

Area Fioranello- Tenuta Calandrella

Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area di intervento, avente superficie di circa 32.7 ha, è situata in località Calandrella tra il fosso di Fioranello - a una distanza media di 150 metri - e via Ardeatina. L'area risulta articolata in quanto deve aggirare una cava dismessa su cui dal 2006 si è svolto l'esercizio di una discarica di II Categoria di Tipo A attualmente in attesa delle operazioni finali di ripristino. Inoltre in adiacenza alla discarica è stato localizzato, dai medesimi soggetti, un impianto di riciclaggio di materiali inerti autorizzato con Decreto del Commissario delegato per l'emergenza ambientale della Regione Lazio n. 32 del 5 aprile 2007, che ha avuto un inizio lavori nel 2009 ed è tuttora attivo.

La superficie di intervento è pari a 327.343 mq.

L'area veniva classificata dal PRG previgente come zone H1 e H2, e per minime porzioni in adiacenza all'attacco su via Ardeatina a zona N.

Nel Piano Regolatore approvato con Del C.C. 18 del 12.02.08, viene interamente individuata tra le "aree agricole" appartenenti al sistema dell' "agro romano".

La Variante delle Certezze, approvata con Del GR n. 856 del 10.09.04, riconosce alla proprietà dell'area una quota compensativa secondo la tabella 1.2.a: Ardeatina ovest, est, nord per complessivi mc 96.307. La cessione delle aree al Comune di Roma, da parte dell'IPAB Santa Caterina della Rosa, per l'interesse pubblico di rilocalizzare le attività produttive, consente di soddisfare in loco una parte di tale compensazione, pari a mc 54.400 (calcolati con h. virtuale di 3.2).

Il bordo sud- est dell'area risulta interessato dal procedimento di esproprio per la realizzazione del "sentiero del pellegrino", "Dichiarazione di pubblica utilità per le aree occorrenti per 'Sentiero del Pellegrino cod C3.2.14, Interventi Per Roma Capitale Della Repubblica' ". In sede di CdS gli elaborati progettuali relativi a tale procedimento e quelli relativi al procedimento di delocalizzazione sono stati verificati e messi in coerenza.

La proprietà dell'area, IPAB Conservatorio S. Caterina della Rosa, cui è stato segnalato il procedimento in corso con comunicazione prot. QF/6777 in data 11 aprile 2006, ha espresso parere positivo con delibera n. 21 del 20 aprile 2006 trasmessa all'ufficio scrivente con prot. QF/7429 in data 27 aprile 2006. La medesima disponibilità è stata riconfermata con nota prot. n. 294 del 7 febbraio 2012 per le aree contigue oggetto di ridefinizione del progetto urbanistico.

La prossimità alle aree oggetto di delocalizzazione, e la presenza di un unico proprietario avente finalità pubbliche statutarie (Consorzio Ipab S. Caterina della Rosa) consente una migliore gestione del procedimento e una maggiore tutela degli interessi pubblici.

Rapporto con gli strumenti di tutela

Dalla Carta dell'Agro e dalla Carta per la Qualità non risultano presenti nell'area elementi di valore archeologico e monumentale.

L'intera area, sebbene situata in posizione marginale lungo il perimetro nord a ridosso del Gra, è sottoposta a vincolo paesistico e archeologico areale ex D. Lgs. 42/04 art. 142 punto m con sigla M49, dichiarato con Decreto 24.2.86 "Dichiarazione di notevole

interesse pubblico per la zona limitrofa al Parco dell'Appia Antica ricadente nel Comune di Roma", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 120 del 26.5.86, posto per tutelare le aree prossime al Parco dell'Appia Antica all'epoca ancora prive di specifiche previsioni paesaggistiche. Infatti ha come oggetto principale l'area archeologica "la Giostra" e i vasti territori circostanti necessari al corretto inserimento paesaggistico, allora compresi tra il Parco dell'Appia e il PTP 15/3 "Cecchignola – Vallerano".

