

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 'LA BOTTE OVEST'

Linee di indirizzo delle priorità di carattere pubblico

LE STRATEGIE D'AZIONE

Le aree individuate si estendono su zone che il PRG vigente destina a Zona B, su aree contigue agricole che saranno interessate dalla realizzazione delle nuove volumetrie, dalle opere di urbanizzazione e di recupero degli standard urbanistici.

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.

A fronte degli attuali 1,29 mq/abitante destinati a standard deve prevedersi 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.

LE MODALITA' D'AZIONE

La perimetrazione del presente programma Integrato di Intervento riguarda tutta la zona urbanizzata della frazione di La Botte che presenta un edificato più consistente lungo le vie principali che si dirada verso la zona agricola retrostante. Considerato il fabbisogno legato agli standard urbanistici dell'attuale volumetria esistente (legittima, legittimata e non) pari a circa

153'840 mc che presumono 1'538,4 abitanti equivalenti è evidente che i circa 2'000 mq esistenti destinati a standard non sono minimamente sufficienti. Tant'è che dalla verifica effettuata tali standard sono carenti di oltre 25'000 mq.

La necessità di realizzare nuovi standard da reperire quasi esclusivamente nelle aree agricole contigue ha portato a ricercare nelle logiche economiche locali il reperimento di tale fabbisogno attraverso un incentivo di volumetria edificabile a compensazione della cessione al Comune di Guidonia Montecelio delle aree e la realizzazione di aree a verde attrezzato, parcheggi, servizi pubblici ecc..

Quindi, si incentiva il privato alla realizzazione dei servizi pubblici e della relativa cessione delle aree in cambio dell'incremento volumetrico residenziale.

Attraverso l'avviso pubblico verranno richieste ai privati delle proposte di intervento. Il privato singolarmente o in consorzio o in comune con altri proprietari, previo reperimento della disponibilità delle aree, potrà proporre all'amministrazione comunale un intervento che tenga conto delle necessità della zona e in particolare alle indicazioni di seguito riportate.

LE PRIORITA' DI CARATTERE PUBBLICO

Sono state individuate alcune delle priorità a cui il privato dovrà dare particolare attenzione nelle proposte che presenterà all'amministrazione comunale. In particolare:

- 1) Realizzazione di nuove superfici a standard urbanistici (aree a verde attrezzato, parcheggi pubblici, aree da adibire a servizi pubblici, spazi per la socializzazione ecc.) con l'indice orientativo individuato di 25 mq/abitante rispetto alla volumetria che lo stesso proporrà di realizzare.
- 2) Sistemazione della viabilità esistente con l'allargamento di via di Colle Nocello in particolare nel tratto tra l'incrocio con viale dei Colli e il Fosso delle Prata.
- 3) Realizzazione di una viabilità alternativa a via di Colle Nocello nel tratto posto a ridosso dell'abitato in zona B, con la possibilità di prevedere anche un sistema di vie a senso unico che vadano a risolvere vie interne troppo strette per il passaggio di due autoveicoli provenienti da sensi opposti.
- 4) Incentivare la realizzazione di impianti sportivi anche privati al fine di realizzare spazi in cui socializzare.
- 5) Realizzare una nuova volumetria con un indice territoriale che non si discosti di molto dalla scala dimensionale dell'edificato esistente, pertanto con indice territoriale di circa 0,45 mc/mq.

Si precisa che l'indice territoriale indicato di 0,45 mc/mq è da riferirsi in aggiunta alle volumetrie esistenti ed è il massimo raggiungibile all'interno del perimetro del programma Integrato di Intervento. Pertanto gli interventi proposti potranno avere un indice territoriale maggiore a condizione che in fase di valutazione la somma delle proposte pervenute non comporti complessivamente una nuova volumetria con indice territoriale superiore a 0,45 mc/mq.