

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 'LA BOTTE OVEST'

## Relazione Tecnico-Illustrativa

### PREMESSA

- La L.R. 26 Giugno 1997, n. 22 disciplina le Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione.
- Oggetto della legge è la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio della Regione, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti.
- Il programma integrato, disciplinato dalla presente legge, costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale.
- Il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.
- La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.
- il programma integrato riguarda essenzialmente:  
aree interne e contigue ai perimetri urbani al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi.
- La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie.
- Il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani.

### FINALITA' E SCOPI

- Con il presente Programma integrato di Intervento il Comune di Guidonia Montecelio vuole promuovere iniziative con le quali intende riqualificare e recuperare porzioni dei territori comunali caratterizzati dalla presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti e di aree libere inutilizzate con una forte carenza dei servizi di carattere pubblico.
- In attuazione delle disposizioni di cui alla succitata legge regionale l'Amministrazione Comunale:
  - a) – ha inteso individuare quale ambito di intervento, quello dettagliatamente descritto negli elaborati su base cartografica allegati alla presente, relativo al nucleo urbano in zona B di vecchia formazione ed aree agricole contigue, caratterizzato da situazioni di degrado, mancanza di standard urbanistici;
  - b) – ha inteso definire i seguenti criteri ed indirizzi per l'attuazione di **Programmi Integrati di Intervento** di aree caratterizzate da impianti urbani disorganici, malamente correlati al tracciato viario principale, privi o scarsamente dotati di spazi pubblici adeguati sia

- relativamente alla dotazione minima di standard per parcheggi o spazi di verde attrezzato, che di elementi infrastrutturali per la pedonalizzazione e l'arredo urbano.
- L'interesse pubblico alla base di tale programma consiste pertanto nel miglioramento della condizione sociale, economica ed ambientale delle famiglie insediate, ottenuta concentrando gli investimenti pubblici ed attirandone di privati, finalizzandoli all'ottimizzazione dei servizi alle famiglie, al rafforzamento delle attività imprenditoriali presenti e alla creazione di nuove.
  - In particolare il Programma Integrato proposto prevede:
  - Una riqualificazione urbanistica mirata a favorire una migliore e più sicura accessibilità dei fabbricati e delle attività esistenti, anche attraverso il ridisegno del tracciato viario in modo da integrarvi spazi esclusivamente pedonali, opportune sedi per la fermata delle linee di trasporto pubbliche, spazi adibiti al parcheggio ad uso pertinenziale privato e/o pubblico, aree attrezzate e servizi pubblici.
  - Una riqualificazione edilizia volta all'incremento degli spazi pubblici con a titolo compensativo nuovi volumi residenziali privati, con un incremento massimo della volumetria di circa il 100% di quella esistente.
  - Infine una ampia riqualificazione ambientale consistente nel miglioramento delle qualità estetiche complessive dell'edificato esistente, e della creazione di adeguati spazi pubblici, per aree di verde attrezzato destinato a bambini, ad aree di sosta e ritrovo per anziani opportunamente arredate ed illuminate, a tracciati pedonali quali marciapiedi ed attraversamenti.
  - Si prevede pertanto una dotazione di standard urbanistici superiori a quella minima definita nel D.M. 1444/68, orientativamente indicata in 25 mq/abitante.

### LE STRATEGIE D'AZIONE

a) Le aree individuate si estendono su zone che il PRG vigente destina a Zona B, su aree contigue già destinate a spazi pubblici ma mai poste in essere, e sulle aree agricole anch'esse contigue, che saranno interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione e recupero degli standard urbanistici, come esplicitamente previsto dall'art. 2 comma 4 della L. R. 22/1997.

b) Si definiscono come di seguito criteri ed indirizzi per l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento volti alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di aree caratterizzate da impianti urbani disorganici, malamente correlati al tracciato viario principale, privi o scarsamente dotati di spazi pubblici adeguati sia relativamente alla dotazione minima di standard per parcheggi o spazi di verde attrezzato, che di elementi infrastrutturali per la pedonalizzazione e l'arredo urbano.

L'interesse pubblico alla base di tale programmi consiste pertanto nel miglioramento della condizione sociale, economica ed ambientale delle famiglie insediate, ottenuta concentrando gli investimenti pubblici ed attirandone di privati, finalizzandoli all'ottimizzazione dei servizi alle famiglie, al rafforzamento delle attività imprenditoriali presenti e alla creazione di nuove.

In particolare il Programma Integrato da proporre in relazione al nucleo sopra individuato dovrà contemplare:

- **Una riqualificazione urbanistica** mirata a favorire una migliore e più sicura accessibilità dei fabbricati e delle attività esistenti, anche attraverso il ridisegno del tracciato viario in modo da integrarvi spazi esclusivamente pedonali, opportune sedi per la fermata

delle linee di trasporto pubbliche, spazi adibiti al parcheggio ad uso pertinenziale privato e/o pubblico, aree attrezzate e servizi pubblici.

