



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

XVI MUNICIPIO

PROGRAMMA URBANISTICO VIA DI VILLA TROILI - ALDOBRANDESCHI

SERIE "A" PROGETTO URBANISTICO

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

DATA
22/03/2010

PROPONENTI:

IMMOBILIARE AURELIA BRAVA S.R.L.

IMMOBILIARE PASSO CHIUNZI S.R.L.

PROGETTO URBANISTICO:

Arch. Lorenzo Busnengo

AGGIORNAMENTI
13/01/2011
13/02/2012
27/07/2012

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Se.T.In s.r.l.

SCALA
-

SOCIETA' COMPENSANDA:

NUOVA FLORIM - SRL

ELABORATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA
PROGRAMMA URBANISTICO
VIA DI VILLA TROILI - ALDOBRANDESCHI

PREMESSA

La presente relazione descrive i lineamenti generali relativi alla trasformabilità e alla pianificazione esecutiva del programma urbanistico “Via di Villa Troili - Aldobrandeschi”, con una superficie d’intervento di circa 21 ettari, localizzato nel XVI Municipio di Roma Capitale.

ELEMENTI PROGETTUALI DI INTERESSE PUBBLICO

L’intervento è caratterizzato dai seguenti principali elementi di interesse pubblico:

- 1. Trasferimento di diritti edificatori in Compensazione, ai sensi della Del. di G. C. n. 125 del 25 gennaio 2001, per una SUL di partenza pari a mq 13.224, spettante alla “Nuova Florim srl” nell’ex Comprensorio E1 “Casal Giudeo”, a fronte della proprietà di un’area della superficie di mq 57.720, destinata dal PRG vigente ad “Agro Romano - Aree Agricole”, ricadente nell’Ambito Meridionale dell’Agro Romano, compreso tra le vie Laurentina e Ardeatina, dichiarato di notevole Interesse Pubblico ai sensi dell’art. 136 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42.**

Alla SUL di partenza di mq 13.224 corrisponde una SUL di arrivo di mq 9.918 nel Programma Urbanistico “Villa Troili-Aldobrandeschi”.

Ulteriore disponibilità a favore dell’Amministrazione Capitolina di una SUL in compensazione pari a mq 6.208.

- 2. Realizzazione, a carico dei proponenti, dell’adeguamento dei tratti stradali (via di Brava e via della Vignaccia) compresi nel perimetro dell’intervento a completamento dell’intelaiatura portante del sistema delle infrastrutture del settore urbano;**

Gli interventi previsti dal Vigente PRG, già approvati o in fase di definizione, determineranno un forte potenziamento del sistema infrastrutturale su gomma e su ferro (GRA, Aurelia, viabilità interquartiere, collegamento con la “stazione Aurelia” della FR5) che senza il previsto completamento, in carico al presente Programma Urbanistico, rimarrebbe compromesso nel suo settore più meridionale.

3. Realizzazione, a carico dei proponenti, di un centro per la diffusione e la commercializzazione di prodotti agricoli biologici e a “kilometri zero”, provenienti da coltivazioni e allevanti biologici dell’agro romano e territori limitrofi, come dotazione di servizi pubblici extrastandard da cedere all’Amministrazione Capitolina;

Tale centro, individuato nell’elaborato D1 con la sigla Z1, svolge una duplice funzione di interesse pubblico, da un lato andando a sviluppare ulteriormente il settore agricolo locale con evidenti ricadute in termini occupazionali, di gestione naturale del territorio e di produzione biologica e allo stesso tempo con la creazione di un punto di ritrovo nonché didattico verso la conoscenza della campagna e delle sue attività, di proprietà dell’Amministrazione Capitolina.

Date tali finalità di interesse pubblico l’attuazione segue la procedura dell’Accordo di Programma. Nella successiva descrizione del progetto saranno esposte in dettaglio le opere ed i dati sopraelencati.

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Roma Capitale ha approvato con delibera di C.C. n.18 del 12/02/2008 il nuovo PRG di Roma che ha destinato l’area in parte a “Programma integrato della città della trasformazione prevalentemente per attività (tessuti)”, in parte a “Verde privato attrezzato”, in parte ad “Agro Romano - Aree agricole”, marginalmente, a “Verde Pubblico” e “Aree di riserva”.

