



ROMA CAPITALE

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

MUNICIPIO XIX

PROGRAMMA URBANISTICO "PALMAROLA - LUCCHINA"

SERIE "A" PROGETTO URBANISTICO

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

DATA
11/07/2011

PROPRIETA':
LUCCHINA srl

PROGETTAZIONE URBANISTICA:
Arch. Lorenzo Busnengo

AGGIORNAMENTI
03/10/2011
16/07/2012
23/08/2012

SOCIETA' COMPENSANDE E TITOLARI DI
DIRITTI EDIFICATORI:

EXCELSA srl
FRASSINO 2000 srl
POTMOS srl
LUCCHINA srl
CIARROCCA Massimo
NUOVA FLORIM srl

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

-

SCALA
-

ELABORATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGRAMMA URBANISTICO

“PALMAROLA - LUCCHINA”

PREMESSA

La presente relazione descrive i lineamenti generali relativi alla trasformabilità e alla pianificazione esecutiva del Programma Urbanistico “Palmarola - Lucchina”, con una superficie territoriale di circa 314.557 mq, localizzato nel XIX Municipio di Roma Capitale.

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Roma Capitale ha approvato il nuovo PRG con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008; l'area in oggetto è classificata a “Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale”. Tale destinazione non è ricompresa in Ambiti per Programmi Integrati e non costituisce la dotazione di standard del limitrofo quartiere Ottavia, destinato a tessuto T3 della Città Consolidata e nemmeno del previsto Ambito di Recupero Urbano (art.11) posto a sud. Pertanto, tale destinazione pubblica di PRG non costituisce dotazione di standard per gli ambiti urbani, già realizzati e in corso di edificazione.

PROPRIETA', COMPENSAZIONE E TITOLARI DI DIRITTI EDIFICATORI

L'area è destinata a “Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale” e in piccola parte ad “Infrastrutture per la Mobilità – Strade”, in conformità all'art. 83 comma 5, alla proprietà è attribuito un indice di edificabilità territoriale pari a 0,06 mq/mq. In analogia con quanto previsto dall'art.67 la SUL realizzabile sul complesso degli “Ambiti di Riserva a Trasformabilità Vincolata” corrisponde un indice medio di edificabilità territoriale ET pari a 0,30 mq/mq, variabile tra 0,25 e 0,45 mq/mq.

All'intervento è stato attribuito un indice territoriale complessivo pari a 0,267 mq/mq, per cui la restante quota di edificabilità pari a ET 0,207 mq/mq è messa a disposizione di Roma Capitale, che la può utilizzare per finalità pubbliche e di interesse generale, ivi comprese le compensazioni.

Nell'ambito della procedura urbanistica in questione, le società compensande Frassino 2000 srl, Potmos srl e Lucchina srl, che usufruiranno di parte delle quantità di SUL pubblica del Programma

Urbanistico, cederanno all'Amministrazione Capitolina, con destinazione a verde pubblico, la quota di loro proprietà ricadenti nei comprensorio da cui derivano i diritti di compensazione.

La società compensanda Excelsa srl usufruirà anch'essa di parte della quantità di SUL pubblica del Programma Urbanistico ma non cederà all'Amministrazione Capitolina l'area destinata a Parco, compresa nel Comprensorio "Tor Cervara", da cui provengono i diritti edificatori, in quanto già ceduta gratuitamente a Roma Capitale alla stipula della "Convenzione Urbanistica" i cui estremi sono riportati nell'elaborato B2.

Il Sig. Massimo Ciarrocca titolare di diritti edificatori per una SUL di mq 3.880 nel Programma Urbanistico "Divino Amore", non cederà la quota di terreno (mq. 64.670) con destinazione "Ambiti di Riserva a Trasformazione Vincolata" ricadente nel suddetto Programma Urbanistico in quanto intende avvalersi di quanto disposto dalla Delibera di G.C. n. 811/2000 secondo la quale è possibile monetizzare il valore del suolo non ceduto detraendolo dal valore dei diritti edificatori oggetto del trasferimento nel Programma Urbanistico di atterraggio.

