



ROMA CAPITALE

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

MUNICIPIO VIII

PROGRAMMA URBANISTICO "LUNGHEZZA - NOCETTA"

SERIE "A" PROGETTO URBANISTICO

ACCORDO DI PROGRAMMA ex art.34 D. L.gs.18/08/00

DATA
02/08/2012

PROPRIETA':
MASTER ENGINEERING srl

PROGETTAZIONE URBANISTICA:
Arch. Lorenzo Busnengo

AGGIORNAMENTI
18/09/2012
11/12/2012
22/02/2013

SOCIETA' COMPENSANDE:
MASTER IMMOBILIARE srl

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

SCALA
-

ELABORATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
PROGRAMMA URBANISTICO

Lunghezza - Nocetta

PREMESSA

La presente relazione descrive i lineamenti generali relativi alla trasformabilità ed alla pianificazione esecutiva del Programma Urbanistico *Lunghezza - Nocetta* localizzato in un area di circa 47.864 mq nel VIII Municipio di *Roma Capitale*.

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Nell'Elaborato Prescrittivo *Sistemi e Regole* – rapp. 1:10.000 del PRG vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'area in oggetto è classificata in *Progetti Strutturanti – Centralità metropolitane e urbane – Centralità a pianificazione definita*.

Il Programma Urbanistico *Lunghezza - Nocetta* si sviluppa all'interno del *Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza* (Convenzione rep. n. 10721/4533 registrata a Roma il 03/07/2002 e Convenzioni integrative rep. n. 77027/19362 registrata a Roma il 03/02/2009) sulla rimanente parte del comparto fondiario privato Z2 "*Comprensorio fondiario privato per attrezzature ricettive – congressuali – sportive e dietologiche*". Tale area risulta priva di edificazione e/o di diritti edificatori, non risulta interessata da procedure urbanistiche in corso e non partecipa alla dotazione di standard del *Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza* e/o delle successive varianti.

Tale area, inoltre, non risulta vincolata alla volumetria ricettiva di convenzione dell'ex comparto Z2 pari a mc 100.000 come risulta dagli Atti di provenienza e dalle successive varianti urbanistiche proposte da terzi in qualità di proprietari, che hanno riguardato l'intera volumetria, con relativo cambio di destinazione d'uso e specifica Superficie Territoriale, indipendente dall'area di intervento del *Programma Urbanistico Lunghezza - Nocetta*.

PROPRIETA' E COMPENSAZIONE

In conformità all'art. 19, comma 2, all'art. 18, comma 1, lettera b e all'Allegato A delle NTA del PRG con il Programma Urbanistico *Lunghezza - Nocetta* si intende trasferire sull'area in oggetto parte dei diritti edificatori del comprensorio *Via della Nocetta* di cui la MASTER IMMOBILIARE S.r.l. è detentrica in forza dell'Atto n° 39353 del 30 luglio 2012 e relativa Procura Speciale.

La superficie territoriale del comprensorio *Via della Nocetta* interessata dal Programma Urbanistico *Lunghezza - Nocetta* è di 19.953 mq a cui è attribuito un Indice di Fabbricabilità pari a 1,558 mc/mq come da comunicazione del Dipartimento Programmazione e Pianificazione del Territorio di Roma Capitale, prot. 16689 del 27/07/2011, che genera un Volume complessivo pari a 31.087 mc.

In base alle stime di valutazione, il Valore dell'area di partenza V_p di *Via della Nocetta* è pari a 158,61 €/mc mentre il Valore dell'area di arrivo di *Lunghezza - Nocetta* è pari a 37,36 €/mc, l'Indice di trasferimento V_p/V_a è pari a $4,25 > 2,30$

Tenendo conto di quanto definito dalla Del CC 17/2010 si assume il parametro massimo di 2,30, il quale determina una volumetria di atterraggio a "Lunghezza - Nocetta" di 71.500 mc ($V_p \times 2,30$) pari a 22.344 mq di SUL.

La porzione di comparto Z2, costituente la Superficie Territoriale, non detiene indici di edificabilità e quindi non genera SUL afferente alla Proprietà.

L'insieme dei diritti edificatori del comprensorio *Via della Nocetta*, afferente la società Compensanda, generano una SUL pari a 22.344 mq che verranno trasferiti sull'area oggetto dell'intervento, di cui al paragrafo *QUADRO URBANISTICO GENERALE*, la quale sviluppa una Superficie territoriale di circa 42.456 mq ed un indice di Edificabilità Territoriale di circa 0,53 mq/mq.