La destinazione a PRINT rientra fra gli “Ambiti di compensazione” così come definiti dall’art. 18 delle N.T.A. ai sensi dell’art. 60 delle NTA gli ambiti per i Programmi integrati della Città della trasformazione sono finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti, al conseguimento degli obiettivi di compensazione e all’attivazione del concorso privato nel finanziamento e nella realizzazione di opere e servizi pubblici, all’interno del perimetro del suddetto PRINT verrà localizzata la volumetria residenziale spettante alla Proprietà, al Demanio ed a Roma Capitale. La volumetria destinata alla compensazione è localizzata sulle aree destinate dal PRG a “verde privato attrezzato”. Su parte delle aree destinate ad “Agro romano - Aree agricole” verranno localizzati verde pubblico, servizi pubblici, parcheggi e verde ecologico ed una piccola parte a comparti fondiari a disposizione dell’ Amministrazione Capitolina. Il programma urbanistico Via di Villa Troili – Aldobrandeschi si pone come obiettivo lo sviluppo qualitativo dell’area con destinazioni residenziali e commerciali.

QUADRO INFRASTRUTTURALE

L'area di intervento è localizzata a est del Grande Raccordo Anulare ed a sud di Via Aurelia in prossimità di due svincoli della Circonvallazione occidentale del GRA (n.32 Via della Pisana Aurelia e n.33 via di Casal Lumbroso), e di tre elementi della rete stradale principale (Via del Pescaccio, Via di Brava, Via della Vignaccia). Tale vicinanza consente il collegamento tra l'area di intervento, il territorio urbano e quello extraurbano. È inoltre presente, a breve distanza (1 km circa), la stazione Roma Aurelia, ubicata lungo la ferrovia Pisa-Livorno-Roma e servita dalla linea regionale FR5 che svolge servizio regionale tra le stazioni di Roma Termini-Civitavecchia e che si stima trasporti mediamente circa 40.000 passeggeri al giorno.

Il quadro infrastrutturale, delineato garantisce un alto grado di accessibilità sia su gomma che su ferro a livello municipale, comunale e nazionale, per i futuri fruitori dell'area e verrà ulteriormente potenziato dalla realizzazione della viabilità prevista da programmi urbanistici limitrofi.

QUADRO AMBIENTALE

Nell'area, che presenta un andamento morfologico caratterizzato dall'alternanza di morbidi crinali e larghe vallate con quote altimetriche comprese tra i 20 metri s.l.m. e i 60 metri s.l.m. circa, è presente un casale, lungo via della Vignaccia e risultano assenti attività e/o caratteri agricoli e naturali di rilievo ad esclusione delle aree boscate presenti a est e dei fossi Acquafredda e Maglianella che attraversano l'area da nord a sud.

In particolare l'area d'intervento confina a nord con la sede della Banca Nazionale del Lavoro, a ovest, con aree agricole, a Est con l' Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita di "Tenuta Rubbia" e a sud con il Parco Tenuta dei Massimi.

Il numero di abitanti e fruitori di tale ambito territoriale, che già oggi si presenta fortemente urbanizzato, è, inoltre, destinato ad aumentare in modo sostanziale a causa dei numerosi interventi di recupero dell'esistente e di trasformazione urbanistica previsti dal PRG.

Nel settore urbano sono, inoltre, presenti edifici e complessi destinati ad attività non residenziali tra cui, in conseguenza della vicinanza con la Città del Vaticano, numerose istituzioni religiose finalizzate a servizi socio sanitari (case di cura, case di riposo per anziani, l'Aurelia Hospital,...) e complessi destinati all'istruzione ad alla formazione (Scuola della Polizia Penitenziale, IPSIA Magarotto Istituto Statale d'Istruzione Statale Specializzata per Sordi, Università Europea di Roma,...).

PESI E MORFOLOGIE INSEDIATIVE

Come già detto, l'Accordo di Programma presenta ben tre caratteri di interesse pubblico e sulla base delle destinazioni di PRG vigente è stato calcolato il dimensionamento del Programma. Al fine di determinare i pesi insediativi è stato considerato un indice di edificabilità per ciascuna destinazione urbanistica, includendo in parte le superfici di fossi, canali e strade di proprietà Demaniale e/o dell'Amministrazione Capitolina ed escludendo le superfici delle aree boscate che non generano indice, in base all'art. 10 della LR 24/98 (si veda la TABELLA 1).