La società compensanda Nuova Florim srl, che usufruirà delle restante parte di SUL pubblica del Programma Urbanistico, non cederà all'Amministrazione Capitolina la quota di proprietà dell' ex comprensorio E1 Casal Giudeo da cui provengono i diritti edificatori oggetto della compensazione in quanto, gli stessi, sono decurtati del valore del terreno.

Le quantità afferenti alla società proprietaria, alle società compensande ed ai titolari di diritti edificatori, in conformità a quanto riportato nelle tabelle dell'elaborato D1 "Zonizzazione su base catastale", sono così determinate :

RIPARTIZIONE DELLA SUL TRA I TITOLARI DEI DIRITTI EDIFICATORI					
Titolari Diritti Edificatori	SUL Residenziale mq	SUL Commerciale mq	SUL Direz. privato mq	SUL TOTALE mq	Comparti Fondiari
TOR CERVARA (EXCELSA SRL)	911,70 mq	37,08 mq	25,22 mq	974,00 mq	R3 - R4 - R7 (Z1)*
TOR MARANCIA (FRASSINO 2000 SRL)	15.696,96 mq	638,41 mq	434,17 mq	16.769,54 mq	
TOR MARANCIA (POTMOS SRL)	15.697,60 mq	638,44 mq	434,18 mq	16.770,22 mq	
TOR MARANCIA (LUCCHINA SRL)	1.773,80 mq	72,14 mq	49,06 mq	1.895,00 mq	
Ex E1 CASAL GIUDEO (NUOVA FLORIM SRL)	17.440,41 mq	746,66 mq	477,80 mq	18.664,87 mq	R1 - R2- (Z1)*
TOTALE COMPENSANDI	51.520,47 mq	2.132,73 mq	1.420,43 mq	55.073,63 mq	
DIVINO AMORE (CIARROCCA Massimo)	3.198,63 mq	130,63 mq	88,48 mq	3.417,74 mq	R8 - (Z1)*
TOTALE TITOLARE DI DIRITTI EDIFICATORI	3.198,63 mq	130,63 mq	88,48 mq	3.417,74 mq	
PROPRIETA'	16.954,02 mq	-	-	16.954,02 mq	R5 - R6
TOTALE GENERALE	71.673,12 mq	2.263,36 mq	1.508,91 mq	75.445,39 mq	

* Nel comparto con destinazione commerciale Z1 la SUL e' ripartita in misura percentuale tra compensandi (94,19%) e titolari dei diritti edificatori (5,81%)

La società compensanda EXCELSA srl era proprietaria dell'ex comprensorio G3 "Tor Cervara 2" inserito nel Piano delle Certezze, tra i comprensori oggetto di compensazione. I relativi diritti edificatori sono stati trasferiti nell'Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita "Tor Cervara", in forza della Convenzione Urbanistica del 31/03/2011, Rep. n. 44379 Raccolta n. 24068, registrata all'Ufficio delle Entrate- Roma 5 il 13/04/2010 al n. 2803 serie 1T e trascritta a Roma 1 il 13/04/2010, con la cessione pubblica delle aree di provenienza. In forza del punto 10 delle premesse della Convenzione, la società EXCELSA srl detiene un residuo di compensazione di mc 4.159, che in base alle stime di valutazione (€/mc 47,24 "Tor Cervara", €/mc 84,33 "Lucchina") determina un parametro di trasferimento pari a 0,56; tenendo conto di quanto definito dalla delibera di C.C. n. 17 del 18/02/2010, si assume quindi il parametro minimo di 0,75 che determina una volumetria di atterraggio a Lucchina di mc 3.119.

Le società compensande FRASSINO 2000 srl, POTMOS srl e LUCCHINA srl sono titolari di diritti compensativi che scaturiscono dal comprensorio "Tor Marancia".

