principi e i criteri generali fissati nelle Delibere di C.C. n. 189 del 2 agosto 2005n e di C.C. n. 122 del 21 dicembre 2009;

Il perimetro del piano esecutivo progettato estende il precedente perimetro 20.9B denominato "Cesano-Via Baccanello–Via Colle Febraro" approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 , integrando una nuova area a sud est , lungo via di Baccanello.

Il perimetro del piano esecutivo proposto, ha un'estensione totale di circa 63,25 ha e comprende il perimetro approvato definito dal NPRG 2008 di 23.81 ha e un allargamento di 39,44 ha;

L' allargamento verso via di Baccanello , via di Femmina Morta è determinato dalla necessità dotare di servizi una nuova area ormai urbanizzata spontaneamente nel corso degli ultimi anni, ma priva di infrastrutture adeguate e di servizi e per reperire le superfici per gli standards che non potrebbero essere reperite all'interno del vecchio toponimo in maniera più adeguata.

Il nucleo è caratterizzato da una densità territoriale di 41,90 ab/ha, a cui corrisponde l'insediamento di circa 2'650 abitanti.

Le superfici a Standard sono così distribuite:

• • Verde Pubblico	33.928 mq
• • Servizi Pubblici	21.773 mq
• • Parcheggi	<u>37.940 mq</u>
Tot	93.641 mq

L'area dell'allargamento proposto, caratterizzata da raggruppamenti di nuova edilizia prevalentemente abitativa e da alcuni lotti liberi prevalentemente non coltivati , rappresenta il primo agglomerato di case cui si perviene lungo la via di Baccanello provenendo dallo svincolo per Cesano lungo la Cassia Veientana all'incrocio con via Cassia Antica. Per cui è strategicamente un punto da riqualificare anche per la presenza, lungo la via di Baccanello, di alcune attività artigianali e di un distributore di benzina.

Si prevede la realizzazione di una rotatoria che smisti il traffico lungo la via di bacca nello e la strada di accesso al nuovo allargamento.

La presenza di un fosso che corre da Nord verso sud, passando sotto via di Baccanello, rappresenta un confine naturale per il nuovo allargamento sul cui si snoda una buona parte dell'area destinata a verde pubblico e servizi , proprio per la sua collocazione in un area più naturalistica e di filtro verso le nuove e preesistenti abitazioni. Qui si trovano anche servizi di asilo nido e scuola materna , per una più capillare distribuzioni di questi servizi essenziali rispetto ad un nucleo nel suo complesso assai allargato la cui presenza di scuole è attualmente collocato nell'area del vecchio toponimo a ovest del nucleo, verso Cesano Stazione.

In entrambe le due aree del vecchio e del nuovo nucleo i servizi e le dotazioni di verde pubblico e di attrezzature collettive sono state inserite in maniera baricentrica rispetto ai relativi perimetri ed in

particolare il verde si snoda come asse portante di quartiere che distribuisce e permea sia i servizi che i comparti pubblici.

Lo snodo tra via di Femmina Morta e via Fontana Morta rappresenta la piazza di quartiere.

La maggior estensione di parcheggi viene realizzata lungo gli assi viari principali, in prossimità dei servizi e delle attrezzature pubbliche e commerciali. Alcune aree di parcheggio, di superficie più contenuta, sono collocate in prossimità delle residenze.

I comparti pubblici sono distribuiti sia nel nucleo preesistente e che nel nucleo nuovo ed ammontano a 25.058 mq.

MORFOLGIA DELL'AREA DEL TOPONIMO E VIABILITA'

Sotto il profilo ambientale la zona presenta aree paesaggistiche tutelate ex Legge 42/04 lungo via di Bacanello e aree di vincolo idrogeologico lungo il tratto di fosso a sud est della stessa via.

Sotto il profilo archeologico l'area presenta aspetti di interesse nella fascia di via di Bacanello su cui insiste fascia rispetto per vincolo archeologico.