- **Una riqualificazione edilizia**, che comprende previa demolizione e ricostruzione un incremento della volumetria esistente in modo da soddisfare un maggior numero di richieste abitative, sia alla ristrutturazione dei fabbricati degradati che alla edificazione a titolo compensativo di nuovi volumi residenziali privati, con un incremento massimo della volumetria pari a circa quella esistente.
- **Infine una ampia riqualificazione ambientale** consistente nel miglioramento delle qualità estetiche complessive dell'edificio esistente, e della creazione di adeguati spazi pubblici, per aree di verde attrezzato destinato a bambini, ad aree di sosta e ritrovo per anziani opportunamente arredate ed illuminate, a tracciati pedonali quali marciapiedi ed attraversamenti.

Deve prevedersi pertanto una dotazione di standard urbanistici superiori a quella minima definita nel D.M. 1444/68, orientativamente stimata in almeno 25 mq/abitante.

La sinergia col privato diviene strategia di intervento per migliorare la zona residenziale di La Botte. La strategia complessiva è quella di indurre interesse verso i privati al fine di migliorare la zona residenziale con forte carenza di standard cercando di contenere la spesa pubblica.

Quanto sopra al fine di perseguire il duplice obiettivo di riqualificare le aree urbane e migliorare la qualità della vita negli ambiti individuati, caratterizzati da zone B, ed aree contigue, con un edificato non recente e spazi e servizi pubblici inadeguati per il numero di abitanti che vi abitano.

.

## INDICAZIONE DELLA NORMATIVA DELLA PIANIFICAZIONE ESISTENTE E RIGUARDANTE LE AREE POSTE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

### INDIVIDUAZIONE DELLE NORME DI PRG (TAV. 3) STRALCIO DELLE N.T.A.

Zona B: Edilizia Attuale art. 8

Zona E: Attività Agricole art. 11

Zona F: Attrezzature ed Impianti di interesse generale art. 12

#### **ARTICOLO 8 - Zona B - Edilizia attuale**

1) Le Zone B, delimitate con i criteri esposti all'art. 2, D.M. 2 Aprile 1968, comprendono le aree interessate da fenomeni di urbanizzazione in corso di sviluppo di cui si accettano i caratteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rivelano carenti.

Questa Zona, onde accogliere il più possibile i diversi caratteri dell'urbanizzazione in corso, è articolata in cinque sottozone, con valori decrescenti di densità e di una sottozona mista.

4) Sottozona B3 (100 ab./ha)

La sottozona B3 è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



Tale sottozona riguarda aree, edificate solo parzialmente o anche quasi completamente con tipi edilizi estensivi; in essa è consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati da spazi liberi sistemati a giardino con la seguente disciplina:

- a) \*La superficie copribile non deve superare 1/4 dell'area del lotto che non può essere inferiore a 800 mq.
- b) L'altezza massima non deve superare i mt. 7,50 della quota del terreno. La stessa altezza può essere raggiunta anche da costruzioni esistenti.
- c) Sono ammessi i volumi tecnici strettamente necessari e comunque aventi una superficie non superiore ad un sesto della superficie coperta ed un'altezza lorda non superiore a quella prevista al paragrafo 5 comma 4 dell'art. 5.

d) \*\*I distacchi dal filo stradale e dai confini del lotto devono essere pari a mt. 4,50, salva l'obbligatorietà del rapporto 1/1 fra distacchi e altezze dei fabbricati.

*Approvazione P.R.G.*

*\* Le limitazioni di cui al punto a) non si applicano ai lotti il cui frazionamento, accertato con atto idoneo di data certa, risulti anteriore alla data di adozione del P.R.G.*

*\*\* La limitazione di cui al punto d) relative al distacco di ml 4,50 dal filo stradale non si applica ai singoli lotti interclusi, inedificati e comunque con fronte non superiore a mt 40, in tali casi è ammesso l'allineamento all'edificio limitrofo maggiormente arretrato dal filo stradale.*

e) L'indice di edificabilità, riferito alla superficie del lotto escluse anche le strade secondarie, non può essere superiore a 1,44 mc./mq.

f) Lo stesso indice di fabbricabilità sarà applicato per eventuali lotti non accorpabili per costruzioni esistenti.

g) Sono proibite le costruzioni accessorie ad eccezione di scale che servano a dare al piano superiore purché essere rimangano libere e non vengano racchiuse strutture di qualsiasi tipo.

I Piani Particolareggiati di esecuzione determineranno la rete viaria secondaria della sottozona ed, eventualmente, una nuova, più organica distribuzione dei lotti.

Le costruzioni esistenti che superassero i limiti stabiliti dalle presenti NORME potranno essere restaurate e trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa licenza contenga la documentazione sulla consistenza attuale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.