In particolare le società FRASSINO 2000 srl e POTMOS srl sono proprietarie rispettivamente di terreni distinti con le particelle n. 434, 439 del foglio n. 846 e particelle n. 294, 295, 369, 386, 438 del foglio 846 derivanti dalla scissione dell'originaria società AZIENDA AGRICOLA LE QUERCE srl. Tale proprietà, della consistenza di mq. 48.601, interamente compresa nel Comprensorio di "Tor Marancia" sviluppa una volumetria di mc 46.657 (indice "Tor Marancia" mc/mq 0,96), che in base alle stime di valutazione (€/mc 198,94 per "Tor Marancia", €/mc 84,33 "Lucchina") determina un parametro di trasferimento pari a 2,36; tenendo conto di quanto stabilito dalla delibera di C.C. n. 17 del 18/02/2010, si assume quindi il parametro massimo di 2,30, che determina una volumetria di atterraggio a Lucchina di mc 107.311. Tali diritti edificatori risultano già oggetto di Accordo di Programma nell'ambito del Piano denominato "Divino Amore" approvato con Ordinanza del Sindaco n. 135 del 15/07/2009 e pubblicato sul BURL n.135 del 07/08/2009. Il suddetto Piano è stato oggetto di apposizione di vincolo di inedificabilità per "dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004 dell'"Ambito Meridionale dell'Agro Romano compreso tra le vie Laurentina e Ardeatina", pertanto i diritti edificatori di compensazione sono oggetto di ulteriore rilocalizzazione nel Programma Urbanistico "Palmarola-Lucchina".

La società compensanda LUCCHINA srl, è proprietaria di un terreno della superficie di mq. 2.746 distinto con la particella n. 736 del foglio n. 847. Tale proprietà ricadente anch'essa nel Comprensorio "Tor Marancia" sviluppa una volumetria di mc 2.636 (indice "Tor Marancia" mc/mq 0,96), che in base alle stime di valutazione (€/mc 198,94 "Tor Marancia", €/mc 84,33 "Lucchina")

determina un parametro di trasferimento pari a 2,36; tenendo conto anche in questo caso di quanto stabilito dalla delibera di C.C. n. 17 del 18/02/2010, si assume quindi il parametro massimo di 2,30, che determina una volumetria di atterraggio a “Lucchina” di mc 6.063.

Il Sig. Massimo Ciarrocca è proprietario di un’area di mq. 64.670 ricadente nel Programma Urbanistico “Divino Amore”, distinta in catasto al foglio 994 particella 410p, 415p, 418p, 419p, 470, 551, 579 e foglio 1169 particella 19p. Alla suddetta superficie corrisponde una volumetria edificabile pari a mc. 12.416 equivalenti ad una SUL di mq. 3.880.

Con decreto del 21/01/2012 del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, pubblicato sulla G.U. n. 25 del 01-20-2010 l’area entro cui è compreso il citato Programma Urbanistico “Divino Amore” è stata dichiarata di notevole interesse pubblico, conseguentemente le volumetrie in esso previste non sono più attuabili. Per tale motivo si rende necessario trasferire i diritti edificatori nel comprensorio “Palmarola-Lucchina”.

Premesso che la valutazione della volumetria edificabile, riferita all’anno 2012 per il Comprensorio del “Divino Amore”, calcolata da Roma Capitale, è pari a €/mc 209,85, il quantitativo di volumetria da trasferire a “Palmarola-Lucchina” sarà determinato dal valore complessivo del terreno edificabile depurato del valore del terreno privo del diritto edificatorio, poiché come già detto, il Sig. Massimo Ciarrocca non cederà a Roma Capitale la quota di terreno ricadente nel programma Urbanistico “Divino Amore”.

La volumetria di atterraggio sarà pertanto determinata dal seguente calcolo:

$mc\ 12.416 \times €/mc\ 209,85 = €\ 2.605.497,60$ a tale importo si dovrà detrarre il valore del terreno non ceduto, $mq\ 64.670 \times €/mq\ 4,80 = €\ 310.416$,

$€\ 2.605.497,60 - €\ 310.416 = €\ 2.295.081,60$; $€\ 2.295.081,60 : €/mc\ 209,85 = mc\ 10.936,77$.