Morfologicamente tutta la zona, sia del vecchio che dell'allargamento del nuovo toponimo è caratterizzata da una sequenza di fasce collinari che degradano da nord verso sud (verso via di Bacanello), con la zona sottostante (Olgiatella) pressoché pianeggiante. Ciò ha determinato scelte di collocazione di servizi e viabilità che nella distribuzione sul territorio, ha dovuto tener conto necessariamente della realizzabilità di questi in funzione di una specifica e complessa morfologia collinare del territorio, in ogni caso tutta la viabilità principale è stata costruita con strade principali prevalentemente orientate lungo l'andamento collinare nord a sud, chiudendo comunque sempre ad anello in maniera da garantire flussi di circolazione senza "cul de sac" o zone di restringimento della carreggiata.

Per quanto riguarda la zona di Olgiatella, posta a Sud di via di Bacanello l'anello circolatorio è costituito da un ampio parcheggio a sud, sull'unica strada di accesso già esistente il cui adeguamento determinerà un asse di penetrazione a doppi senso di marcia. Le strade secondarie sono state concepite in modo da garantire una più capillare penetrazione all'interno delle zone residenziali

Caratteristica di questa zona del vecchio agro romano è la preesistenza di alcune strade carrarecce pubbliche già rappresentate come particelle catastali stradali a sé stanti che, con la trasformazione territoriale dell'area, da agricola ad urbanizzata, seppur in maniera prevalentemente abusiva, sono divenute le strade principali di penetrazione e di attraversamento dell'area., seppur con sezioni ancora prossime alla strada di campagna. In particolare via di Colle Febbraro, via Ponte degli incastri, sono state asfaltate e sono divenute strade veicolari di tipo cittadino seppur inadeguate come misure, mentre via di Fontana Morta, il cui prolungamento una volta raggiungeva Cesano Borgo il vero nucleo storico della zona, come pure Via di Femmina Morta sono rimaste prevalentemente non asfaltate.

In ogni caso, per quanto riguarda la viabilità esistente sia nel vecchio toponimo che nell'allargamento, è necessario provvedere ad un adeguamento di tutta la rete viaria esistente ad oggi appunto del tutto insufficiente per sezione e per mancanza di adeguata razionalizzazione delle percorrenze. Inoltre la stessa,

se non adeguata, risulterebbe carente anche in previsione di una dotazione di servizi di linea ora del tutto assenti nelle strade interne e periferiche del quartiere, ad eccezione di via di Baccanello.

L'allargamento delle sezioni stradali sia esistenti che nuove viene attuata secondo le direttive imposte dalla normativa vigente, con corsia banchina e carreggiata che realizza due tipi di sezioni stradali da da 8,50 a 10,50 mt.

Problematico è risultato l'allargamento proposto lungo via di Fontana Morta dove la sezione stradale esistente prospiciente le particelle 342 del foglio 18 e la particella 454 del foglio 21, viene a trovarsi ben al disotto dei limiti di distacco necessario dai regolamenti stradali, per la presenza di un fabbricato uso non abitativo (particella 124 fg. 18) a circa 5 mt dal confine con l'attuale sede stradale e sul lato opposto di una

recinzione e di un fabbricato uso abitativo anch'esso a circa 6,50 mt dal confine: poiché non è possibile realizzare percorsi stradali alternativi, in quanto via di Fontana Morta rappresenta già il principale asse di penetrazione per chi proviene da via di Baccanello, si è provveduto ad adeguare la sezione stradale a doppio senso di marcia e banchine laterali (strada tipo E) per tutta la via anche in questo tratto dove la nuova strada lambisce da un lato il fabbricato residenziale (p. 454) sul suo confine attuale, e dal lato opposto a non più di 1 metro dal fabbricato (non residenziale p. 124).

La strada pubblica già esistente, che parte da Via di Baccanello e porta verso la campagna, tra le particelle 117 e 99 del foglio 22, di sezione di circa 6 mt scarsi, incide in una piccola porzione del toponimo preesistente. si prevede di asfaltarla e di sistemarne le banchine, non potendo allargarla per la presenza di fabbricati troppo vicini ai confini e per il fatto che comunque collega zone di campagna di cui si prevede uno sviluppo edilizio.