Il perimetro di intervento ricade marginalmente nella fascia di rispetto di 150 m. dal fosso di Fioranello, individuato nell'elenco delle acque pubbliche ai sensi della D. Lgs. 490/99 art.146 comma 1.

Il Piano delle Certezze rappresenta sull'intera area il vincolo paesistico e archeologico sopra citato, registrato anche dal PTPR adottato (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) con il codice cdm058_134: "vaste località per zone di interesse archeologico".

Il P.T.P. in cui ricade l'area è il 15/12 denominato "Valle della Caffarella Appia Antica e acquedotti" approvato con Deliberazione del C.R. del Lazio n. 70 del 10/02/2010. Questo classifica, ai fini della tutela, la maggiore estensione dell'area d'intervento come zona di tutela paesaggistica Tpa/117 – ricomposizione dei paesaggi agrari. Minime porzioni adiacenti la via Ardeatina e via di Fioranello sono classificate come zona di tutela orientata TOc/67 e TOc/70 (restauro e valorizzazione dei complessi archeologici e storico/monumentali), nonché TOb/133 e TOb/134 (riqualificazione dei sistemi idro - morfologico - vegetazionali delle valli modellate dai corsi d'acqua). Le norme tecniche di attuazione all'art.35 punto a7, specificano che all'interno delle zona TPa/117 *possono essere ubicate le attività oggetto delle delocalizzazioni* (...) *secondo le procedure disposte dallo "Schema di Protocollo d'Intesa relativo alla delocalizzazione delle attività produttive incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica ed alla bonifica e riqualificazione delle aree dismesse"* approvato con Del.G.R.L. n.764 dell'8 agosto 2004.

Valutazione di compatibilità ambientale

L'intervento necessita di nullaosta dell'autorità competente per quanto attiene il vincolo paesistico archeologico mentre risulta compatibile con le prescrizioni di tutela per ciò che concerne il sistema idrogeologico.

Descrizione della variante e della costruzione del Print associato

Il progetto urbanistico prevede di delocalizzare in quest'area la maggior parte delle attività incompatibili presenti nel Parco dell'Appia Antica.

Per consentire la realizzazione degli interventi proposti è necessario apportare una variante al PRG vigente, riclassificando le attuali "aree agricole" come "ambiti per programmi integrati" prevalentemente per attività, ex art. 60 delle NTA del PRG approvato con Del C.C. 18 del 12.02.08 (si veda l'elaborato 4 "Variante di PRG").

Per le procedure di approvazione si farà ricorso ad Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n. 267/2000.

I permessi di costruire verranno rilasciati a seguito della stipula della convenzione e della realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a seguito di ogni altro adempimento previsto dall'atto d'obbligo allegato alla deliberazione.

La ripartizione delle SUL sulle aree fondiari è stata organizzata tenendo presente l'esigenza di disporre di vasti piazzali per il deposito e lo smistamento dei materiali e l'esigenza per i proprietari delle aree di concentrare le volumetrie loro spettanti aventi funzioni di progetto residenziali, commerciali, servizi privati tenendole separate dalle funzioni produttive. La conseguenza è che il Print prevalentemente per attività proposto, e di seguito descritto in dettaglio, presenta un indice comprensoriale più contenuto di quello consentito dalle norme e degli indici fondiari articolati a seconda delle funzioni insediate.

Per la costruzione del Print si è proceduto a partire dalle SUL complessive riconosciute al Consorzio pari a quelle esistenti: 48.103 mq. La quota parte di SUL che viene localizzata nell'area di Fioranello Tenuta Calandrella è pari a 39.103 mq cui si aggiunge la quota (area di "riserva") che resterà al Comune di Roma pari a 14.997 mq di SUL e che potrà essere assegnata al Consorzio Appia Antica per ulteriori attività da delocalizzare e/o nel caso in cui non abbia avuto seguito il procedimento per l'utilizzo dell'altra area individuata nel Programma di delocalizzazione (Area di Castel di Leva). Tale assegnazione avverrà solo previa verifica del possesso dei requisiti necessari e del riconoscimento della titolarità alla rilocalizzazione.

