

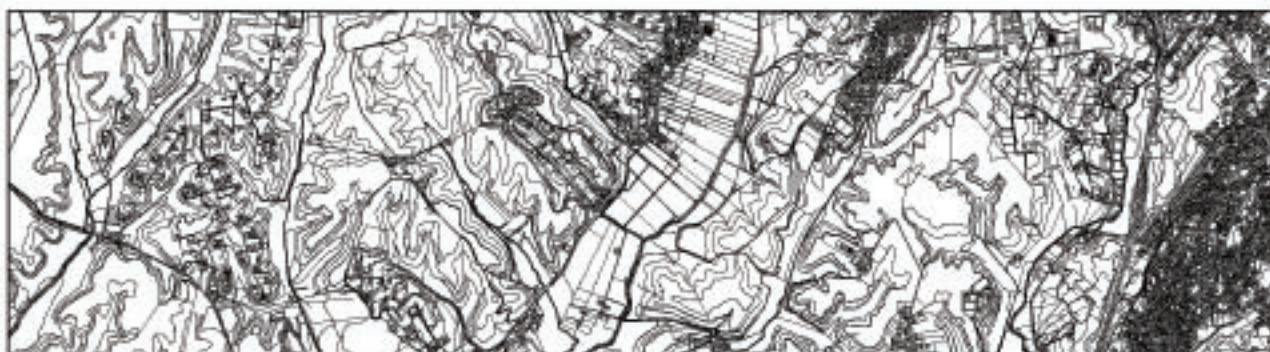


# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana  
**MUNICIPIO ROMA XVIII**

**ACCORDO DI PROGRAMMA art. 34 DECRETO LEGGE 18.08.2000 n. 267**  
**PROGRAMMA URBANISTICO AREA CASAL SELCE**  
**E COMPENSAZIONE CASSETTA MISTICI**

## CASAL SELCE



ALL.

# A7

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATA

AGG.

SCALA

### Elenco Allegati

- A1 - Estratto di P.R.G. Pre - vigente area intervento Casal Selce
- A1A - Estratto di P.R.G. Vigente area intervento Casal Selce
- A2 - Estratto Variante di P.R.G. area intervento Casal Selce
- A7 - **Relazione Tecnica Illustrativa**
- A8 - Norme Tecniche di Attuazione
- A9 - Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 - Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 - Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- A12 - Relazione dell'impatto acustico
- A13 - Verifica di assoggettabilità a V.I.A.
- A14 - Disciplina Generale
- B1 - Planimetria catastale e proprietà area in cessione Casetta Mistici
- B2 - Planimetria catastale e proprietà area intervento Casal Selce
- B3 - Certificati catastali
- C1 - Inquadramento Infrastrutturale
- C2 - Relazione sulla mobilità
- C3 - Rete viaria e parcheggi
- C4 - Stato di fatto
- D1 - Zonizzazione su base catastale
- E - Verde e Servizi Pubblici
- F - Superfici private
- G - Planivolumetrico Esecutivo
- Gbis - Planivolumetrico con sistemazione del verde
- H - Planimetria delle preesistenze storiche e dei vicoli

### PROPONENTE e PROPRIETA'

Consorzio Casal Selce

### PROGETTISTA

Arch. M. Cicchetti

### PROTOCOLLO

## **RELAZIONE TECNICA**

### **PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

#### **“CASAL SELCE”**

##### ***Localizzazione***

L'area oggetto dell'intervento urbanistico, di estensione pari a circa 9 ettari, è ubicata nel settore ovest del Comune di Roma, all'esterno del G.R.A., nel territorio del Municipio Roma XVIII, ed è ricompresa tra Via di Casal Selce (a nord - ovest) e il fosso Rio Galeria (a sud – est).

L'assetto orografico del terreno si presenta come prevalentemente pianeggiante con quote leggermente degradanti da Via di Casal Selce verso il fosso Rio Galeria.

##### ***Assetto proprietario***

Le aree interessate dal presente programma urbanistico sono distinte al N.C.E.U. di Roma Capitale al foglio n. 343:

- particelle 35, 172, 385, di proprietà Tre D Costruzioni S.r.l.;
- particelle 37, 386 di proprietà DDN S.r.l. – Di Cosimo – Zanatta;
- particella 105, di proprietà DDN S.r.l. – Di Cosimo – Durante;
- particelle 106, 388, di proprietà Carpedil 93 S.r.l.;
- particelle 324, 325, 326, 328, 329, 330, 331, di proprietà Allevamento Cinque Stelle S.r.l.;
- particelle 43, 49, 314, 375, 377, 379, 381 di proprietà SAFE S.p.A.;
- particelle 170/p, 171/p, di proprietà Comune di Roma;

il tutto per un'estensione complessiva pari a mq. 88.677.

##### ***Destinazione Urbanistica***

L'area oggetto di intervento ha assunto, negli anni, le seguenti destinazioni urbanistiche:

**P.R.G. PRE-VIGENTE:** Parte in sottozona H1 – Agro Romano e parte in sottozona M1 – Attrezzature di Servizi Pubblici Generali;

**P.R.G. VIGENTE:** Città della Trasformazione - PRINT prevalentemente per attività n. 9 – “Casal Selce”.

Alla luce delle sopradescritte destinazioni, all’area di intervento, ai sensi dell’art. 60 – comma 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, è stato attribuito un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari e 0,24 a disposizione di Roma Capitale per finalità pubbliche e di interesse generale con priorità per le compensazioni edilizie di cui all’art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.

Ai sensi dell’art. 60 – comma 4, la quota di edificabilità riservata alla proprietà è stata raddoppiata con conseguente applicazione, alla SUL aggiuntiva, del contributo straordinario di cui all’art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.

In virtù di quanto sopra esposto, l’intervento prevede la ricollocazione di parte delle volumetrie provenienti dalla Convenzione Urbanistica di “Casetta Mistici”, convenzione stipulata in data 04.05.2006 – Notaio Maria Raffaella D’Ettorre – Rep. 3309, Racc. 1736.

***Pesi urbanistici della proposta***

SUPERFICIE TERRITORIALE ST	MQ.	88.677
PROPRIETA’ ROMA CAPITALE	MQ.	7.511
ALTRA PROPRIETA’	MQ.	81.166
SUL AFFERENTE ROMA CAPITALE	MQ.	901
SUL AFFERENTE ALTRI PROPRIETARI	MQ.	9.740
SUL AFFERENTE LA COMPENSAZIONE (Roma Capitale)	MQ.	1.352
SUL AFFERENTE LA COMPENSAZIONE (Altra proprietà)	MQ.	14.610
SUL COMPLESSIVA	MQ.	26.603
SUL ABITATIVA Cu/b	MQ.	23.961
SUL PRODUTTIVA Cu/m	MQ.	28
SUL COMMERCIALE Cu/b	MQ.	114
SUL COMMERCIALE Cu/m	MQ.	2614

### ***Compensazione Casetta Mistici***

A seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG previgente – “Piano delle Certezze” la volumetria afferente alle aree site in località Casetta Mistici, destinate definitivamente a zona N – Parco pubblico, è stata elencata nella tabella 1.3 (all. 1) che individua le cubature da compensare e le relative aree da cedere all'A.C., fissando la quantità in complessivi mc. 260.000 di cui mc. 130.000 da rilocalizzare in loco.

Con Delibera di C.C. n. 79/2005 è stato ratificato l'Accordo di Programma concernente il Piano di Assetto di Casetta Mistici che prevedeva:

- a) la creazione di un parco archeologico naturalistico dell'estensione di circa 75 Ha da cedere all'A.C.;
- b) l'individuazione di aree per complessivi 12 Ha per la realizzazione di un polo di servizi per complessivi mc. 130.000;
- c) la realizzazione di una viabilità di collegamento fra il G.R.A. e la Via Prenestina quale prolungamento di Via Longoni;
- d) la destinazione a parco privato di aree per circa 11 Ha.