La sezione stradale della nuova strada di fondovalle al centro del foglio 15, (parallela a via Ponte degli incastri e via Colle Febbraro) è posizionata a confine delle rispettive particelle interessate, per evitare zone di risulta di pochi mt. Anche qui, in prossimità del fabbricato particella 422 viene curvata leggermente per mantenerla a distanza di 7,50 mt dal fabbricato.

SISTEMA INSEDIATIVO E NUOVE CUBATURE

Il sistema insediativo è caratterizzato da edilizia puntiforme di tipo mono plurifamiliare a uno a tre piani, posti su lotti spesso di forma irregolare nati dalla complessa articolazione dei luoghi naturali, come già esposto.

Al di fuori di alcuni esempi di villetta tipo casale di campagna, più consoni all'antica vocazione rurale della zona, ora prevalentemente il tessuto è caratterizzato da edilizia residenziale disomogenea per caratteristiche morfologiche e dimensionali e spesso si accostano lotti con edilizia bassa a vere proprie palazzine pluripiano con annessi vari.

Lo stato di conservazione medio è discreto e quasi tutti gli edifici sono stati completati nelle finiture esterne seppure nella totale disomogeneità complessiva tra fabbricati.

Nella parte di ampliamento del toponimo, i soli e pochi servizi esistenti, per lo più rivendite di materiali edili, commerciali e laboratori artigiani, si attestano lungo via di Baccanello, così pure per la parte del toponimo già approvato, prossimo a Cesano Scalo,

Via di Colle Febbraro corre sul retro della scuola elementare e media di zona, da cui sono previsti nel progetto collegamenti viari e parcheggi,

Non sono presenti attrezzature per la cultura, lo sport e lo svago sanitarie, e religiose.

La distribuzione delle nuove cubature realizzabili, residenziali e non residenziali avrà un indice fondiario massimo, pari a 1,25mc/mq. come indicato dalla Delibera n.122.

La zonizzazione del piano (rif. Tav 5), prevede:

Aree Private:

- Zone di conservazione completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ed esterne nucleo originario;
- Zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione interna ed esterna al nucleo originario;
- Zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione interna ai comparti soggetti a convenzione; (Comparti Privati con perimetri tratteggiati e numero interno);

Aree Pubbliche:

- aree fondiarie di nuova edificazione, abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico (Comparti Pubblici con perimetri tratteggiati e lettera interna);
- Superfici per standard a verde pubblico organizzato;
- aree stradali e parcheggi pubblici;
- servizi pubblici di quartiere;

Aree convenzionate Private

Per quanto riguarda le zone a convenzione privata si è cercato di rendere realizzabili le cessioni e le nuove edificazioni adottando il criterio del comparto privato con singole o limitate proprietà, per evitare divergenze tra proprietari e conseguenti inerzie attuative. Inoltre tale soluzione permette di garantire l'esecuzione degli standard e la razionalizzazione della localizzazione degli stessi, rispetto ai lotti su cui devono essere realizzati il mantenimento degli standard

Pertanto il piano presenta 32 comparti convenzionati.

DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E REGIONALI

Il nucleo 20.9B Cesano Ciocchetteli, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- nel Prg del 1962 la zona ricade in agro romano, zone H1
- Secondo le previsioni del Nuovo PRG del Comune di Roma approvato dal C.C con Delibera n°18 del 19/20 Marzo 2008, ricade nel sistema insediativo della "CITTÀ DA RISTRUTTURARE" "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" e nel "sistema ambientale" come "Agro Romano" sottozona "Aree Agricole" per la parte di allargamento del toponimo.
- Nella Rete Ecologica, il perimetro già approvato non ricade in alcuna sottozona, mentre nel perimetro di nuova proposta esistono fossi riconducibili al "Sistema Ambientale" "Reticolo Idrografico Secondario",
- Secondo le indicazioni del nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, il Toponimo è individuabile nei seguenti ambiti:

TAV A-SISTEMA ED AMBITI DEL PAESAGGIO

- "Componente del paesaggio agrario "di valore" ;
- "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" ;
- "Paesaggio agrario di Rilavante valore";
- "Osservazioni art. 23, n° 058091_ P252"e P483";
- "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione"