Per quanto riguarda le aree destinate a PRINT (mq. 38.000), in conformità alle NTA di PRG vigente a tutti gli Ambiti per i Programmi Integrati della città della trasformazione, è attribuito un indice di edificabilità territoriale, ET, pari a 0,3 mq/mq, di questo una quota parte pari a 0,12 mq/mq (di cui 0,06 mq/mq soggetta a contributo straordinario), è stato assegnato ai proprietari, e per la restante parte, pari a 0,18 mq/mq ai compensandi. Tali indici applicati alla superficie del PRINT determinano una SUL di mq 6.840 spettante alla Compensazione

Per quanto riguarda le aree destinate a "Verde Privato Attrezzato" mq 48.547 (al lordo dei fossi ed al netto delle aree boscate) è stato calcolato un indice di 0,30 mq/mq, di cui 0,15 mq/mq spettante alla proprietà e 0,15 mq/mq spettante alla Compensazione. Di tale quantità (mq 48.547), l'area di mq 45.679 spettante ai proponenti, moltiplicate per 0,15 mq/mq, determina una SUL di mq 6.852 e la minor parte, mq 2.868 spettante al Demanio, determina una SUL di mq 430. Il residuo indice di 0,15 mq/mq spettante al compensando, applicato all'intera superficie, di mq 48.547, determina una SUL di mq 7.282.

Per quanto riguarda le aree destinate a "Verde Pubblico" (mq 5.494), ai sensi dell'art. 22 delle NTA è stato considerato un indice di 0,06 mq/mq spettante alla proprietà e un indice di 0,24 mq/mq a disposizione della Compensazione. Applicando i suddetti indici alla superficie di mq 5.494, si determina una SUL di mq 330 per la proprietà ed una SUL di mq 1.318 per la Compensazione.

Per quanto riguarda, l'Ambito di Riserva (mq. 1.760), ai sensi dell'art. 67 delle NTA, è stato considerato per la proprietà un indice pari a 0,06 mq/mq, che determina una SUL di mq 106, e a disposizione della Compensazione un indice pari a 0,39 mq/mq, che determina una SUL di mq 686.

Per quanto riguarda, infine, le aree destinate a Strade (mq 15.757), è stata considerato per la proprietà un indice pari a 0,06 mq/mq, che determina una SUL di mq 945.

Il Programma Urbanistico prevede la realizzazione di servizi extrastandard anche in aggiunta agli ordinari oneri di urbanizzazione.

Il suddetti calcoli sono sintetizzati nella seguente tabella:

TABELLA 1

INDICE DI EDIFICABILITÀ PER DESTINAZIONI DI PRG					
DESTINAZIONI DI PRG	SUPERFICI (MQ)	CALCOLO SUL			
PRINT CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	38.000	SUL PROPRIETÀ'		MQ 38.000 X 0,12 MQ/MQ = MQ 4.560	
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)		MQ 38.000 X 0,18 MQ/MQ = MQ 6.840	
VERDE PRIVATO ATTREZZATO	48.547 (di cui 2.868 fossi)	SUL PROPRIETÀ'	Proponenti	MQ 45.679 x 0,15 MQ/MQ = MQ 6.852	
			Demanio	MQ 2.868 x 0,15 MQ/MQ = MQ 430	
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)		MQ 48.547 x 0,15 MQ/MQ = MQ 7.282	
VERDE PUBBLICO	5.494	SUL PROPRIETÀ'		MQ 5.494 x 0,06 MQ/MQ = MQ 330	
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)		MQ 5.494 x 0,24 MQ/MQ = MQ 1.318	
AMBITO DI RISERVA	1.760	SUL PROPRIETÀ'		MQ 1.760 X 0,06 MQ/MQ = MQ 106	
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)		MQ 1.760 x 0,39 MQ/MQ = MQ 686	
STRADE	15.757	SU. PROPRIETÀ'		MQ 15.757 x 0,06 MQ/MQ = MQ 945	
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)		-	
TOTALE GENERALE	109.558	SUL PROPRIETÀ'	Proponenti	MQ 12.793	
			Demanio	MQ 430	
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)		Compensandi	MQ 16.126
		SUL TOTALE		MQ 29.349	

Il presente Programma ha una SUL spettante alla proprietà di mq. 13.223, ed una SUL spettante all'Amministrazione Capitolina di mq 16.126, di cui 9.918 assegnati alla Compensazione "Casal Giudeo". Restano a disposizione dell'Amministrazione Capitolina mq 6.208. Pertanto la SUL complessiva del Programma Urbanistico è pari a mq. 29.349 (indice 0,2678 mq/mq).