QUADRO INFRASTRUTTURALE

L'area di intervento è localizzata all'esterno del Grande Raccordo Anulare nel quadrante est di Roma Capitale, delimitata ad ovest dalla Via Collatina, a nord dalla linea ferroviaria FR2 Roma-Tivoli, ad est dal tracciato dello svincolo dell'autostrada A24 Roma-Teramo ed a sud dalle aree del comprensorio residenziale Ponte di Nona. Il collegamento tra l'area di intervento e il territorio urbano ed extraurbano è garantito dalle complanari dell'autostrada A24, in corso di realizzazione e dalla Via Collatina e maggiore accessibilità per il trasporto pubblico sarà garantita all'area di intervento dalla realizzazione, in prossimità dell'area, della stazione "Ponte di Nona" della FR2. E'

stato realizzato un nuovo svincolo sulla Autostrada A24 con un piazzale per il casello di pedaggio nell'area della Centralità. Oltre a servire quest'ultima, lo svincolo contribuisce a razionalizzare e migliorare l'accessibilità ai nuclei residenziali dell'area di Lunghezza-Castelverde. L'area di progetto, inoltre, è lambita a nord dal treno dell'alta velocità Roma-Napoli, con un tratto prevalentemente sotterraneo.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Gli elementi progettuali di maggior rilievo concernenti il progetto in oggetto risultano essere:

- a) Localizzazione del Verde Pubblico V1 (in forte esubero rispetto lo standard urbanistico minimo relativo) in prossimità dell'area a Parco del *Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza* in corso di attrezzaggio da parte della Convenzione stessa. Tale localizzazione è finalizzata all'ampliamento ed all'incremento di accessibilità del Parco che conserva anche un elevato carattere naturalistico, data la presenza del laghetto.
- b) Reperimento integrale delle aree a standard all'interno dell'area di intervento al fine di garantire la dotazione di standard dell'interna Centralità.

Inoltre il progetto prevede un mix funzionale integrato con funzioni residenziali, commerciale/pubblici esercizi e servizi pubblici di quartiere (scuola d'infanzia), in modo da rendere completamente autosufficiente la vita di quartiere.

La soluzione progettuale, tenendo conto anche dell'andamento naturale del terreno che degrada da est verso ovest, localizza i servizi in prossimità della viabilità esistente e lungo quella di progetto ad essa collegata, al fine di rendere possibile la fruizione di questi sia da parte dei nuovi insediati che da parte di quelli confinanti. Si basa quindi sulla volontà di mettere in relazione i diversi episodi urbani attraverso un percorso unificatore che attraversa longitudinalmente l'area. L'elemento ordinatore dell'impianto è dunque il percorso, che partendo dai servizi, attraversando il quartiere, giunge nello spazio aperto di uso pubblico del comparto misto con i negozi, il verde pubblico attrezzato ed il comparto residenziale privato.

DATI DI PROGETTO

La superficie di intervento, compresi dunque i tratti stradali da adeguare esterni alla proprietà, è di mq 47.864. La Superficie Territoriale è pari a mq. 42.456, la Superficie Utile Lorda a 22.344 mq, l'indice di Edificabilità Territoriale è di mq/mq 0,53 e la Capacità Insediativa è di 589 abitanti.

La SUL con destinazione d'uso abitativa è pari a 22.094 mq mentre la SUL con destinazione d'uso commerciale – piccole strutture di vendita (Cu/b) / Servizi – pubblici esercizi (Cu/m) è pari a 250 mq.

DATI DI PROGETTO	
Superficie perimetro dell'intervento	47.864 mq
Superficie Territoriale	42.456 mq
Capacità Insediativa	589 ab
Totale Superficie Utile Lorda	22.344 mq
Superficie Utile Lorda spettante alla Proprietà	0 mq
Superficie Utile Lorda spettante ai Compensandi	22.344 mq
Indice di Edificabilità Territoriale ET	0,53 mq/mq

**ADEGUAMENTI ALLE PRESCRIZIONI DEGLI ENTI PREPOSTI, IN SEDE DI
CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA DEL 11/10/2012**

**- Parere Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Pianificazione
Mobilità e Infrastrutture prot. n. 23884 del 22-11-2012**

L'adeguamento di cui al suddetto parere, riguardante *la realizzazione di una pista ciclabile che consenta ai nuovi abitanti di raggiungere la stazione ferroviaria in costruzione non lontana dall'insediamento proposto*, è stata presa in considerazione ed attuata nell'elaborazione del nuovo progetto, in particolare gli adeguamenti sono riportati negli elaborati C2 "Relazione sulla Mobilità" e C3 "Rete viaria e Parcheggi Pubblici". La realizzazione della nuova pista ciclabile si pone in conformità alla destinazione urbanistica in quanto ricadente nella fascia di pertinenza degli assi viari esistenti (Via Forlanini) e nel verde pubblico V1 di convenzione. Inoltre la nuova pista ciclabile si integra con le previsioni dell'Ufficio del Commissario Delegato per l'emergenza traffico e mobilità, Progetti Strategici e Programma Roma Capitale per i percorsi ciclabili interni al "Parco lineare dell'Antica Via Collatina" nel settore Est di Roma Capitale all'interno del VIII Municipio.