A seguito della ratifica dell'Accordo di Programma, in data 04.05.2006 – Rep. N. 3309, racc. n. 1736, Notaio Maria Raffaella D'Ettore, è avvenuta la stipula della convenzione urbanistica con Roma Capitale per il piano di assetto delle aree denominate “Casetta Mistici” ricomprendente il parco archeologico dell'acquedotto Alessandrino e polo servizi (all. 2).

Con Determinazione Dirigenziale Dip. VI n. 74 del 14.01.2008 (all. 3), alla volumetria residua (mc. 130.000) è stata data la possibilità di essere ricollocata su altri interventi edificatori secondo le modalità previste nella Delibera di Giunta Comunale n. 811/2000 che indica, come parametro di riferimento per la quantificazione della volumetria da compensare, il valore immobiliare corrispondente.

Alla volumetria afferente alle aree ex G4 – L1 Mistica è stato attribuito un valore pari a €mc 73,06.

Inoltre, sulle aree del Parco interne alla Convenzione Urbanistica di “Casetta Mistici”, insistevano dei fabbricati esistenti anch'essi oggetto di cessione all'A.C. a cui è stato attribuito un valore pari a €mc 88,30. Attraverso la valutazione di detti immobili è stata determinata un'ulteriore volumetria da compensare pari a mc. 36.016.

### ***Determinazione volumetria da compensare***

Il valore immobiliare attribuito alla volumetria in loc. Casal Selce, determinato dal Gruppo di Lavoro per le compensazioni, è stato stimato in €mc 83,76. A fronte di tale valutazione vengono compensati, nell'area interessata dal presente intervento urbanistico, mc. 46.752 ( per una SUL pari a mq. 14.610) corrispondenti, per valore immobiliare, a mc. 46.086,28 in loc. Casetta Mistici (di cui mc. 36.016 relativi alla valutazione degli immobili esistenti e mc. 10.070,28 come quota parte della volumetria originaria da compensare).

La SUL in compensazione scaturita dall'area di proprietà di Roma Capitale (mq. 1.352) rimane a disposizione dell'A.C. che la assegnerà ad aventi diritti edificatori da compensare, attraverso apposito bando di ricognizione.

### ***Componenti vincolistiche e ambientali***

Il presente capitolo illustra, sulla base della cartografia ufficiale esistente, con riferimento a quella del P.R.G. vigente del Comune di Roma e della cartografia regionale di rilevanza urbanistica paesaggistica, le caratteristiche ambientali e urbanistiche dell'area.

Per quanto riguarda la Carta dell'Agro, l'area è interessata da beni areali di interesse naturalistico e/o paesistico, nel caso specifico, dal fondo valle.

Per quanto concerne la presenza di vincoli paesaggistici di cui all'elaborato E/1 – B del Piano Territoriale Paesistico vigente l'area risulta, in minima parte, interessata dalla fascia di rispetto del Rio Galera e Fosso Orientale di Cesano, mentre la tavola di classificazione delle aree ai fini della tutela, di cui al PTP n. 4 Arrone - Galeria, riporta per l'area prescrizioni di tutela di tipo Paesaggistico TPc/11, aree di rispetto in corrispondenza del sopraccitato fosso e aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico.

Per quanto riguarda, invece, l'analisi del P.T.P.R. adottato, l'area ricade, nella tavola A – Sistemi ed ambiti di paesaggio, nel Paesaggio Naturale di continuità, è interessata dalla fascia di rispetto del fosso ed è inserita all'interno di una proposta comunale di modifica del P.T.P. vigente (osservazione n. P425) accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto dei beni archeologici, mentre nella tavola B – Beni paesaggistici, l'area è interessata da aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto, dalla fascia di rispetto del Rio Galera e dalla fascia di rispetto di un bene identitario dell'architettura rurale.