Nell'ambito della procedura urbanistica la società compensanda, che usufruirà delle suddetta quantità di SUL (mq 9918), non cederà all'Amministrazione Capitolina, la quota di proprietà dell'ex comprensorio E1 "Casal Giudeo", attualmente destinata dal PRG ad "Agro Romano – Aree Agricole" e ricadente nell'Ambito Meridionale dell'Agro Romano compreso tra le vie Laurentina e

Ardeatina, dichiarato di notevole Interesse Pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42.

Tali aree con diritti compensativi, nel PRG Previgente, erano incluse come detto, nel comprensorio E1 "Casal Giudeo".

I diritti compensativi derivanti dal comprensorio ex E1 "Casal Giudeo", consentono di allocare nel Programma Urbanistico in oggetto una SUL pari a mq. 9.918. Tale SUL di atterraggio corrisponde ad una SUL di partenza pari a mq. 13.224, in quanto l'indice di conversione tra "Casal Giudeo" e l'area in questione è pari a 0,75.

La SUL di partenza di mq 13.224, corrispondente ad una volumetria di mc 42.316,80, generata da un'area della superficie di mq 57.720, è già stata decurtata della SUL equivalente al valore del solo terreno privo del diritto edificatorio valutato in € 212.834,88.

Dimostrazione del calcolo:

- Volumetria di partenza in "Casal Giudeo" ($\text{mq } 57.720 \times 0,80$) = mc 46.176 equivalente ad una SUL di ($46.176 : 3,20$) = mq 14.430
- Valutazione complessiva del terreno ricadente in "Casal Giudeo" in base alle stime di riferimento di Roma Capitale per l'anno 2002 (€mc 55,15):
 $\text{mc } 46.176 \times 55,15 = \text{€}2.546.606,40$
- 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 36.873,67. Il valore ricercato sarà pertanto: ($\text{Ha } 5,7720 \times 36.873,67$) = €212.834,88
- Valore dei soli diritti edificatori da compensare €2.546.606,4 - €212.834,88 = €2.333.771,52
- Calcolo della volumetria da compensare riferita al terreno di partenza in "Casal Giudeo" ($\text{€}2.333.771,52 : 55,15$) = mc 42.316,80
- Calcolo della volumetria da compensare riferita al terreno di atterraggio in "Villa Troili-Aldobrandeschi" ($\text{mc } 42.316,80 \times 0,75$) = mc 31.737,60 equivalenti ad una SUL di ($\text{mc } 31.737,60 : 3,20$) = mq 9.918.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Il progetto concentra le aree edificate nell'area più prossima all'edificio esistente lungo un nuovo asse stradale che, attraverso una rotatoria, si diparte da via della Vignaccia. Attorno ad esso sono

ubicati comparti residenziali e misti spettanti alla proprietà; mentre quelli spettanti all'Amministrazione Comunale per la Compensazione E1 Casal Giudeo sono localizzati nei comparti a nord di via della Vignaccia. Immediatamente a sud di tale asse si localizzano anche i servizi pubblici da standard ed extra-standard e un'area a verde privato con valenza ecologica che comprende un casale esistente.

La localizzazione dei comparti edificatori, dei parcheggi pubblici, dei servizi e del verde privato con valenza ecologica mira a realizzare un nucleo concentrato in prossimità delle aree limitrofe maggiormente urbanizzate anche in ottemperanza all'osservazione parzialmente accolta dal PTPR che prescrive a tutela del corso d'acqua, di mantenere *integra e ineditata la fascia di 50 metri dall'argine (ai sensi dell'art. 7 co. 7 della L.R. 24/98)*. Inoltre, si propone una rilocizzazione di comparti fondiari in prossimità della rete stradale esistente in modo che sia assicurato il collegamento funzionale con le infrastrutture esistenti. D.C.R. n. 41 del 31/07/2007 – applicazione art. 36 quater co.1ter della L.R. 24/98;

Inoltre, l'intervento si caratterizza anche attraverso i seguenti elementi strutturali e funzionali:

- si prevede il potenziamento dei tratti di viabilità compresi nel perimetro dell'area di intervento (Via di Brava, Via della Vignaccia e collegamento con Via Aldobrandeschi), intervento quanto mai necessario visto lo sviluppo del settore urbano circostante;
- il quadro infrastrutturale è ottimale per un intervento residenziale sotto l'aspetto della mobilità su gomma e su ferro;
- alto grado di qualità abitativa sia sotto il profilo dell'impianto urbano sia sotto quello più squisitamente architettonico, con unità immobiliari dotate di tutti i comfort; e con un basso impatto ambientale dato da altezze limitate a massimo cinque piani;
- si prevede la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione tra i principali spazi urbani (viabilità e parcheggi) e le aree destinate a verde pubblico, servizi e parco.