**- Parere Dipartimento Mobilità e Trasporti U.O. PASSMC Servizio Istruttoria Progetti
prot. n. 47974 del 20-11-2012**

Tutti gli adeguamenti e le prescrizioni di cui al suddetto parere, riguardanti *sia rotonda posta all'intersezione tra via Collatina – via Forlanini che quella tra via Forlanini – via Bonifati* sono stati presi in considerazione ed attuati nell'elaborazione del nuovo progetto, in particolare sono riportati negli elaborati C2 "Relazione sulla Mobilità" e C3 "Rete viaria e Parcheggi Pubblici". L'adeguamento delle rotonde risulta conforme alla destinazione urbanistica in quanto ricade nella sede stradale esistente e nella relativa fascia di pertinenza.

**- Parere Dipartimento 10 – Tutela Ambientale e del Verde – Protezione Civile U.O.
"Valorizzazione Risorse Ambientale e Biodiversità" – Servizio: Riserva Statale del
Litorale - Pianificazione ambientale prot. n. 81597 del 28-11-2012**

La prescrizione di cui al suddetto parere, *riguardante la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di servizio all'area che possa collegarsi ai tessuti preesistenti*, anche per questo tratto di percorso ciclo-pedonale si è provveduto ad adeguare il progetto come si evince negli elaborati C2 "Relazione sulla Mobilità" e C3 "Rete viaria e Parcheggi Pubblici". La realizzazione della nuova pista ciclabile si pone in conformità alla destinazione urbanistica in quanto ricadente nella fascia di pertinenza

degli assi viari esistenti (Via Forlanini) e nel verde pubblico V1 di convenzione. Inoltre la nuova pista ciclabile si integra con le previsioni dell'Ufficio del Commissario Delegato per l'emergenza traffico e mobilità, Progetti Strategici e Programma Roma Capitale per i percorsi ciclabili interni al "Parco lineare dell'Antica Via Collatina" nel settore Est di Roma Capitale all'interno del VIII Municipio.

- Parere Roma Capitale – Municipio VIII prot. n. 23315 del 15-11-2012

In merito alla linea guida espressa da tale Municipio, di *destinare l'area dedicata a servizio pubblico S1 ad una scuola d'infanzia*, se ne prende atto e si riporta tale previsione negli elaborati A7 "Relazione tecnica illustrativa" e A9 "Relazione di previsione di massima delle spese".

- Parere Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana III prot. n. 23299 del 15-11-2012

U.O. Edilizia Scolastica

In riferimento al parere citato, *riguardante la stima dell'impegno economico previsto per la realizzazione del servizio pubblico S1, con importo congruo di € 2.190.875,00* (come si evince nella tabella di tale parere), è riportato nell'elaborato A9 "Relazione di previsione di massima delle spese", seppur riferito ad una scuola d'infanzia.

Per quanto concerne la fattibilità tecnica e la convenienza economica delle opere in oggetto saranno affrontate nell'apposito elaborato "Studio di fattibilità" da predisporre in una fase successiva.

U.O. Fognature e Rapporti con ACEA ATO2 S.p.a. Servizio Collettori e Fognature

Le prescrizioni riguardanti la fattibilità delle opere di fognatura, *verifica idraulica del fosso esistente, realizzazione di un adeguato manufatto di captazione delle acque "di prima pioggia"*, saranno prese in considerazione in una fase di progettazione definitiva.

Per quanto concerne gli *importi di massima delle opere di fognatura* sono stati adeguati (come già accennato) in maniera congrua nell'elaborato A9 "Relazione di previsione di massima delle spese".

U.O. Opere stradali Nuove e strategiche

In riferimento alle prescrizioni citate in tale parere, *dimensionamento geometrico delle piattaforme nonché le caratteristiche geometriche delle intersezioni stradali*, saranno affrontate in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle OO.UU. di tipo stradale, nonché i *collegamenti con la viabilità esistente esterni al perimetro dell'intervento* sono riportati in maniera dettagliata negli elaborati C1 "Inquadramento Infrastrutturale e C3 "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".

- **Parere Sovrintendenza ai Beni Culturali di Roma Capitale U.O. Intersettoriale Programmazione Grandi Eventi, Mostre, Gestione del Territorio Restauri prot. n. 28020 del 05-12-2012**

La prescrizione di cui al suddetto parere, riguardante *l'ampiezza della fascia di rispetto dai resti archeologici rinvenuti*, sarà approfondita in fase successiva nella Conferenza dei Servizi esterna, con l'acquisizione anche del parere preventivo dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma.