



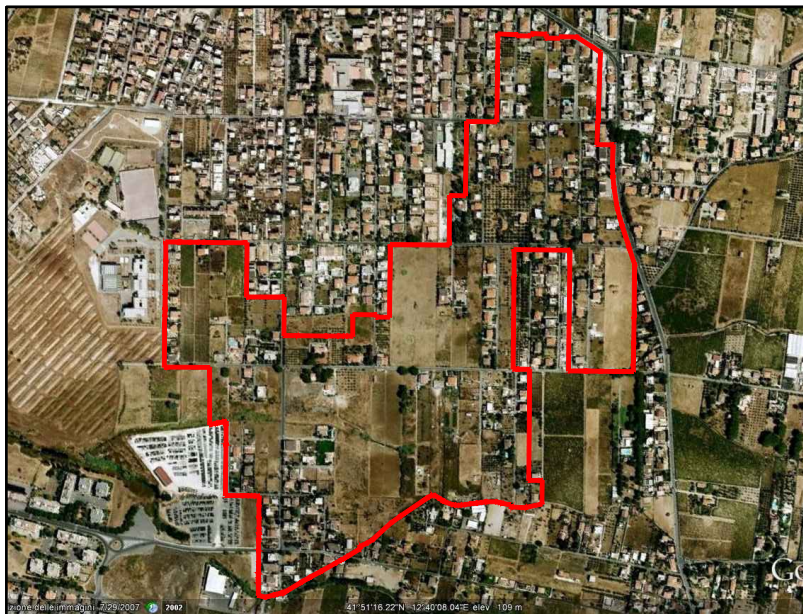
ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 8.14 - "FINOCCHIO - VALLE DELLA MORTE"

MUN.

VIII



PROPONENTI

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e la
qualificazione della periferia romana

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO "BORGHESIANA"

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

COORDINAMENTO TECNICO

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

PROGETTAZIONE

Se.T.In.
SERVIZI TECNICI INTEGRATI s.r.l.

Via Benedetto Croce n.97, Roma 00142
email. tecnico@setinsrl.it

Ing. Marco Zicarelli

COLLABORAZIONI:
Arch. Fabiana Ruscigno

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala

Data: 30/03/2012

Aggiornamenti:

nome del File

INDICE

PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE (rispetto al contesto insediativo infrastrutturale, ambientale esistente e programmato)	4
INQUADRAMENTO STORICO E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	6
DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI PAESISTICI E AMBIENTALI.....	8
DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO	10
DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE E AMBIENTALE, ANCHE MEDIANTE PARAMETRI DIMENSIONALI E PRESTAZIONALI	12
SUL AGGIUNTIVA PER INCENTIVARE L'ACCELERAZIONE DELLA CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	13

PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO

La proposta d'intervento per il nucleo 8.14 "Finocchio – Valle della Morte" riprende principi e i criteri generali fissati nelle seguenti Delibere:

- Delibera di C.C. n. 189 del 2 agosto 2005;
- Delibera di C.C. n. 122 del 21 dicembre 2009;
- Delibera di C.C. n. 14 dell'8 febbraio 2010;
- Delibera di C.C. n. 17 dell'18 febbraio 2010;

verificando ed adeguando gli elaborati progettuali, che fanno parte integrante delle Delibere stesse.

Il perimetro del piano esecutivo progettato, localizzato nell'VIII Municipio del Comune di Roma, ha un'estensione totale di circa 50.38 ha e comprende il perimetro approvato definito dal NPRG 2008 di 41.82ha e un allargamento di 8.56 ha che consente una ricucitura omogenea del confine territoriale; tale allargamento è determinato dalla necessità di localizzare le superfici per gli standards in modo più razionale, vista la carenza di superfici idonee all'interno del nucleo originario (*rif. Tav. 5*). Infatti il nucleo è caratterizzato da una densità territoriale di 62.91 ab/ha, a cui corrisponde l'insediamento di circa 3169 abitanti, e una superficie di standard così distribuita:

- Verde Pubblico 40.598 mq
- Servizi Pubblici 21.608,00 mq
- Parcheggi 29.340 mq

STANDARD TOTALI = 91.546 mq

L'area dell'allargamento proposto, caratterizzata da un elevato numero di lotti liberi destinati alle colture tipiche (uliveti, vigneti, orti), si trova in posizione baricentrica rispetto al nucleo ed è destinata ad attrezzature scolastiche, in grado di bilanciare la presenza delle scuole esistenti a Nord del nucleo, attrezzature collettive e verde pubblico, allo scopo di creare una centralità di quartiere pressoché equidistante da ogni parte del perimetro, ed un'area di circa 25.101 mq destinata a comparto pubblico.

Le aree destinate a verde pubblico vengono reperite nelle immediate vicinanze delle attrezzature scolastiche, in previsione di eventuali dotazioni sportive all'interno di esse e di potenziali impieghi da parte degli studenti, configurandosi come un grande "parco di quartiere" collocato in posizione pressoché "centrale" con ingressi da Via Nicolosi e da Via Castelvetro; vengono inoltre localizzate le superfici per le attrezzature collettive servite da una nuova "piazza". Le dotazioni di parcheggio vengono posizionate per la gran parte in prossimità di attrezzature pubbliche e commerciali ed al servizio delle stesse, in previsione di una concentrazione di utenza. Piccole aree sosta sono poi localizzate a servizio dei nuclei residenziali.

L'estensione del perimetro è giustificata dalla scelta di collocare in posizione baricentrica le attrezzature volte alla collettività del nucleo urbano per un accrescimento della qualità di vita e di sviluppo dell'intero paesaggio periferico.

Per quanto riguarda la viabilità del nucleo si propone un adeguamento di tutta la rete esistente in modo da determinare una gerarchia degli assi stradali attualmente assente: un anello viario di distribuzione primaria sarà costituito da via Nicolosi, Via Lentini, Via Casilina e via di Vermicino ; all'impianto anulare si sovrapporrà quindi una scacchiera di distribuzione secondaria, formata da arterie di attraversamento esistenti, da adeguare o di nuova realizzazione. Per adeguamento viene inteso l'allargamento di strade già esistenti secondo la normativa stradale, che prevede strade pubbliche caratterizzate da corsia , banchina e carreggiata. All'interno del piano saranno presenti tre tipi di sezioni stradali : strade da 6.00 mt per i sensi unici di marcia , 8,50 mt per i doppi sensi di marcia ad esclusione di Via Nicolosi che avrà una sezione di 10,50 che prevede il doppio senso di marcia già previsto nella tavola del Piano Particolareggiato del nucleo n°27 di Finocchio. La scelta di una sezione così grande è dovuta dalla necessità di consentire una più adeguata fruibilità di passaggio successiva alla realizzazione delle sedi scolastiche previste da progetto.

Per quanto riguarda la distribuzione delle cubature di nuova edificazione realizzabili, si propone di insediare i volumi residenziali e non residenziali in maniera omogenea all'interno dei lotti liberi, secondo l'indice fondiario massimo consentito dalla Delibera n.122, pari a 1,25mc/mq.

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

- Zone di conservazione completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario
- Zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di ridistribuzione interna dei comparti soggetti a convenzione
- Superfici per standard di progetto: verde pubblico organizzato, sedi viarie pubbliche, servizi pubblici di quartiere, sedi viarie pubbliche e parcheggi pubblici
- Aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico generale, interne al comparto fondiario pubblico

INQUADRAMENTO TERRITORIALE (rispetto al contesto insediativo infrastrutturale, ambientale esistente e programmato)

Il nucleo 8.14 "Finocchio – Valle della Morte" è situato nel settore urbano orientale, al di fuori del GRA e a ridosso del confine comunale tra via Casilina e via di Vermicino.



Tale settore è stato contraddistinto da una forte dinamica trasformativa, con tendenze spesso diverse dalle linee individuate dai piani urbanistici, che hanno portato ad un notevole carico insediativo senza affiancare un corrispettivo infrastrutturale commisurato.

Due sono infatti gli assi di grande viabilità che, oltre al GRA, emergono nel settore e corrono paralleli alla Via Casilina: l'autostrada A2 verso Napoli e la Via Prenestina.

L'edificazione spontanea e l'edilizia pubblica hanno inoltre determinato un insediamento urbano consistente in continuità con la città consolidata ma fortemente diffuso nell'Agro Romano e proteso verso i dintorni dei Castelli.

Così alla debolezza e disordine del sistema infrastrutturale, carente sia per discontinuità ed irregolarità della rete generale, sia per il sottodimensionamento e la frammentazione delle reti locali, si aggiunge la fragilità ambientale di un agro Romano in cui la morfologia storico-archeologica romano - medioevale è molto diffusa ma priva di evidenza monumentale e quindi più facilmente esposta alla cancellazione causata dall'espansione insediativa.

Anche la dotazione di servizi e funzioni urbane collettive, di interesse generale e locale, appare del tutto insufficiente all'interno della zona abitativa, iniziando a comparire solo a ridosso ed all'interno del Raccordo Anulare.

In prossimità del nucleo l'elemento principale dell'attuale rete stradale è costituito dalla Via Casilina che collega Roma con Frosinone. Successivamente alla grande espansione demografica dell'area avvenuta attraverso la realizzazione di interi quartieri, sia abusiva che nel rispetto delle previsioni del PRG, la Via Casilina ha perso le sue originarie caratteristiche di arteria extraurbana assumendo sempre più il duplice ruolo di strada locale e asse urbano degli insediamenti e di viabilità di penetrazione verso il centro città e, quindi, per la mole di traffico e le innumerevoli intersezioni da cui viene attraversata, risulta congestionata ed insufficiente.

A questa arteria si aggiunge una viabilità interquartiere costituita da Via di Borghesiana, Via di Rocca Cencia, Via di Vermicino, Via di Prataporci e Via di Fontana Candida.

Il trasporto su ferro è rappresentato dalla linea ferroviaria che ripercorre il tracciato Roma-Fiuggi, in corso di trasformazione in linea metropolitana C, San Giovanni-Pantano.

In prossimità del nucleo sono presenti parcheggi di scambio in corrispondenza delle stazioni della metro Fontana Candida, Borghesiana e Finocchio.

Il sistema insediativo è caratterizzato, a livello di tessuti edilizi, da una prevalenza del reticolare a grana fine. La tipologia edilizia dominante è quella unifamiliare, lo stato di conservazione è mediamente discreto, anche se il livello di finitura negli edifici verso la campagna è basso, in molti casi il rivestimento esterno degli edifici è del tutto mancante.

Le attrezzature ed i servizi tendono a concentrarsi lungo la via Casilina e lungo via di Vermicino e riguardano soprattutto attrezzature scolastiche, religiose e sanitarie e le attività commerciali, mentre risultano del tutto insufficienti le attrezzature di tipo collettivo per la cultura, lo sport e lo svago.

Da un punto di vista ambientale il nucleo è caratterizzato da un paesaggio agricolo con coltivazioni di viti ed ulivi, disteso all'esterno e puntuale all'interno del nucleo stesso.

Sotto il profilo archeologico l'area presenta aspetti di interesse, come dimostrano i ritrovamenti effettuati in passato in occasione di lavori agricoli o di urbanizzazione.

Gli elementi più importanti di questo settore sono il tracciato della via Labicana, una delle strade suburbane più antiche, che da Roma conduceva alla colonia di Labicum (418 a.C.–attuale Montecompatri) ed il tracciato della via di Cavona. A ciò si aggiunge la presenza delle catacombe di Zotico, a Sud del nucleo, oggetto di grande vincolo archeologico.

INQUADRAMENTO STORICO E DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il nucleo 8.14 "Finocchio-Valle della Morte" ricade in una zona di altissimo valore storico e religioso. Col nome Valle della Morte si indicava una località sita tra il 15° e 17° km della attuale via Casilina fino a via di Vermicino. L'origine del toponimo si fa risalire alla presenza di una rete di catacombe denominate di S. Zotico. In questa zona, che anticamente era compresa nella tenuta Selvotta, furono rinvenuti due sarcofagi, negli anni venti e negli anni trenta rispettivamente. Il primo, di età antoniana, raffigura un personaggio togato circondato da uomini, cavalli e trofei d'armi. Il secondo riporta la scena delle nozze di Bacco ed Arianna. Nella zona che interseca via Casilina con via di Vermicino, conosciuta come Valle dell'Inferno, furono rinvenuti vari reperti. Il materiale edilizio qui trovato, risalente al IV-III sec. a.C., fa supporre la presenza di un sito rurale. All'inizio del secolo, infatti, nella zona vennero alla luce mosaici di rilevante valore ed un sarcofago di pregevole fattura; tuttora questi reperti risultano scomparsi. Ad ovest della zona in esame, in località Sterparone, nel 1973 fu ritrovato un cippo con una iscrizione che si riferiva all'*accensus velatus* Publio Novo Nicomaco ed ai suoi familiari.

