

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

POLITICHE DEL TERRITORIO

U.O. 3 UFFICIO PROGETTI URBANI

MUNICIPIO XIII

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

ART. 11 LEGGE 493/93

LOCALITA': MACCHIA PALOCCO SAPONARA

SOGGETTO PROPONENTE:

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO

"MACCHIA PALOCCO SAPONARA"

Atto costitutivo Notaio Guido Bolognesi rep. 22084 rac. 7074

Con sede in Roma Via S. Lista 27 00125 Roma

PROPOSTA N. 15

Aggiornamento: aprile 2004

RELAZIONE TECNICA

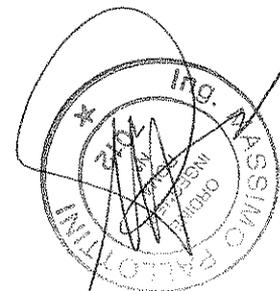
Studio di progettazione

D'Anziani Giuseppe e C.

[Signature]
ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO
MACCHIA PALOCCO - SAPONARA
Via Stanislao Lista n° 27
00125 ROMA

[Signature]
PROVINCIALE SEGRETERIA ROMA
N° 6514
GIUSEPPE D'ANZIERI
ROMA
P.IVA N° 06891210582

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
24 MAG. 2004
PROT. N. <i>7074</i>
COMUNE DI ROMA SEGRETARIATO GENERALE SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 6 DIC. 2004
N° <i>30492</i>



Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 16 gennaio 2004

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Colantuoni

INDICE

RELAZIONE

- 1 PREMESSA
- 1.1 Contenuto del documento

- 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REALTA' FISICA
- 2.1 Ambito della proposta di intervento
- 2.2 Stato di fatto dell'edificazione
- 2.3 Stato delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture

- 3 LA PROPOSTA DI INTERVENTO
- 3.1 I promotori
- 3.1.1 La figura dell'Associazione e la sua struttura
- 3.1.2 Finalità dell'Associazione
- 3.2 Motivazioni e considerazioni
- 3.3 Obiettivi e richieste

RELAZIONE

1 PREMESSA

1.1 Contenuto del documento

La presente relazione contiene considerazioni circa la proposta di intervento riguardante l'ambito di ACILIA individuato dal Bando di Confronto Concorrenziale in attuazione del Programma di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge 493/93 in variante alle precedenti previsioni di P.R.G. del 16.12.1965 e successive modifiche ed integrazioni.

La proposta di intervento si propone di risolvere urbanisticamente un intero ambito urbano, già compromesso abusivamente da costruzioni condonate ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni, rimasto intercluso nel contesto urbano circostante già legittimo urbanisticamente.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REALTA' FISICA

2.1 Ambito della proposta di intervento

La proposta di intervento ricade nel territorio del XIII Municipio e fa parte del più vasto comprensorio urbano che si protende verso il lido di Ostia, lateralmente delimitato dalla Via Cristoforo Colombo e dalle Vie del Mare ed Ostiense.

In prossimità della proposta di intervento si estendono i quartieri di Casal Palocco e della lottizzazione Axa; limitrofo è il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 44 "Madonnetta", i piani di zona ex legge 167/62 n. 53 "Palocco", n. B8 "Madonnetta" e n. 10V "Acilia" oltre la località "S. Giorgio", in cui sono presenti estese proprietà comunali e degli I.A.C.P..

2.2 Stato di fatto dell'edificazione

L'edificazione presente si è sviluppata fin dagli anni settanta sulla base di una lottizzazione di aree di tipo uniforme, con una maglia regolare di vie ortogonali e con una dimensione media dei lotti variabile da 1000 a 1500 mq.

L'intero comprensorio risulta già prevalentemente edificato con una tipologia "a case isolate" che raggiunge circa il 60% dei lotti, oltre ad alcune aree utilizzate per attività artigianali.

2.3 Stato di fatto delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture

L'intero comprensorio è servito da reti idriche, gas, telefoniche ed elettriche, mentre è in corso di completamento la rete fognante come da progetto esecutivo di completamento della rete idrosanitaria (XIII Municipio, zona 13.6 – divisione ambiente, posizione archivio 00.9, elaborato MSA R1);

La lottizzazione abusiva in oggetto si è strutturata intorno ad una maglia stradale regolare, quasi tutta asfaltata con sezioni stradali variabili da 6 a 10 m. (la dimensione prevalente è di 8 m.).