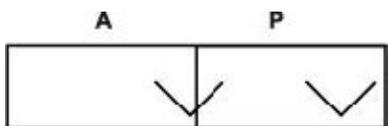
### **ARTICOLO 11 Zona E – Attività agricole**

1) La zona E comprende tutto il territorio comunale destinato alla conservazione dell'aspetto caratteristico del paesaggio e alla conservazione e sviluppo delle attività primarie, la zona E si divide nelle tre sottozone:

E1 – E2 – E3

2) Sottozona E1

La sottozona E1 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



La sottozona E1 comprende le aree del territorio comunale destinata alla conservazione e allo sviluppo dell'attività agricola e alle attività connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo. In tale sottozona sono consentite costruzioni isolate fino ad un volume massimo di 2.500 metri cubi vuoto per pieno aventi una delle destinazioni d'uso seguenti:

a) Costruzioni al servizio dell'agricoltura; case coloniche, stalle, porcilaie, silos serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.

b) Abitazioni padronali e per addetti

c) Allevamenti animali

d) Costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo.

Dalla sottozona E, sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti e industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

Le costruzioni non potranno sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 20000 e con indice di costruibilità di 0,03 mc/mq per la parte residenziale, e di 0,07 mc/mq per eventuali costruzioni di stretto ed effettivo uso dei fondi; non potranno consentirsi accorpamenti di cubatura per fondi che superino la superficie di 10 ha = (app. P.R.G.).

Anche per tali costruzioni resta fissata l'altezza massima di mt. 7,50.

Le costruzioni di cui al precedente punto D, potranno essere autorizzate solo ove non rechino intralci al traffico e non comportino degradazione del patrimonio naturale e paesistico che per il suo pregio debba rimanere inalterato.

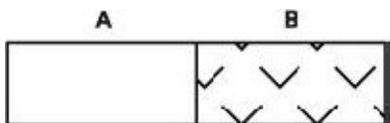
Indipendentemente dal numero dei vani, la superficie utile di ciascuna costruzione non dovrà comunque essere inferiore a quella stabilita dalla Legge 10 Agosto 1950 nr. 715.

Nel progetto di costruzione da presentare all'approvazione dell'Amministrazione Comunale dovranno essere previste idonee alberature a chioma non puntiforme nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 50 metri cubi vuoto per pieno di costruzione fuori terra che il proprietario dovrà impegnarsi a mettere a dimora ed a curare l'attecchimento.

Le norme precedenti, relative alla sottozona D1, non si applicano nei casi previsti e disciplinari dalla Legge 30 Dicembre 1960 nr. 1670 e relativo regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 14 Febbraio 1962 nr. 128, concernenti le costruzioni di alloggi per lavoratori agricoli.

### 3) Sottozona E2

La sottozona E2 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



Tale sottozona è caratterizzata da un'edilizia discontinua diffusa nel territorio, in essa, oltre alle norme relative alla sottozona E1 sono consentiti: restauri delle costruzioni esistenti ed ampliamenti di esse fino alla cubatura totale massima di 1,5 volte quella esistente.

## **ARTICOLO 12 - Zona F – Attrezzature e impianti di interesse generale**

1) La zona F è destinata alle attrezzature ed impianti di interesse generale cui si riferisce il D.M. 2 Aprile 1968.

La zona F si divide nelle sei sottozone seguenti: F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6.

5) Sottozona F4

Servizi pubblici

La sottozona F4 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



Le aree comprese in questa sottozona sono indicate a servizi pubblici o gestiti da Enti Pubblici.  
Le costruzioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità fondiario 2,00 mc. ogni metro quadrato di superficie.

#### **INDIVIDUAZIONE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO – L.R. 28/80 (TAV. 5) - Variante al PRG zona F4**

Redatto come da Legge regionale 28/05/1980

La variante ha proposto i seguenti obiettivi:

- 1) Reperire un'area idonea per la realizzazione di servizi previsti dalla zona F4;
- 2) Sanatoria per le costruzioni abusive all'interno della zona F4;
- 3) Restituire il legittimo uso del suolo a chi aveva già realizzato una costruzione nel perimetro della variante prima dell'approvazione del PRG.
- 4) Consentire il completamento edilizio del nucleo già esistente all'interno del perimetro della zona F4 in armonia col il comprensorio della Frazione La Botte.

Superficie Zona B2 mq. 8200

Superficie reperita Zona F4 mq. 6000

Totale zone perimetrata mq. 14200

Cubatura esistente nella zona B2 mc. 5254

Sup. fondiaria tot. mq. 6680

Indice fondiario mc/mq 2,31

Cubatura tot. Mq 6680 x 2,31 mc/mq = mc 15430

## **INDIVIDUAZIONE NEL P.T.P.R. (TAV. 7) Stralcio delle N.T.A.**

### **Art. 25 paesaggio agrario di valore**

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.
2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

### **Art. 27 paesaggio degli insediamenti urbani**

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrali dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7, e 31 quinquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell' Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali.

Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonché in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.