TAV B - BENI PAESAGGISTICI

- Paesaggio degli insediamenti Urbani
- Ricognizione aree tutelate per legge art 134 co 1 lett B e art 142 co 1, D.L.Gvo 42/04
lett m "Ambiti di rispetto archeologico già individuati"; (Via di Fontana Morta);
lett m "Aree di rispetto archeologico già individuati- beni lineari con fascia di rispetto"; (Via di Baccanello);
art 41 PTPR protezione arre di interesse archeologico.
Fascia di rispetto R.D. 12/05/39 <G.U. Rio Galera e Fosso orientale di Cesano:

art 41 PTPR protezione arre di interesse archeologico.

art 35 Protezione dei corsi delle acque pubbliche.

TAV C – BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

- Va_ 0702, Va_0703 sistema dell'insediamento archeologico viabilità antica, fascia di rispetto 50 mt;
- Vs_001 sistema dell'insediamento storico: viabilità e infrastrutture storiche rt60 co. 2 L.R. 38/99;
- Beni del patrimonio naturale:
- BNL_0512 BNL_ 0513 Filari Alberature;
- CIC pascoli, rocce , arre nude carta uso del suolo 1999
- Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art 143 D.Lvo 42/04 aree a connotazione specifica sistema agrario a carattere permanente, art 31 bis e 31 bis 1 L.R. 24/98.

TAV D – PROPOSTE COMUNALI AI PTP VIGENTI

- Ambito individuato nelle "Osservazioni proposte dai Comuni n° 058091_ P252" e P483" e "Inviluppo dei Beni Paesaggistici" e "Aree Urbanizzate". Una porzione ricade in "inviluppo dei beni paesaggistici di cui all'art 134 lett. A e B D.L.g.vo 42/04 e art 22 L.R. 24/98;
- Nell'elaborato della Regione Lazio "Carta Storica Archeologica Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano, nella classificazione di "Beni lineari" ricade in una zona a) di Interesse Storico Monumentale con evidenziazione di "antico Tracciato" (tratto di via di Baccanello e di via di Fontana Morta" e in b) Interesse Naturalistico e Paesistico , con evidenziazione "Fosso" nelle parte di ampliamento del toponimo .
- La zona rientra nell'ambito del PTP 15/7 Veio- Cesano;
- nella tav E3.7A sono presenti aree soggette a Tutela Parziale TP C/2 e TP C/3,;
- nella Tav E3./A bis sono presenti:
 - aree di rispetto beni di interesse archeologico (Via di Fontana Morta);
 - aree di rispetto preventivo beni di interesse archeologico ;
 - nella Tav E3./A ter , Ambiti di interesse ambientale, sono presenti:
- Nella carta dell'Agro, "siti di interesse storico- archeologico monumentale e paesistico" sono evidenziati nei "Beni Lineari" ,
- a) interesse Storico monumentale" "Antico tracciato" relativamente ai tracciati di via di Baccanello e di via di Fontana Morta
- b) "interesse naturalistico e/o paesistico" "Fossi" limitatamente al foglio 18 .

All'interno dell'area del Toponimo sono probabilmente presenti aree stradali gravate da usi civici che andranno verificate.

Verrà quindi presentata la tavola 12.1 -Verifica preliminare dell'esistenza di aree gravate da usi civici.

DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO

Il recupero urbanistico del nucleo 20.9B Cesano Ciocchetteli, parte da un'area di edilizia ex abusiva il recupero urbanistico è stato approvato nel P.R.G. con delibera del C.C. N°18 del 12 Febbraio 2008 , cui si affianca una nuova area formata dai lotti liberi ed edificati, necessari sia alla riqualificazione della stessa nuova area interessata da edilizia spontanea, sia al reperimento di nuovi lotti indispensabili per consentire la riconnessione funzionale ed l'adeguamento funzionale di tutta l'area interessata, anche in virtù della considerazione che ormai il tessuto tra la parte preesistente di Cesano stazione, del vecchio toponimo e la parte in allargamento ora proposta costituiscono, con i servizi e le dotazioni che verranno inserite, una continuità funzionale e una omogenea distribuzione volumetriche insediative che trovano in via di Baccanello la linea di collegamento.