Probabilmente in questa zona sorgeva una proprietà dei Publi Novi. La tenuta Selvotta, di cui Valle della Morte era parte integrante, era un luogo boschivo adatto alla pratica della caccia, tanto da essere riportato come itinerario da Domenico Boccamazza, capocaccia di Papa Paolo III. Nella zona, all'altezza dell'attuale largo Monet, sopra i resti di una cisterna romana, si ergeva una torretta denominata "torre della pedica dei morti". A sud-est del nucleo Finocchio-Valle della Morte, in via del Padiglione, fino al 1950 sorgeva una torre medioevale del XIII sec., detta Tor Forame, costruita sopra i resti di un'antica cisterna romana. Curioso risulta l'origine di questo toponimo. Secondo alcuni autori risalirebbe alla presenza di una fenditura, secondo altri è dovuto alla presenza di un emissario (foro) dell'adiacente

cratere di Prataporci. Molto probabilmente l'origine del toponimo si deve alla corruzione del nome del primo proprietario, appartenente alla famiglia dei Gulferame. A sud di via di Vermicino sorge il colle di SS. Apostoli, dove fu ritrovata una cisterna e di una villa del II sec. a. C.. Nelle vicinanze, in via Torre dello Stinco e in via S Ireneo rispettivamente, furono rinvenuti due cippi sepolcrali e parti di un mosaico.

A sud di Prataporci, tra Tor Forame e Grotte Dama, si trova la località detta Campo Bruno. Secondo la storia, in questo luogo furono raccolti i cadaveri dell'esercito romano, sconfitti nella battaglia di Prataporci, avvenuta nel 1167 contro le truppe tuscolane alleate con quelle tedesche. In località Grotte Dama, tra il casale Marchese e SS. Apostoli, sorgeva una grande villa romana da cui si dipartiva una strada lastricata che conduceva alla Mola Cavona. Nelle vicinanze si trova il lago di Pantano Secco, ora prosciugato. Il luogo è stato identificato da molti autori come l'antico lago Regillo, sulle cui sponde si combatté la battaglia del 496 a.C. Secondo la leggenda i Romani, guidati dai Dioscuri, sconfissero i popoli Latini. L'antico lago fu sede anche di una battaglia contro gli Equi. Sul posto sorgeva anche la villa di L. Settimio Agrippino, nipote di Lucio Settimio Antonio Agatonico, servo di Lucio Settimio Severo che lo rese libero. Lo sviluppo sociale e l'importanza della zona nel tempo si può ben comprendere se si considera la fitta arteria stradale che si è andata delineando dall'età dei romani fino al medioevo. Delle strade antiche la più conosciuta è sicuramente la via Labicana, che congiungeva Roma con la colonia di Labicum, situata presso Montecompatri. La Labicana nel Municipio VIII ripercorre il percorso della odierna via Casilina fino al km 13,100 (ossia il VII miglio dell'antica via) dove sorgono i resti di una cisterna romana, il sepolcro detto il Torrione e l'ara delle VIII miglia. Da questo punto la Labicana si distacca dall'odierna Casilina per deviare verso Grotte Celoni, dove oltre al tracciato della strada sono state ritrovate varie tombe a camera con importanti mosaici e pareti con intonaci e tracce di pitture. Da Grotte Celoni la Labicana proseguiva verso il vicino Torraccio per poi raggiungere il cimitero di Zotico, che si trova ai limiti della zona investigata, e la vicina Tor Forame dove incrociava l'antica via Cavona. All'inizio del XX sec. un tratto dell'antica via fu rinvenuto nei pressi dell'Osteria del Finocchio. Anche la via Cavona ebbe importanza sia in età romana sia nel medioevo, essendo la strada usata per la transumanza. Il suo percorso inizia nei monti Simbruini per scendere nella valle dell'Aniene, oltrepassare l'Osteria dell'Osa, l'Osteria del Finocchio (nel tratto con cui interseca la Labicana), Vermicino, Villa Senni e Frattocchie per poi proseguire sulla via Severiana (attuale Nettunense). Secondo alcuni autori l'antica via sarebbe identificabile con la via Valeria, quindi databile al I sec. a.C. (periodo di M. Valerio Messalla Corvino). Le catacombe ed il cimitero di Zotico si trovano in prossimità del X miglio della via Labicana, ai confini della zona perimetrata. In questo luogo, sotto l'imperatore Diocleziano, vennero martirizzati e seppelliti Zotico, Ireneo, Giacinto e Amanzio. Non si conosce la storia della loro passione benché scene del martirio di Zotico furono dipinte in S. Maria in Pallara al Palatino (X sec.). Le varie iscrizioni rinvenute nel luogo cimiteriale fanno risalire la costruzione delle catacombe al IV secolo. Adiacente al cimitero venne