Sono presenti rare attrezzature commerciali ed artigianali.

3 LA PROPOSTA DI INTERVENTO

3.1 I promotori

Le presente proposta di intervento viene presentata dai proprietari rappresentanti oltre il 51% dell'imponibile catastale delle aree ricadenti all'interno del piano.

La complessità della proposta ha comportato un notevole impegno soprattutto nel coinvolgimento dei cittadini interessati, sono infatti a tutt'oggi in corso nuove adesioni e si prevede che a breve termine siano coinvolti tutti i proprietari all'interno della proposta di intervento.

Essendo, praticamente impossibile risalire al valore catastale di tutti gli immobili insistenti all'interno della proposta, al fine della verifica della disponibilità da parte del soggetto proponente, del 51% dell'imponibile catastale delle aree inserite nel piano, si è proceduto alla stima dei valori catastali degli immobili per comparazione delle volumetrie per gli edifici, e delle superfici per i terreni (più facilmente verificabili e/o valutabili), con edifici e terreni di cui si è potuto conoscere il valore catastale.

In seguito ai tabulati di raccolta delle adesioni delle singole proprietà, si è proceduto alla valutazione dell'imponibile catastale di ogni singolo edificio e terreno con i seguenti risultati:

1) Valore complessivo degli edifici:

€ 30.901.200

2) Valore degli edifici di cui si ha l'adesione:

€ 19.215.800

3) Valore complessivo dei terreni:

€ 160.545,50

4) Valore dei terreni di cui si ha l'adesione:

€ 61.288,68

5) Valore complessivo della proposta (terreni + edifici): (1+3)

€ 31.061.745.50

6) Valore complessivo (terreni + edifici) di cui si ha l'adesione: (2+5)

€ 19.277.088,68

7) Percentuale complessiva di adesione (terreni + edifici):

62.06 %

Tutti gli aderenti hanno l'aspettativa di vedersi legittimati e poter migliorare la qualità della vita con le infrastrutture e le aree pubbliche che sono carenti; a tal fine sostengono questa proposta di intervento riuniti, per l'omogeneità delle ragioni, nella figura giuridica dell'Associazione consortile di recupero urbano "Macchia Palocco Saponara".

3.1.1 La figura dell'Associazione e la sua struttura

L'Associazione consortile di recupero urbano "Macchia Palocco Saponara" si è costituita con atto Notaio Guido Bolognesi rep. 22084 rac. 7074.

L'Associazione è recapitata in Via Stanislao Lista, n. 27 cap 00125 ed è rappresentata dal presidente Sig. Remo Giuliani.

L'Associazione è costituita da soci che ricadono all'interno del perimetro immobiliare che coincide con quello proposto.

3.1.2 Finalità dell'Associazione

L'Associazione ha fissato alcuni obiettivi programmatici che sono evidenti nell' art. 2 dello statuto allegato.

All'Associazione hanno di fatto aderito quasi tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno della proposta di intervento , con impegno a partecipare alle spese ed alle iniziative intraprese.

3.2 Motivazioni e considerazioni

Il nucleo non perimetrato in esame è uno di quelli consolidati sorti spontaneamente a cavallo degli anni '70 e '80 facendo capo al ben noto fenomeno sociale dell'abusivismo edilizio.

Riguardo l'abusivismo edilizio di questi nuclei si può dire che l'atteggiamento assunto dall' A.C. negli anni 1976-77-78 con la perimetrazione e le successive delibere di adozione di variante al P.R.G., a cui la Legge Regionale n. 28/80 ha dato un decisivo impulso, successivamente consolidato dalla Legge Nazionale n. 47/85, ha fissato nel recupero delle borgate un principio di moderata ed

implicita tolleranza nei confronti di quei cittadini che pur ricorrendo alla procedura illegale di edificazione, in contrasto alle norme urbanistiche, avevano come attenuante la motivazione della necessità di una prima abitazione.

Per il caso specifico della città di Roma si può sicuramente riconoscere che il non risolto problema "casa" è stato il principale responsabile del fenomeno a causa della scarsa disponibilità di alloggi, del lievitare del costo degli affitti e della staticità di un Piano Regolatore Generale fermo alle soluzioni del 1962 e sostanzialmente non migliorato dalle successive varianti.