A tal fine, il Piano esecutivo prevede oltre alle aree fondiarie per il completamento, le aree pubbliche opportunamente distribuite e non concentrate in poche aree

Nel piano esecutivo, le aree fondiarie private sono l'insieme delle aree destinate all'edificazione dei privati e della viabilità privata .

Analogamente, le aree pubbliche sono l'insieme delle aree destinate a nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico e della viabilità pubblica preesistente e prevista e parcheggi pubblici, del verde pubblico, e dei servizi pubblici.

Le aree destinate dal piano esecutivo a verde, servizi , parcheggi e nuova edificazione abitativa e non abitativa sono:

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI

SUPERFICIE	mq 25.058	
SUPERFICIE UTILE LORDA	mq 9.789	
I.F. medio	mq/mq 0.39	
ABITANTI	235	
Nuova Edificazione		
Abitativa		mq 8.810
Non Abitativa		mq 979
TOTALE COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI		mq 9.789

AREE PUBBLICHE STANDARD

mq/ab 24.05

VERDE PUBBLICO		mq 33.928
Abitativo	25.559	
Non Abitativo	8.369	
SERVIZI PUBBLICI		mq 21.773
PARCHEGGI		mq 37.940
TOTALE Superficie Dotazione Standards P.R.G.		mq 93.641

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICIE MQ

AREE FONDIARIE PRIVATE	MQ 443.283
AREE PUBBLICHE	MQ 118.699
STRADE E ARREDO VIARIO	MQ 67.257
AREA DEMANIALE	MQ 3.229
TOTALE	MQ 632.468

Le aree individuate all'interno del perimetro del Toponimo come Comparto Pubblico sono 6 e vengono identificate rispettivamente con le lettere A-B-C-D-E-F:

Nel Comparto E (f.18 part 65) è presente una baracca di circa 28 mq quindi inesistente ai fini dell'edificabilità.

Nel Comparto F (f. 18 p. 192) è presente un capannone che ha ottenuto autorizzazione temporanea, finalizzata a ricovero automezzi da parte del XX Municipio e quindi è da ritenersi libera da edificazione.

Le restanti particelle a destinazione di area pubblica sono state individuate su aree libere prive di costruzioni.

Per la sostenibilità e l'efficacia del recupero urbanistico il piano esecutivo ha un indice medio fondiario, calcolato relativamente a lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo, pari o superiore a 0.81 mc/mq.

Ogni singolo lotto con destinazione di area fondiaria di nuova edificazione- abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, non supera l'indice fondiario massimo ammissibile di 0.391 mq/mq (1.25 mc/mq), eccettuate alcune aree fondiarie già edificate dove tale valore è risulta in alcuni casi superato.

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

La tipologia edilizia prevalente in questo tessuto urbano periferico, che si è andata caratterizzando negli anni è rappresentata da villini prevalentemente autocostruiti mono-plurifamiliari di tipo isolato, con corte

tutt'intorno, con caratteristiche di eterogeneità (sia nella forma che nei materiali) e di scarsa aderenza al "genius loci" pur in presenza, almeno in origine, di un buon contesto ambientale di tipo semirurale. L'edificazione futura pur in presenza di edilizia regolare e progettata; si prevede manterrà una caratteristica di eterogeneità seppur mitigata da limiti dimensionali, di altezza a due piani e da norme tecniche che impongono alcune restrizioni e indicazioni. La tipologia prevalente sarà quella a villino mono-plurifamiliare, con corte esterna soprattutto nei comparti privati di singole proprietà. Nei comparti privati con più proprietà sarà favorita la tipologia aggregata a schiera o in linea.

Dal punto di vista morfologico si potranno realizzare sia volumi coperti a falda con sottotetto che volumi a tetto piano in quanto le norme tecniche non impongono elementi morfologici rigidi.