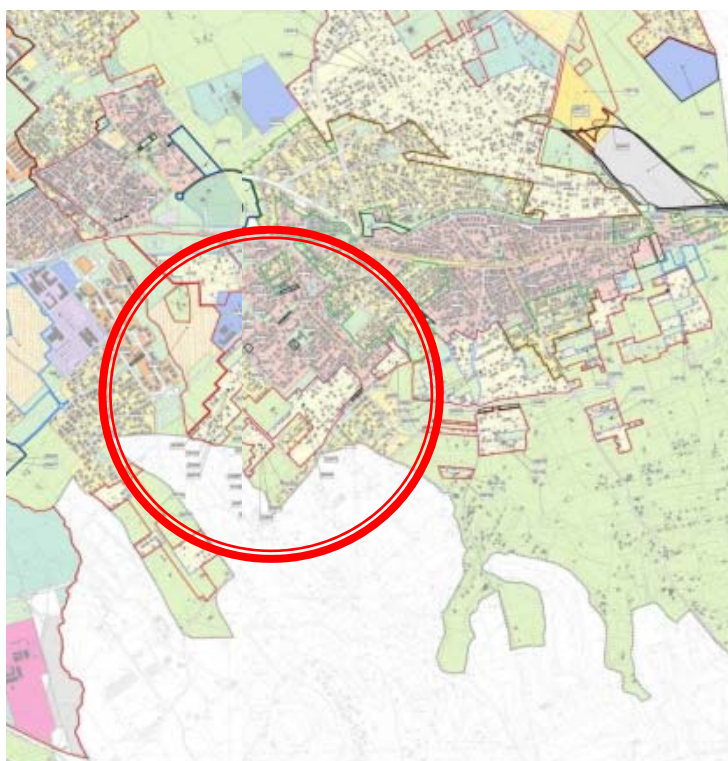
edificata la chiesa di S. Zotico e Amanzio, come risulterebbe da una bolla pontificia del 1116. Purtroppo della chiesa non rimane più traccia se non nella memoria. Il luogo purtroppo fu presto dimenticato e lasciato all'abbandono ed al degrado a partire dall'817, anno della traslazione delle reliquie. Nei primi anni del 1600 il cimitero fu riscoperto dall'archeologo Antonio Bosio. L'area catacombale fu nuovamente dimenticata fino al 1715 ad opera di Marcantonio Boldetti che rinvenne loculi ancora intatti e decorati da marmi pregiati. A causa delle numerose spoliazioni ed al vandalismo che ne conseguì, l'accesso al cimitero venne murato nei primi anni del 1700. Nel 1847 le catacombe vennero nuovamente esplorate. Il cimitero di Zotico subì una grande opera di devastazione durante l'ultima guerra, quando fu adibito a rifugio antiaereo e ricovero per il bestiame. Tra il 1953 ed il 1955 vennero realizzati i lavori di restauro che resero visitabili le catacombe fino al 1975, anno in cui fu murato l'ingresso a causa delle numerose intrusioni. Finalmente nell'anno giubilare del 2000 le catacombe sono state restaurate e rese fruibili.

Nel passato, lo sviluppo della zona di Vermicino- valle della Morte è stato garantito indubbiamente oltre che dalla presenza di un terreno vulcanico fertile e lavorabile, anche dalla presenza delle acque che scendevano dal complesso vulcanico dei Colli Albani. La presenza di questa risorsa naturale nelle vicinanze è testimoniata dagli acquedotti che furono costruiti nel passato. L'Anio Vetus fu edificato tra il 272 ed il 269 a.C. ad opera dei censori Manlio Curo Dentato e Fulvio Flacco. Il percorso, quasi interamente sotterraneo, attraversava il fosso di Fontana Candida per poi proseguire parallelamente alla via Cavona. Strettamente legato a quello dell'Acqua Claudia, l'Anio Novus fu costruito da Caligola nel 38 d. C. e terminato da Claudio nel 52. L'acquedotto Claudio fu costruito nello stesso periodo dell'Anio Novus, ma forse era già attivo nel 47 d.C.. L'acqua Claudia attraversava il territorio di Colle della Lite per poi superare i fossi di Fontana Candida e di Prataporci per dirigersi infine verso le Capannelle. Anche l'acquedotto Marcio, iniziato nel 144 a. C. dal pretore Quinto Marcio Re, proviene come i precedenti acquedotti dall'alta valle dell'Aniene ed attraversa il territorio di Vernicino in località Grotte Dama.