Tale volumetria è corrispondente ad una SUL di mq 3.417,74 (mc 10.936,77 / 3,20).

La società compensanda Nuova Florim srl è proprietaria dei terreni distinti al catasto al foglio 1164 particelle 182, 183, 185. Tale proprietà, nel PRG Previgente, era inclusa nel comprensorio E1 “Casal Giudeo” e attualmente destinata ad “Agro Romano – Aree Agricole” nel PRG Vigente e dichiarata di notevole Interesse Pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42.

I diritti compensativi derivanti dall’ex comprensorio E1 Casal Giudeo, consentono di allocare nel Programma Urbanistico in oggetto una SUL pari a mq 18.664,87. Tale SUL di atterraggio corrisponde ad una SUL di partenza pari a mq. 24.886,49, in quanto l’indice di conversione tra “Ex E1 Casal Giudeo” e l’area in questione è pari a 0,75.

La SUL di partenza di mq 24.886,49, corrispondente ad una volumetria di mc 79.636,77, generata da un’area con Superficie Territoriale di mq 108.658,29, è già stata decurtata della SUL equivalente al valore del solo terreno privo del diritto edificatorio valutato in € 402.035,67.

Dimostrazione del calcolo:

- Volumetria di partenza in Casal Giudeo (mq 108.658,29 x 0,80) = mc 86.926,63 equivalente ad una SUL di (86.926,63 : 3,20) = mq 27.164,57
- Valutazione complessiva del terreno ricadente in Casal Giudeo in base alle stime di riferimento di Roma Capitale per l'anno 2002 (€/mc 55,15):
mc 86.926,63 x 55,15 = € 4.794.003,64
- Valore del solo terreno privo del diritto edificatorio in Casal Giudeo:
tale valore si determina applicando le tabelle V.A.M. (Valore Agricolo Medio), determinate ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri, nell'ambito delle singole Regioni Agrarie. Per il caso in questione il Valore Agricolo Medio per l'anno 2002 è pari ad €/Ha 37.000. Il valore ricercato sarà pertanto: (Ha 10,865829 x 37.000) = € 402.035,67.
Valore dei soli diritti edificatori da compensare € 4.794.003,64 - € 402.035,67 = € 4.391.967,97
- Calcolo della volumetria da compensare riferita al terreno di partenza in Casal Giudeo (€ 4.391.967,97: 55,15) = mc 79.636,77
- Calcolo della volumetria da compensare riferita al terreno di atterraggio in Palmarola - Lucchina (mc 79.636,77 x 0,75) = mc 59.727,58 equivalenti ad una SUL di (mc 59.727,58 : 3,20) = mq 18.664,87

AREA	ST	INDICE	VOL	STIMA	VALORE	LUCCHINA					
						STIMA	STIMA	MIN MAX STIMA	VOL	SUL	
						€	%	%	mc	mq	
1 Tor Cervara EXCELSA srl	0	0	4.159	47,24	196.471	84,33	0,56	0,75	3.119	974	
	TOTALE								3.119	974	
2 Tor Marancia	FRASSINO 2000 srl	24.300	0,96	23.328	198,94	4.640.872	84,33	2,36	2,30	53.654	16.767
	POTMOS srl	24.301	0,96	23.329	198,94	4.641.071	84,33	2,36	2,30	53.657	16.768
	LUCCHINA srl	2.746	0,96	2.636	198,94	524.406	84,33	2,36	2,30	6.063	1.895
	TOTALE								113.374	35.430	
3 Divino Amore CIARROCA	64.670	0,192	12.416	209,85	2.605.497,6	209,85	1	-	10.937*	3.418*	
	TOTALE								10.937*	3.418*	
4 Ex EI Casal Giudeo Nuova Florim srl	108.658	0,8	86.926	55,15	4.794.003	84,33	0,65	0,75	65.195	20.373	
	TOTALE								59.727**	18.665**	
* il valore è depurato di una superficie di mq 462,26 (vol mc 1.479,23) corrispondente al valore del terreno non ceduto di € 310.416 (310.416 € : 209,85 €/mc = 1.479,23 mc : 3,20 = 462,25 mq)											
** il valore è depurato di una superficie di mq. 1.708,56 (vol mc 5.467,39) corrispondente al valore del terreno non ceduto di € 402.035,67 (402.035,67 € : 55,15 €/mc = 7.289,85 mc : 3,20 = 2.278,08 mq x 0,75 =)											