DATI DI PROGETTO

La superficie d'intervento è di mq 211.275, di cui la superficie dell'area agricola è di mq. 78.879. A quest'ultima si sottrae la superficie delle aree boscate ricadenti nel verde privato di mq. 22.838 e si ottiene la Superficie generante indice pari a mq. 109.558 (Sup Territoriale - Sup. Area Boscate) con indice di edificabilità territoriale mq/mq. 0,2678.

I principali dati di progetto sono contenuti della seguente tabella:

TABELLA 2

SUPERFICIE DI INTERVENTO	mq	665.212
SUPERFICIE AREA AGRICOLA + FOSSI ricadenti nell'area agricola + strada	mq	78.879
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	132.396
SUPERFICIE AREE BOSCADE all'interno della ST (ricadenti nel verde privato)	mq	22.838
SUPERFICIE GENERANTE INDICE = (ST – Sup. Aree Boscate)	mq	109.558
SUL RESIDENZIALE	mq	28.949
SUL COMMERCIALE	mq	400
SUL TOTALE	mq	29.349
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (SUL TOT : Sup. generante indice)	mq/mq	0,2678
ABITANTI (S.U.L. Resid : 37,5 mq/ab)	n.	772

ADEGUAMENTI ALLE PRESCRIZIONI DEGLI ENTI PREPOSTI, IN SEDE DI CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA DEL 22/03/2012

- Parere del Municipio Roma XVI prot. n. 34038 del 19/04/2012

Il perimetro del Programma Urbanistico è stato ridotto della superficie Ha 20,2870 (compresi i fossi), escludendo la parte ricompresa all'interno della Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi, in quanto l'Amministrazione Capitolina non è competente nell'ambito della pianificazione all'interno dei Parchi Istituiti, essendo questi di stretta spettanza degli enti sovraordinati (Regione Lazio e Ente Regionale Roma Natura).;

rispetto a quanto prescritto da tale parere, il perimetro dell'intervento è stato ulteriormente ridotto della superficie di Ha 22,675 con destinazione "Agro Romano-Aree Agricole".

L'area di intervento del Programma Urbanistico è quindi stata ridotta complessivamente ha una superficie pari ad Ha 42,9645.

Relativamente agli aspetti riguardanti il patrimonio arboreo esistente, ovvero, le aree boscate sono state già perimetrare come si evince dagli elaborati C4 "Stato di fatto" e G2 "Esecutivo planivolumetrico". La stessa perimetrazione sarà così definita con apposita perizia giurata in sede di Conferenza dei servizi esterna.

Per quanto riguarda gli interventi previsti, ovvero la piantumazione di progetto, si rimanda alla fase successiva di progettazione definitiva del verde.

Inoltre l'aspetto riguardante i vincoli sulle falde, sulla permeabilità dei suoli e quanto concerne tale specifica tematica, si rimanda all'elaborato H "Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli".

- Parere Dipartimento Mobilità e Trasporti – Direzione Servizio Istruttoria Progetti prot. n. 13990 del 04/04/2012
- Parere Dipartimento Programmazione Urbanistica U.O. Pianificazione Mobilità e Infrastrutture prot. n. 9467 del 03/05/2012;

Tutti gli adeguamenti e le prescrizioni di cui ai suddetti pareri, riguardanti gli aspetti trasportistici e viabilistici del programma in oggetto e dell'intero settore urbano, sono stati tutti presi in considerazione ed attuati nell'elaborazione del nuovo progetto, in particolare tutti gli adeguamenti e le prescrizioni, sono riportati e rappresentati negli elaborati C2 "Relazione sulla Mobilità" e C3 "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".

- Parere Dipartimento Sviluppo, Infrastrutture e Manutenzione Urbana prot. n. 13486 del 22/06/2012

In riferimento a tale parere, relativamente alla realizzazione dell'asilo nido e della scuola materna, si evince che tale area può ritenersi idonea ad ospitare sia un asilo nido che una scuola d'infanzia; pertanto lo studio di fattibilità verrà redatto sulle successive indicazioni in sede di Conferenza dei Servizi esterna.

Per quanto riguarda la fattibilità delle opere di fognatura del progetto urbanistico sarà affrontata in sede di Conferenza dei Servizi esterna con appositi studi.