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

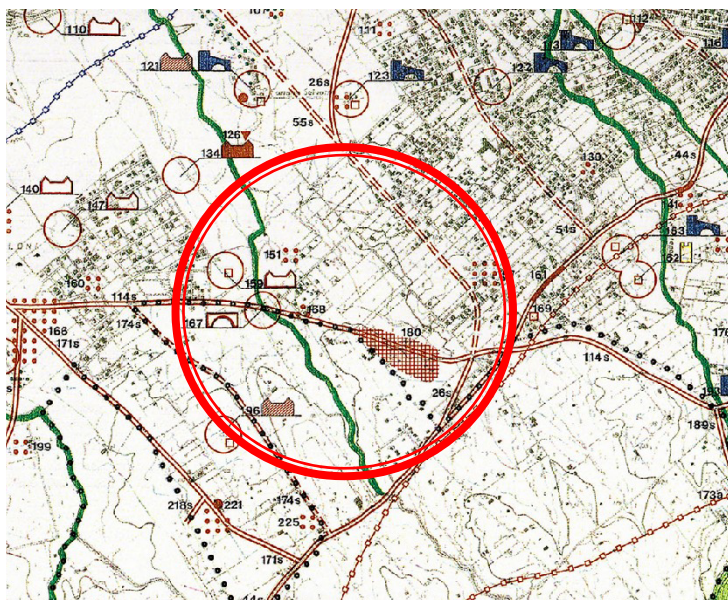
Il nucleo 8.14 "Finocchio-Valle della Morte, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Secondo le previsioni del Nuovo PRG del Comune di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°18 del 12/2/08, ricade nel sistema insediativo della "CITTÀ DA RISTRUTTURARE" all'interno della componente in cui è articolata definita nell'Art. 55 - "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" e comprende anche la componente del sistema ambientale "Agro Romano" e classificati all'Art 107 delle N.T.A. come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento.



CITTÀ DA RISTRUTTURARE	
Tessuti	
	prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
Programmi integrati	
	codice identificativo
	Spazi pubblici da riqualificare
Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 493/93	
	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
ACQUE	
	Fiumi e laghi
PARCHI	
	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
AGRO ROMANO	
	Aree agricole

Secondo le indicazioni di tutela dell'ambiente del Piano approvato (Rete Ecologica), non ricade in componenti primarie, secondarie e di completamento regolate da specifiche prescrizioni di piano.



Secondo le indicazioni dell'elaborato della Regione Lazio "Carta Storica Archeologica Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano, ricade in una zona di altissimo valore storico e religioso. Nella carta dell'agro, che riporta i siti di interesse storico-archeologico-monumentale e paesistico, si può notare infatti nel territorio la presenza di aree archeologiche di interesse generale, di catacombe, di elementi storici-monumentali, di ville e residenze risalenti al periodo antico (fino al V sec. d.C.) sia in buono stato di conservazione sia solamente in tracce, di antiche strade di

cui raramente emerge il basolato, ed infine di acquedotti.

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" e "di rilevante valore" – componente del sistema del paesaggio insediativo "Insediamenti Urbani" ed "Insediamenti in evoluzione", "Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica" risulta quindi disciplinato dagli Art 24-25-28;

TAV B - BENI PAESAGGISTICI

- Componente "Ricognizione delle aree tutelate per legge " individuate in aree di interesse archeologico già individuate beni puntuali e lineari con fascia di rispetto ;

TAV C – BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

- Componente "Patrimonio culturale " individuate nel "tessuto urbano" e nel "sistema agrario a carattere permanente"

TAV D – PROPOSTE COMUNALI AI PTP VIGENTI

- Ambito individuato nelle "Osservazioni per ambiti comunali "inviluppo dei Beni Paesaggistici" "aree urbanizzate".