La zona interessata dal progetto ha come viabilità principale l'asse di Via di Baccanello e l'asse di via di Colle Febbraro, mentre rimangono come viabilità secondarie le strade di via Ponte degli Incastri di via Fosso degli Arcacci e a sud del toponimo, di via dell'Olgiatella.

Discorso particolare riveste via di Fontana Morta e via di Femmina Morta in quanto, se attualmente tale viabilità è limitata al servizio per la residenza (e per i terreni circostanti), è previsto il prolungamento di via di Femmina Morta verso la Cassia Veientana Bis, in prossimità del centro commerciale delle Rughe (Formello) dove già esiste lo svincolo di via di Femmina Morta. Per cui nello studio della distribuzione della viabilità in questa parte del toponimo, si è considerata l'importanza che assumerà da un punto di vista di volume di traffico e di accessibilità veicolare questo triangolo di strade, che ora, ad anello, serve solo la zona proposta come allargamento del toponimo, ma che in un futuro prossimo diventerà un'alternativa alla percorrenza di via di Baccanello.

Per queste ragioni e per rendere ottimale il sistema distributivo dei servizi, il progetto ha concentrato sui grossi appezzamenti di terreno preesistenti, favorendo la fruibilità e la distribuzione ragionata sul territorio, i servizi lungo percorrenze preesistenti e nuove.

Per esempio, parallelamente alla via di Baccanello è stata creata una nuova strada ad anello che distribuisce alla particella 79 del foglio 21, dove sono concentrate, in sequenza logica, aree per la residenza pubblica, aree di servizio e verde, aree di redistribuzione per i comparti privati e l'area per edificazione privata, tutti serviti da una strada con ampi parcheggi.

Analogamente la linea lungo il fosso preesistente ad est del foglio 18, è stata dedicata ad una lunga fascia di verde pubblico, senza soluzione di continuità, il cui accesso avviene comodamente da via di Baccanello lungo una strada ricca di parcheggi, dal cui l'utente può percorrere a piedi in un articolato percorso pedonale tutta la fascia di parco attrezzato e di verde naturale.

Lo stesso ragionamento è stato applicato per la zona centrale del foglio 15 del vecchio toponimo, dove un'altra area di verde, attestata la strada principale, con numerosi parcheggi, percorre da sud a nord tutto l'asse viario sino al termine dove sono attestati servizi pubblici, tra i quali sono previsti un asilo e una scuola materna.

L'incrocio tra via di Fontana Morta e il nuovo asse viario verso nord, è stato valorizzato con una piazza di quartiere, con servizi, che si prevede possa diventare il punto di incontro dei cittadini;

la nuova strada centrale che per dimensioni sarà l'asse portante di penetrazione verso il nord del toponimo, sarà alberata ed avrà parcheggi lungo il proprio sviluppo, per favorire l'utilizzo delle aree a servizio dislocate lungo il suo percorso.

Per ciò che concerne la nuova edificazione privata, la collocazione dei singoli edifici avverrà per lotti contigui prevalentemente frontistanti le strade pubbliche (limitati sono i casi di lotti serviti da strade private), ogni nuova costruzione avrà diritto ad un indice di 0,1 mq/mq per uso commerciale., che nei casi di edifici attestati sulle strade principali, potrebbe favorire la realizzazione di piccole attività commerciali.

Diverso è il discorso della edilizia pubblica che si prevede possa avere una maggiore caratterizzazione estetica, sia perché la tipologia prevalente sarà a schiera o in linea sia perché si realizzerà su appezzamenti di terreno più estesi che permetteranno una continuità ed un disegno unitario dando una precisa identità alla zona.

NOTA A)

Nella previsione che tutte le aree destinate del Piano ad aree pubbliche, 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 8.952 che sviluppano ab. 239 per un numero di abitanti totali pari a 2.889 con uno standard di 22.08 mq/ab.

Attribuendo il minimo di 22 mq/ab presunti per gli standard abitativi, il minimo delle aree per standard da reperire è pari mq 64.220, inferiore a quanto già previsto dal piano esecutivo di progetto.

NOTA B)

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 mediante interpolazione tra 0.156 e 0,094 mq/mq, in quanto i soggetti proponenti rappresentano i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del Piano Esecutivo.