### ***Descrizione del Progetto***

L'intervento urbanistico in oggetto si articola lungo un'arteria pubblica di nuova realizzazione avente origine dall'esistente via di Casal Selce (a nord del comprensorio) ed esito sempre sulla stessa via di Casal Selce (a sud del comprensorio). Tale arteria, pur avendo una dimensione complessiva pari a mt. 14,00, viene classificata come strada di tipo locale e, quindi, con fasce di pertinenza e di rispetto entrambe di mt. 5,00. Gli innesti sulla viabilità esistente avverranno attraverso due rotatorie di raggio pari a mt. 20,00 misurato dal centro al ciglio del marciapiede.

Lungo l'arteria pubblica di progetto sono collocate le aree con diversa destinazione e più precisamente:

- Aree destinate all'edificazione abitativa. Sono contraddistinte con le lettere Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z8 per complessivi mq. 22.689 di SUL.
- Aree destinate all'edificazione non residenziale. Sono contraddistinte con le lettere Z1 (corrispondente all'area di sedime di un distributore di carburanti esistente) e Z9, destinato ad attrezzature commerciali per una SUL pari a mq. 2.000 a Cu/m. Le SUL ricadenti nel comparto Z1 pari a mq. 142,00 (di cui mq. 114 commerciali a Cu/b e mq. 28,00 produttivi a Cu/m) sono tutt'ora esistenti e si riferiscono ad attività complementari al distributore di carburanti.
- Area destinata all'edificazione mista (abitativa e commerciale). E' contraddistinta con la lettera Z7 per una SUL complessiva pari a mq. 1.772 di cui mq. 500 con destinazione commerciale a Cu/m e mq. 1.272 con destinazione abitativa.
- Nei comparti Z3 e Z4 è prevista la localizzazione delle volumetrie in compensazione derivanti dalla Convenzione Urbanistica di "Casetta Mistici".
- Aree destinate a parcheggio pubblico. Sono dimensionate in modo da soddisfare lo standard richiesto per le SUL abitative, commerciali e produttive per una dotazione complessiva pari a mq. 6.534, e sono contraddistinte con le lettere P1, P2 e P3. Sono dislocate lungo l'arteria pubblica di progetto e in diretta connessione con le aree destinate a verde pubblico e servizi pubblici.
- Area destinata a verde pubblico. E' dimensionata in modo da soddisfare lo standard richiesto per le SUL abitative, commerciali e produttive per una dotazione complessiva pari a mq. 8.351 ed è contraddistinta con la lettera V1.

- Aree destinate a servizi pubblici. Sono dimensionata sulla base di una dotazione minima pari a 6,5 mq/ab, per complessivi mq. 6.964, e sono contraddistinte con le lettere S1 ed S2. L'area a servizi S1 è localizzata in adiacenza ai comparti fondiari Z2 e Z3 e corrisponde all'attuale area di pertinenza ACEA; l'area S2 è posizionata lungo il tracciato viario di progetto in diretta connessione con l'area destinata a parcheggio pubblico P3 e i comparti fondiari Z4 e Z5.
- Aree destinate alla mobilità e verde di arredo stradale per complessivi mq. 10.545.

### ***Tipologie Edilizie***

Le tipologie edilizie abitative sono quelle “a linea” e “a torre” di altezza massima pari a cinque piani fuori terra, fatta eccezione per i comparti Z2 e Z5 che avranno edifici di altezza rispettivamente di 3 e 4 piani fuori terra; la superficie libera all'interno dei comparti fondiari sarà destinata a verde privato con valenza ecologica, viabilità privata, verde condominiale, parcheggi privati pertinenziali, percorsi pedonali permeabili.

Di seguito si riportano i dati numerici della proposta in oggetto.