QUADRO INFRASTRUTTURALE

L'area d'intervento, localizzata all'interno del Grande Raccordo Anulare in prossimità dell'uscita n. 4 Via Trionfale, ricade nel quadrante nord-ovest di Roma ed è compresa tra le vie Trionfale, Casal del Marmo e Boccea. Tale posizione consente con relativa facilità il collegamento tra l'area di intervento, il territorio urbano e quello extraurbano. E' infatti previsto un ponte di attraversamento del GRA a totale carico economico del Programma di Recupero Urbano di cui trattasi, è inoltre prevista la realizzazione della complanare dal GRA, al fine di collegare l'area d'intervento e il quartiere di Selva Candida. Il nuovo insediamento è ubicato a breve distanza (1,5 km circa), dalla stazione Ottavia, posta lungo la ferrovia Roma Ostiense-Viterbo e servita dalla linea regionale FM3. Il quadro infrastrutturale, delineato garantisce un alto grado di accessibilità sia su gomma che su ferro a livello metropolitano, per i futuri fruitori dell'area e verrà ulteriormente potenziato dalla realizzazione della viabilità prevista dai programmi urbanistici limitrofi.

QUADRO AMBIENTALE

Il progetto concentra i comparti edificatori, i parcheggi pubblici e i servizi prevalentemente nelle aree centrali dell'intervento; nelle aree marginali poste in prossimità dell'edificato esistente e lungo Viale Giardino di Ottavia, sono invece ubicate le aree destinate a verde pubblico.

Le unità immobiliari previste sono a basso impatto ambientale, raggiungendo altezze massime limitate a cinque piani. Il verde, sia pubblico (V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7) che privato (VE1), costituisce un elemento di qualità del quartiere, inteso come spazio progettato e attrezzato, per offrire strutture e aree per il gioco e il tempo libero.

Il sistema ambientale costituisce elemento di continuità con il verde esistente, localizzato ad est dell'area d'intervento. I comparti V2, V3 e V4, con destinazione a verde pubblico, sono infatti posizionati a ridosso del tracciato dell'ex fosso denominato "Fosso del Fontanile di Palmarola" attualmente intubato che attraversa un'area boscata, testimonianza di una vegetazione esistente che dall'intervento viene valorizzata con l'intento di salvaguardare l'equilibrio tra edificazione e paesaggio naturale.

Si fa presente infine che nella zona nord-ovest dell'intervento (particella 898 del foglio 180), durante una campagna di scavi effettuata nell'anno 1990, sono venuti alla luce resti relativi ad un edificio tardo-repubblicano, ed una necropoli con sepolture databili tra il II sec. a.C. ed il II sec. d.C. oltre ad una cisterna romana di età tardo-imperiale e un ninfeo di età tardo-romana, in conseguenza dei suddetti ritrovamenti, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, ha emesso apposito decreto di vincolo in

data 27/6/1992 ex Legge 1089/39. Considerato il notevole interesse che i suddetti ritrovamenti rivestono, nel progetto di cui trattasi, si è appositamente destinata l'area interessata dai reperti archeologici a Verde Pubblico (V7), con l'eventuale possibilità di valorizzazione dei reperti.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Il progetto prevede un mix funzionale integrato con funzioni residenziali, commerciali e servizi pubblici locali, in modo da rendere completamente autosufficiente la vita di quartiere.