A partire dalla SUL complessiva pari a 54.100 mq (39.103 mq + 14.997 mq) si è calcolata l'estensione totale delle aree da cedere a standard e si è stimata la superficie per la viabilità. Per il calcolo degli standard sono state considerate le condizioni più sfavorevoli, ossia con carico urbanistico maggiore, tanto per la porzione afferente le attività produttive ed artigianali quanto per la parte utilizzata come centro servizi per tali attività. La superficie complessiva per il comparto delocalizzandi risulta quindi essere di 281.000 mq.

Tale superficie verrà ceduta dalla proprietà, l'IPAB Santa Caterina della Rosa, al Comune di Roma per le finalità pubbliche e istituzionali a fronte del riconoscimento di una quota di SUL pari a quella sviluppata con un indice territoriale di 0,06 mq/mq.

La SUL complessiva riconosciuta alla proprietà, pari a 17.000 mq, è stata concentrata con un indice fondiario pari a circa 0,6 mq/mq, indice medio di interventi analoghi al fine di stimare la superficie fondiaria necessaria a ubicarla risultata pari a 28.640 mq.

Fissata la SUL complessiva del Programma Integrato in 71.100 mq, si è ripartita la SUL del proprietario in una porzione residenziale pari al 20% della SUL complessiva consentita nel Print (art. 53 c. 15a) e una porzione non residenziale. Sulla base di tali destinazioni d'uso sono state calcolate le aree necessarie al soddisfacimento degli standard ed alla viabilità raggiungendo una dimensione complessiva per il comparto del proprietario pari a 46.343 mq.

Il dimensionamento complessivo del Print per attività costituito dal comparto per le attività produttive e dal comparto residenziale del proprietario è pari a 327.343 mq.

La quota di SUL a disposizione del proprietario sarà, alla luce di quanto descritto, calcolata sulle superfici effettivamente cedute. Tale scelta, concordata con il proprietario, si è resa necessaria per l'equilibrio progettuale del Print data l'elevata quota di superficie fondiaria dedicata alla rilocalizzazione derivante dagli ampi spazi di pertinenza di cui necessitano le attività oggetto di intervento.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di due diversi comparti: quello che resterà al proprietario, il Conservatorio S. Caterina della Rosa, e quello destinato alle attività incompatibili presenti nel Parco dell'Appia.

La superficie complessiva di 327.343 mq, comprensiva delle aree da cedere a standard e della quota necessaria per la realizzazione della viabilità, viene così ripartita fra i due comparti sopra nominati:

46.343 mq per il comparto prevalentemente residenziale di proprietà IPAB su cui si realizzerà una SUL pari a 17.000 mq.

281.000 mq per il comparto produttivo- artigianale destinato alle attività delocalizzate che realizzerà una SUL pari a 54.100 mq.

I due comparti avranno due reti di viabilità, sia pubbliche che private, indipendenti, per una maggiore fluidità del traffico veicolare e una migliore integrazione col contesto, e le aree verdi a standard necessarie non andranno ad intaccare i 150 m di rispetto del fosso di Fioranello per non interrompere la continuità ecologica e paesistica.

Le reti di adduzione dell'energia elettrica e del gas del comparto prevalentemente residenziale saranno anch'esse completamente indipendenti dall'insediamento produttivo avendo peraltro esigenze di natura diversa.

Il collettore fognario sarà invece unico per le due zone ma con la presenza di un depuratore per la zona produttiva, se richiesto dalle norme di regolamentazione delle attività, che assicuri il corretto smaltimento delle acque reflue.

All'interno del dimensionamento del comparto produttivo artigianale è computata anche una quota di SUL di "riserva" pari a 14.997 mq che resta a disposizione dell'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di poter ospitare le imprese incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica che si consorzieranno successivamente e/o di assegnarla alle imprese già aderenti al Consorzio nel caso in cui non abbia avuto seguito il procedimento per l'utilizzo dell'altra area individuata nel Programma di delocalizzazione (Area di Castel di Leva).

Il dimensionamento è specificato nella tabella che segue:

COMPARTO IPAB			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL COMPARTO	mq	46.343	
Standard	mq	17.703	Aree oggetto di cessione all'A.C. per le urbanizz.
Fondario	mq	28.640	Superfici private
SUL TOTALE DI COMPARTO	mq	17.000	
SUL residenziale	mq	14.200	
SUL non residenziale	mq	2.800	

COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE			
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL COMPARTO	mq	281.000	
Verde pubblico	mq	26.600	Aree oggetto di cessione all'A.C. per le urbanizz.
Parcheggi pubblici	mq	26.500	
Viabilità pubblica	mq	10.700	
Superficie fondiaria destinata alle attività	mq	180.685	Superfici private
Viabilità privata a servizio dei lotti per attività	mq	36.515	
SUL TOTALE DI COMPARTO	mq	54.100	
SUL di "riserva" in capo al Comune	mq	14.997	
SUL "Consorzio"	mq	39.103	

Descrizione del progetto urbanistico definitivo

I due comparti previsti verranno così organizzati:

- nella parte nord, prossima all'abitato di Castel di Leva e con esso connessa tramite il verde esistente, vengono concentrati i diritti edificatori spettanti ai proprietari, su una superficie fondiaria di 28.640 mq. I 17.000 mq di SUL che verranno realizzati avranno destinazione d'uso residenziale per una quota non eccedente il 20% della SUL complessiva dell'intero intervento e destinazioni compatibili per la parte restante (commercio Cu/b, servizi Cu/b e Cu/m etc.), secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore agli artt. 52 e 53. Nello specifico quindi la SUL complessiva del comparto del proprietario sarà così ripartita:

- 14.200 mq per destinazioni residenziali
- 658 mq per destinazioni commerciali a Cu/b
- 1.021 mq per servizi privati a Cu/b
- 443 mq per servizi privati a Cu/m
- 678 mq per destinazioni agricole

L'indice EF è pari a 0.6 mq/mq.

Dal punto di vista infrastrutturale la nuova zona prevalentemente residenziale sarà servita da una viabilità che si snoda a partire dalla via Ardeatina, confermando quindi, anche dal punto di vista delle reti, la relazione con gli insediamenti di Castel di Leva, costituiti prevalentemente da nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare e zone a pianificazione particolareggiata definita.

Nell'elaborazione del progetto viene posta particolare attenzione al rapporto con la morfologia dei luoghi e alla realizzazione di reti indipendenti ma coordinate con la parte produttiva- artigianale.

- nella parte sud verrà ubicato il comparto destinato ad ospitare la delocalizzazione delle attività produttive presenti nel Parco dell'Appia, su una superficie fondiaria di 180.685 mq a cui si aggiunge la superficie per la viabilità privata interna a servizio dei lotti per attività.

La SUL complessiva a disposizione dei delocalizzandi, pari a 54.100 mq, verrà localizzata con un indice fondiario variabile fra 0.60 mq/mq e 0.03 mq/mq. Tale variazione corrisponde alle diverse esigenze delle attività che verranno qui localizzate e recepisce la necessità espressa dalla maggior parte delle aziende interessate dal procedimento, di disporre di notevoli superfici di pertinenza aperte per lo svolgimento delle proprie attività. Nello specifico quindi la SUL complessiva sarà così ripartita:

- 8.400 mq per il centro servizi (servizi pubblici o privati di supporto alle imprese)
- 37.954 mq per l'artigianato, la logistica e la piccola industria
- 6.990 mq per i trasporti e i depositi edili
- 756 mq per i rimessaggi, gli impianti e i depositi a cielo aperto

Il centro servizi ha come obiettivo quello di ospitare le attività dichiarate incompatibili nel Piano di Assetto del Parco consorziate e non localizzabili nelle tipologie prettamente per l'industria e l'artigianato ma anche quello di consentire la realizzazione di nuovi servizi a supporto delle attività imprenditoriali contemporanee e la riconversione di alcuni tipi di produzione. Pertanto parte della superficie spettante al Consorzio viene localizzata nel centro servizi.

Nelle aree destinate all'artigianato alla logistica, alla piccola industria, ai trasporti, ai rimessaggi ed ai depositi a cielo aperto è possibile utilizzare una superficie non superiore al 10% di quella destinata alle lavorazioni e comunque inferiore a 250 mq nei casi in cui la superficie produttiva sia maggiore a 2.500 mq per la commercializzazione della propria produzione. Le superfici di vendita nel caso di assegnazione di più lotti ad una stessa impresa non sono cumulabili.

Dal punto di vista infrastrutturale il comparto per attività è accessibile da una viabilità di progetto che connette via Ardeatina e via di Fioranello, lungo la quale si accede alle aree destinate ai parcheggi pubblici; su di essa si innesta la viabilità privata consortile che serve i lotti per attività. Tale viabilità è caratterizzata da due rotatorie di allaccio alla viabilità sovraordinata (via di Fioranello e via Ardeatina) e da due rotatorie a carattere urbano il cui raggio interno è di 11,00 ml alle quali si allaccia al viabilità privata consortile.

Si precisa inoltre che il presente programma contempla anche il progetto di una rotatoria tra via Ardeatina e via di Fioranello assunto all'interno della progettazione in corso come viabilità urbana di connessione, da coordinare con il XII Dipartimento e l'Anas in sede di stesura di progetto definitivo, i cui oneri saranno ripartiti pro-quota rispetto agli oneri concessori di legge tra il comparto IPAB ed il comparto per attività.

Anche in tal caso si è posta particolare attenzione al rapporto con la morfologia dei luoghi nell'elaborazione del progetto e alla realizzazione di reti indipendenti ma coordinate con la parte prevalentemente residenziale e verranno predisposte tutte le scelte finalizzate ad una mitigazione dell'impatto ambientale.

Fra queste ultime va sottolineata l'intenzione di utilizzare nella realizzazione degli interventi sia i nuovi sistemi di risparmio energetico sia tecnologie e materiali tali da integrarsi con l'ambiente circostante.

Poiché l'area circostante, come detto, è stata interessata da attività di escavazione e successiva discarica di materiali edili si potrebbe rendere necessario operare con indagine geologica approfondita per individuare il substrato su cui realizzare in modo più

conveniente le opere di fondazione. Le quote di campagna non sono state pertanto fissate in modo prescrittivo; rimane però ferma la differenza, indicata negli elaborati di progetto, tra la quota d'imposta e il colmo dei fabbricati e l'altezza delle tettoie di copertura.

Benefici pubblici

L'intervento consentirà la cessione al patrimonio pubblico delle aree nel Parco dell'Appia attualmente occupate dalle attività qui delocalizzate, come meglio specificate nelle documentazioni prodotte dal Consorzio Appia Antica S.c.ar.l. e negli elaborati "Ambito di delocalizzazione" e "Tabelle sintetiche attività consorziate" allegati allo studio di fattibilità. Sarà cura dell'Ente Parco all'atto della cessione del terreno vigilare e presidiare le aree lasciate libere.

Si avrà un beneficio pubblico aggiuntivo dalla disponibilità per l'amministrazione comunale di aree di "riserva" atte ad ospitare ulteriori attività non compatibili poiché questo consentirà di gestire in un'unica manovra complessiva le problematiche di compatibilità e sostenibilità ambientale di aree di pregio ambientale, archeologico e paesaggistico.

Procedure di gestione

Le aree interessate dal procedimento di rilocalizzazione in località Fioranello Tenuta Calandrella – Comparto per le attività produttive - e le relative superfici utili lorde verranno cedute al Comune di Roma dai proprietari.

Il Comune di Roma assegnerà le quote stabilite al soggetto beneficiario "Consorzio Appia Antica S.c.ar.l.", già individuato con procedimento di evidenza pubblica, mantenendo la quota di riserva. Le successive modalità di svolgimento della procedura sono esattamente dettagliate nella bozza di atto unilaterale d'obbligo che il Consorzio dovrà sottoscrivere, parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione della presente variante.