DATI DI PROGETTO	
Superficie Territoriale (ST) - Print per Attività - Città della trasformazione	mq 88.677,00
Superficie Territoriale - Proprietà Roma Capitale	mq 7.511,00
Superficie Territoriale - Altra proprietà	mq 81.166,00

CALCOLO SUL REALIZZABILI	
<u>Altra Proprietà</u>	
SUL afferente la proprietà (81.166 x 0,06)	mq 4.870,00
SUL afferente la proprietà soggetta a contributo straordinario (81.166 x 0,06) (Art. 60, co. 4 - N.T.A.)	mq 4.870,00
Totale SUL afferente la proprietà	mq 9.740,00
SUL afferente la compensazione (81.166 x 0,18)	mq 14.610,00
<u>Roma Capitale</u>	
SUL afferente la proprietà (7.511 x 0,06)	mq 450,50
SUL afferente la proprietà soggetta a contributo straordinario (7.511 x 0,06) (Art. 60, co. 4 - N.T.A.)	mq 450,50
Totale SUL afferente la proprietà	mq 901,00
SUL afferente la Compensazione (7.511 x 0,18)	mq 1.352,00
<b>MIX FUNZIONALE</b>	
SUL afferente Altra Proprietà (Residenziale - 73%)	mq 7.098,00
SUL afferente Altra Proprietà (Produttivo - 0,3%)	mq 28,00 <sup>(1)</sup>
SUL afferente Altra Proprietà (Commerciale - 26,7%)	mq 2.614,00 <sup>(2)</sup>
SUL Totale afferente Altra Proprietà (100%)	mq 9.740,00
SUL afferente Roma Capitale (Residenziale)	mq 901,00
SUL Totale afferente Roma Capitale (100%)	mq 901,00
SUL afferente la Compensazione Altra Proprietà (Residenziale)	mq 14.610,00
SUL afferente la Compensazione Roma Capitale (Residenziale)	mq 1.352,00
SUL Totale afferente la Compensazione	mq 15.962,00
SUL Totale	mq 26.603,00
<b>RIEPILOGO</b>	
SUL Residenziale (Cu/b)	mq 23.961,00
SUL Produttiva (Cu/m)	mq 28,00 <sup>(1)</sup>
SUL Commerciale (Cu/b)	mq 114,00 <sup>(1)</sup>
SUL Commerciale (Cu/m)	mq 2.500,00
SUL Totale	mq 26.603,00
Capacità Insediativa (23.961 mq. : 37,50 mq./ab.)	ab 639,00

<sup>(1)</sup> Sul esistenti

<sup>(2)</sup> Di cui Mq 114 esistenti



CALCOLO STANDARD URBANISTICI	
<u>DESTINAZIONI ABITATIVE (CU/b)</u>	
VERDE PUBBLICO	ab. 639 x 9,50 mq/ab = 6.071 mq richiesti < 6.500 di progetto
SERVIZI PUBBLICI	ab. 639 x 6,50 mq/ab = 4.154 mq richiesti < 6.964 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	ab. 639 x 6,00 mq/ab = 3.834 mq richiesti < 3.840 di progetto
TOTALE	ab. 639 x 22,00 mq/ab = 14.058 mq richiesti < 16.965 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI	mq. 23.961 x 0,40 mq/mq = 9.584 mq richiesti < 9.600 di progetto
<u>DESTINAZIONI NON ABITATIVE - COMMERCIALI (CU/b)</u>	
VERDE PUBBLICO	mq. 114 x 0,40 mq/mq = 46 mq richiesti < 300 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 114 x 0,40 mq/mq = 46 mq richiesti = 46 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI	mq. 114 x 0,40 mq/mq = 46 mq richiesti = 46 di progetto
<u>DESTINAZIONI NON ABITATIVE-COMMERCIALI (CU/m)</u>	
VERDE PUBBLICO	mq. 2.500 x 0,40 mq/mq = 1.000 mq richiesti < 1.402 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 2.500 x 1,00 mq/mq = 2.500 mq richiesti < 2.628 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI <sup>(1)</sup>	
<u>DESTINAZIONI NON ABITATIVE-PRODUTTIVE (CU/m)</u>	
VERDE PUBBLICO	mq. 28 x 0,40 mq/mq = 11 mq richiesti < 149 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 28 x 0,40 mq/mq = 11 mq richiesti < 20 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI	mq. 28 x 0,40 mq/mq = 11 mq richiesti < 100 di progetto
<u>TOTALE STANDARD</u>	
VERDE PUBBLICO	= 7.117 mq richiesti < 8.351 di progetto
SERVIZI PUBBLICI	= 4.154 mq richiesti < 6.964 di progetto <sup>(2)</sup>
PARCHEGGI PUBBLICI	= 6.380 mq richiesti < 6.534 di progetto
TOTALE	= 17.651 mq richiesti < 21.849 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI <sup>(3)</sup>	= 9.321 mq richiesti < 9.746 di progetto