Anche queste ultime non riuscirono infatti a sanare la crisi di attuazione del P.R.G. dovuta non tanto alla conclamata trasgressione della norma quanto all' incapacità congenita del mercato edilizio, pubblico e privato, di assicurare attraverso il Piano la soddisfazione della domanda abitativa.

D'altra parte la domanda di alloggi inevasa dal mercato legale ha costituito un forte incentivo per l'abusivismo, fortemente concorrenziale con l'edilizia legale per il rapporto particolarmente favorevole tra costi e qualità dell' offerta.

L'innarrestarsi del fenomeno dell'"abusivismo" prima del recente condono edilizio (art. 39 della L. 724/94), vede ora coinvolti sia i proprietari che stanno aspettando la lunghissima "definizione urbanistica" per risolvere spesso problemi familiari, sia quelli ormai legittimati dai condoni edilizi. All'interno della proposta urbanistica si prevedono gli standard di legge di cui al D.I. n. 1444/68 e delle norme di P.R.G., con la cessione gratuita delle aree pubbliche (in zona agricola di P.R.G. e fuori del perimetro del nucleo definito dal bando), ciò nel rispetto delle recenti legislazioni Regionali in materia di programmi integrati.

E' noto che l' obiettivo principale di questa Amministrazione è risolvere il gravoso problema della "periferia" portando il "risanamento" e rendere agevoli le condizioni di vita civile nelle "borgate".

Spesso è impossibile trovare un accordo contemporaneo ed univoco tra le diverse e numerosissime proprietà per una realizzazione non tipica delle loro competenze e disponibilità;

La proposta è stata attenta ad arrecare minor danno possibile a situazioni consolidate come normalmente avviene in un piano di recupero.

Come da esito della Conferenza dei servizi decisoria, intercorsa tra la Regione Lazio e il Comune di Roma, preordinata alla stipula dell'Accordo di Programma, la proposta è stata adeguata alle prescrizioni:

- è stato inserito il lotto compreso tra Via Molteni e Via Mengs (foglio 1074, plla 110, 1733, 1639), destinando a conservazione l'area di pertinenza degli edifici oggetto di regolari

richieste/concessioni in sanatoria, e la restante area a standard di piano come previsto dalla L.R. 22/97.

- È stata tutelata l'area boscata destinando parte di essa a verde pubblico a standard e parte a verde privato con le prescrizioni indicate delle N.T.A. della proposta. Il tutto in base alle perizie consegnate dai proprietari alla Regione Lazio.
- Rispettando il vincolo di inedificabilità della fascia di m. 50 dal canale di bonifica artificiale Palocco. I lotto ricadenti nella fascia di rispetto sono stati destinati a zona a verde pubblico (standard di piano), tranne quelli edificati, per i quali è stata accertata la legittimità, che sono destinati a conservazione.
- È stata riportata sugli elaborati la linea di passaggio dell'elettrodotto aereo dalla quale dovrà essere mantenuto il distacco di rispetto come da normativa vigente.

3.3 Obiettivi e richieste

L'analisi dello stato di fatto, la verifica dei dati quantitativi risultanti dal recente rilevamento dell'edificato, nonché le motivazioni e le considerazioni di cui al capitolo precedente, hanno orientato la proposta di intervento verso i seguenti obiettivi:

- a) individuazione delle aree per il verde, per i servizi ed i parcheggi pubblici nella quantità non inferiore a quanto stabilito per legge dal D.I. n. 1444/68 e nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G..
Tali aree pubbliche, attestanti lungo la viabilità principale prevista pubblica, sono state reperite soprattutto nella zona centrale del quartiere affinché siano luoghi centrali di riqualificazione del quartiere e di ricucitura delle aree individuate dal presente bando come nucleo non perimetrato. Queste aree pubbliche, necessarie ed indispensabili ai fini dello standard di cui sopra non è stato possibile reperirle altrove, sia perché sarebbero state decentrate e sia perché le aree rimaste interne al nucleo non perimetrato non erano quantitativamente idonee e non funzionali.
- b) razionalizzazione e miglioramento della viabilità esistente, con adeguamento a 10,00 m e 8 m (sensi unici) delle viabilità principali previste pubbliche che, secondo un disegno razionale, sono possibili ampliare senza creare danni, disagi, oneri ed inutili sprechi di denaro.
- c) completamento della tipologia già esistente ("case isolate") con volumetria residenziale adeguata allo stato di fatto ed accorpamento di volumetrie residenziale, non residenziale e/o commerciale nei comparti edificatori che dovranno contribuire, insieme alle aree pubbliche, alla riqualificazione dell'intero quartiere.

La proposta elaborata che interessa complessivamente 48,0357 Ha, permette la possibile realizzazione di volume residenziale di mc. 67.661 a completamento dei singoli lotti rimasti liberi che potranno edificare con un indice fondiario di 0,41 mc/mq.

L'accorpamento delle cubature (indice fondiario medio 1,03 mc./mq.) avverrà nei comparti edificatori dove si potrà realizzare volumetria residenziale, non residenziale e/o commerciale per complessivi mc. 64.300 su una superficie fondiaria complessiva di mq. 62.280.

Nello specifico avremo:

CALCOLO VOLUMETRIA DISPONIBILE			
destinazione urbanistica	superficie	indice di edif. Territoriale	
	mq	mc/mq	mc
G3	99.036	0,98	97.055
esistente su G3 da detrarre			4.258
N.P. libero in H di PRG	106.847	0,25	26.712
N.P. libero in G3 di PRG	25.179	0,25	6.295
N.P. a compl. in H di PRG	30.837	0,25	7.709
N.P. a compl. in G3 di PRG	15.506	0,25	3.877
esistente su N.P. da detrarre			6.544
totale disponibile	277.405		130.846

VOLUMETRIE ESISTENTI				
	residenziale	Non residenziale + commerciale	totali	abitanti
conservazione	105.790	2.340	108.130	1.322
completamento	7.221	0	7.221	90
Comparti edificatori	1.348	0	1.348	17
totali	114.359	2.340	116.698	1.429

NUOVE VOLUMETRIE				
	residenziale	Non residenziale + commerciale	totali	abitanti
Completamento	14.383	0	14.383	180
nuova edificazione	53.278	0	53.278	666
Comparti edificatori	54.652	8.300	62.952	683
Totali	122.313	8.300	130.613	1.529

Complessivamente saranno cedute all'A.C. mq. 85.192 di aree pubbliche tra verde pubblico (mq. 49.742), servizi pubblici (mq. 26.520) e parcheggi pubblici (mq. 8.930) oltre le strade previste pubbliche.

Gli abitanti a completamento complessivamente saranno n. 2.958 compresi n. 1.429 già insediati.

La densità proposta è di 61.59 Ab/Ha.

La tabella di seguito riportata definisce più specificatamente le quantità totali dell'intera proposta di intervento:

DATI GENERALI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

SUPERFICIE	Ha	48,0357
DENSITA' TERRITORIALE	Ab/Ha	61,59
ABITANTI PREVISTI	n.	2.958

AREE CATASTALI

	SUPERFICI	VOLUMI	I.T.	ABITANTI
	mq	mc	Mc/mq	n
CONSERVAZIONE	140.932	108.130	0,77	1.322
COMPLETAMENTO	52.693	21.604	0,41	270
LIBERE	286.732	117.578	0,41	1.366
TOTALE	480.357	247.312	0,51	2.958

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICI	VOLUMI			I. F.	ABITANTI
		residenziale	non residenziale	totale		
			commerciale			
	mq	mc	mc	mc	mc/mq	n
CONSERVAZIONE	130.559	105.790	2.340	108.130	0,83	1.322
COMPLETAMENTO	48.815	21.604	0	21.604	0,44	270
NUOVA EDIFICAZIONE	120.382	53.278	0	53.278	0,44	666
COMPARTI EDIFICATORI	62.630	56.000	8.300	64.300	1,03	700
TOTALE	362.385	236.672	10.640	247.312	0,68	2.958

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICI		DOTAZIONE	STANDARDS P.R.G.
	mq		mq/ab	mq/ab
VERDE PUBBLICO	49.742		16,81	9
SERVIZI PUBBLICI	26.520		8,96	6,5
AREE PER PARCHEGGIO	R.	7.730	2,61	2,5
	N.R.	1.200	0,41	0,4
TOTALE	85.192		28,80	18,4

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICI
	mq
Aree fondiarie	362.035
Aree pubbliche	85.192
Strade e arredo viario	33.130
TOTALE	480.357