La soluzione progettuale, tenendo conto anche dell'andamento naturale del terreno che degrada da nord verso sud, localizza il verde pubblico (V1- V5 e V7), con i relativi spazi attrezzati e le zone commerciali (Z1) in prossimità della viabilità esistente, i servizi di quartiere sono posizionati lungo quella di progetto ad essa collegata. Tale disposizione rende possibile la fruizione di tutti gli spazi pubblici sia da parte dei nuovi insediati che da parte di quelli confinanti. L'impostazione progettuale si basa sulla volontà di mettere in relazione i diversi episodi urbani attraverso un percorso ciclopedonale unificatore, che attraversa longitudinalmente l'area, unitamente alla valorizzazione dei luoghi, pubblici e privati, costituenti gli spazi di vita collettiva degli insediati.

L'elemento ordinatore dell'impianto è dunque il percorso, che costeggia tutta la viabilità sia esistente che di progetto, mettendo in relazione la piazza del comparto commerciale con i servizi, con il verde pubblico e con i comparti residenziali privati caratterizzati anch'essi da percorsi e spazi di relazione inseriti in zone trattate a giardino.

L'intervento, si distingue inoltre anche per i seguenti aspetti sia funzionali che strutturali:

- posizione ottimale per un intervento residenziale rispetto al quadro infrastrutturale esistente che risulta essere ben dotato sia per la mobilità su gomma che su ferro;
- alto grado di qualità abitativa sia sotto il profilo dell'impianto urbano che sotto quello più squisitamente architettonico, con unità immobiliari dotate di tutti i comfort; con un basso impatto ambientale dato da altezze limitate a massimo cinque piani;
- efficienza e completezza di percorsi ciclo-pedonali previsti in continuità con quello in corso di realizzazione nel limitrofo art. 11, al fine di collegare i principali spazi urbani esistenti e di progetto con le aree destinate a verde pubblico, a servizi e a parco;
- preservazione e tutela del casale censito nella Carta dell'Agro (foglio 14 n. 47) e inserito nella Carta per la Qualità fra le preesistenze archeologico – monumentali (PRG all. G1, f.9), mediante l'introduzione di una fascia di rispetto di oltre ml 50 dai comparti edificatori in modo da creare una zona di discontinuità allineata a nord-ovest con la preesistente area sottoposta a vincolo archeologico di cui al D.M. del 27.09.1992.

DATI DI PROGETTO

La superficie dell'area di intervento, compresi i tratti stradali da adeguare esterni alla proprietà, è di mq 340.437. La superficie territoriale (ST) è pari a mq. 314.557. La superficie delle Aree Boscate è di mq 31.990, da ciò si ricava che la superficie territoriale generante indice è pari a mq 282.567 (ST - Superficie aree boscate). L'indice di edificabilità territoriale è di mq/mq 0,267.

I principali dati di progetto sono riepilogati nella seguente tabella:

DATI DI PROGETTO			
Superficie Perimetro d'Intervento	MQ		340.437,00
Superficie Territoriale ST	MQ		314.557,00
Superficie Aree boscate su Proprieta'	MQ		31.990,00
Superficie Territoriale generante indice (ST - Sup. aree boscate)	MQ		282.567,00
Superficie utile lorda Totale SUL (ST generante indice x 0,267 mq/mq)	MQ		75.445,39
SUL spettante alla Proprieta' (ST generante indice x 0,06 mq/mq)	MQ		16.954,02
SUL spettante ai Compensandi e Titolari diritti edificatori (ST generante indice x \cong 0,207 mq/mq)	MQ		58.491,37
SUL Residenziale (95% SUL Totale)	MQ		71.673,12
SUL Non Residenziale (5% SUL Totale)	MQ		3.772,27
Indice di edificabilita' territoriale Et = (SUL TOT : Superficie Territoriale generante indice)	MQ/MQ		0,267
Capacita' insediativa CI (SUL Res. : 37,5 mq/ab)	N.		1911