<sup>(1)</sup> I parcheggi privati della Sul commerciale a Cu/m saranno dimensionati sulla base di quanto prescritto dalla L.R. 33/99 che per le medie strutture di vendita (comprese tra 250 mq e 2500 mq) prevede la dotazione di parcheggi privati pari a 1 mq per ogni mq di superficie di vendita e 0,5 mq per ogni mq di superficie destinata ad attività complementari

<sup>(2)</sup> Di cui 2.557,00 Mq. relativi all'area di pertinenza ACEA

<sup>(3)</sup> Tale dotazione di standard è conteggiata al netto di quanto specificato al pto <sup>(1)</sup>

TABELLA "D"					
ZONE		SUPERFICIE (mq)		TOTALI (mq)	mq./ab.
ACE + VE	SUPERFICIE FONDIARIA	Z1 NON RESIDENZIALE	3.017,00		
		Z2 RESIDENZIALE	4.158,00		
		Z3 RESIDENZIALE	11.767,00		
		Z4 RESIDENZIALE	15.342,00		
		Z5 RESIDENZIALE	3.202,00		
		Z6 RESIDENZIALE	4.038,00		
		Z7 MISTO	3.831,00		
		Z8 RESIDENZIALE	2.206,00		
		Z9 NON RESIDENZIALE	8.722,00		
		TOTALE			
TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA				56.283,00*	
VS	PARCHEGGI PUBBLICI	P1	3.860,00		
		P2	944,00		
		P3	1.730,00		
		TOTALE			
	SERVIZI PUBBLICI	S1**	2.557,00		
		S2	4.407,00		
		TOTALE			
	VERDE PUBBLICO	V1	8.351,00		
		TOTALE			
	RETE VIARIA V. ARREDO		TOTALE		10.545,00
TOTALE VERDE E SERVIZI PUBBLICI				15.315,00	
TOTALE GENERALE				88.677,00	34,20

\* Di cui Mq. 20.175 destinato a VE (Verde Privato con Valenza Ecologica)

\*\* Servizio Pubblico relativo all'area di pertinenza ACEA

Grandezze Urbanistico-Ecologiche (al netto della viabilità)

SUPERFICIE ACE + VE Mq. 56.283 = 72%

SUPERFICIE VS Mq. 21.849 = 28%

TABELLA "E"				
ZONE	DESTINAZIONI			
	SUL ABITATIVE	SUL COMMERCIALI	SUL PRODUTTIVE	TOTALE SUL
Z1	-	114,00*	28,00*	142,00
Z2	722,00	-	-	722,00
Z3	8.425,00	-	-	8.425,00
Z4	9.424,00	-	-	9.424,00
Z5	865,00	-	-	865,00
Z6	1.000,00	-	-	1.000,00
Z7	1.272,00	500,00	-	1.772,00
Z8	2.253,00	-	-	2.253,00
Z9	-	2.000,00	-	2.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>23.961,00</b>	<b>2.614,00</b>	<b>28,00*</b>	<b>26.603,00</b>

\* Sul esistenti