Non sono presenti all'interno dell'area del Toponimo preso in esame aree gravate da usi civici. Non 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

La pianificazione esecutiva del nucleo 8.14 "Finocchio-Valle della Morte riguarda il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva il cui perimetro è stato approvato nel P.R.G. con delibera del C.C. N°18 del 12 Febbraio 2008 a cui sono stati associati gruppi di lotti liberi ed edificati, in adiacenza, per esserne parte integrante in quanto ritenuti indispensabili per consentire la riconnessione ed il completamento morfologico funzionale dell'insediamento.

Il Piano esecutivo prevede aree fondiarie per il completamento dell'edificato esistente ed aree pubbliche per il miglioramento della qualità della vita del quartiere.

Tali aree fondiarie sono l'insieme della viabilità privata prevista dal piano esecutivo e delle aree destinate all'edificazione dei privati.

Le aree pubbliche sono l'insieme della viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo e delle aree destinate a verde pubblico, a servizi pubblici ed a parcheggi pubblici e delle eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico.

Le quantità delle aree destinate dal piano esecutivo a verde pubblico, a servizi pubblici ed a parcheggi pubblici sono state definite dopo aver calcolato l'esistente Superficie Utile Lorda (volumetria)abitativa e non abitativa prevista dal piano come di seguito definite:

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova Edificazione	25.101	8 825	981	9 806	0,391	235

AREE PUBBLICHE -STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	Abitativo	37.720	11,90	9,50
	Non Abitativo	2878	0,4 mq/mq	
SERVIZI PUBBLICI		21.608	6,82	6,50
PARCHEGGI	Abitativo	22.144	6,99	6,00
	Non Abitativo	7196	1 mq/mq	
TOTALE		91.546	25,71	22,00

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICIE MQ
AREE FONDARIE	334.566
AREE PUBBLICHE	116.647
STRADE E ARREDO VIARIO	52.588
TOTALE	503.800

Il Piano esecutivo prevede anche aree fondiari di nuova edificazione interne al comparto pubblico fondiario pubblico sulle quali l'amministrazione Comunale può disporre una edificabilità abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale. Le aree individuate all'interno del perimetro del Toponimo sono 4 e vengono identificate rispettivamente con le lettere A-B-C-D:

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comp. n°	SUPERFICI E FONDIARIA mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			If mq/mq	Ifm mq/mq	H.Max ml	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non abitativa mq	Totale mq				
A	6109	2148	239	2387	0,391	0,391	13,50	57
B	10047	3532	392	3924	0,391	0,391	13,50	94
C	6675	2347	261	2608	0,391	0,391	13,50	63
D	2270	798	89	887	0,391	0,391	13,50	21
Totale	25101	8825	981	9806	0,391	0,391		235

a destinazione delle aree pubbliche è stata prevista su aree libere cioè non compromesse da costruzioni e quindi su aree effettivamente disponibili a tale funzione, in parte interne e in parte esterne al nucleo originario.

Le aree libere, comprendono inoltre le aree fondiari, sulle quali è stata ridistribuita tutta la volumetria corrispondente alle aree libere stesse.

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 0.80 mc/mq

Ogni singolo lotto con destinazione di area fondiaria, compresa quella fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale non concentra, salvo se già esistete, una S.U.L. (volumetria) che comporta il superamento dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0.391 mq/mq (1.25 mc/mq)

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

La proposta d'intervento prevede nella pianificazione urbanistica la scelta di tipologie edilizie che consentano modalità di aggregazione omogenee con il tessuto edilizio presente. Pertanto saranno previsti villini mono-quadrifamiliari, edifici in linea o a schiera con altezze massime di 2/3 piani fuori terra nei comparti privati e di 4 piani nel caso di palazzine nei comparti pubblici. Tale scelte tipologiche definiranno una presenza di costanti tipo-morfologiche e funzionali per definire una immagine ordinata dello spazio urbano del toponimo, articolata per singolarità ripetute di organismi architettonici; tali tipologie permetteranno la coesistenza di edifici residenziali e non residenziali con densità eterogenee.

S.U.L. (volumetria) AGGIUNTIVA PER INCENTIVARE L'ACCELERAZIONE DELLA CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Premesso che, in base a quanto disposto dall'art. 10 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n.513 del 29/7/2010 e disciplinato in dettaglio dall'art. 9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione compensativa, è attribuita una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ciò premesso, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dalle N.T.A. del presente piano esecutivo, la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 7844.8, pari a n.209 abitanti "ipotetici aggiuntivi". I suddetti n.209 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella tabella posta a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 3378.

Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 91.546 , tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") da come risultato 24.00 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art.15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.