

COMUNE DI ROMA

MUNICIPIO ROMA XVI

ACCORDO DI PROGRAMMA art. 34 DECRETO LEG.VO LEGGE 18/08/2000 n° 276
PROGRAMMA URBANISTICO PER L'AREA DELLA PISANA-VIA DEGLI ESTENSI.

PISANA - VIA DEGLI ESTENSI

DATA

OTTOBRE 2009

AGGIORNAMENTI

1- (X)

SCALA

PROPONENTE:

COSTRUZIONI PISANA S.r.l.
Società a Responsabilità Limitata
Unipersonale

PROPRIETA':

COSTRUZIONI PISANA S.r.l.
Società a Responsabilità Limitata
Unipersonale

PROPRIETA' COMPENSAZIONE:

PARSITALIA COSTRUZIONI S.p.A.
PROVIT S.r.l.

PROGETTISTA:

arch. BRUNO GNOZZI

collaboratori:

arch. SERENA COSSA

ALLEGATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NUOVI TIPI

ELENCO ALLEGATI:

- A1-Estratto di P.R.G. 1965 (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A2-Variante di P.R.G. (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A3-Estratto di P.R.G. vigente (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A4-Estratto di P.R.G. 1965 (Pisana-via degli Estensi)
- A5-Variante di P.R.G. (Pisana-via degli Estensi)
- A6-Estratto di P.R.G. vigente (Pisana-via degli Estensi)
- 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
- B1-Planimetria catastale e proprietà (Pisana-via degli Estensi)
- B2-Planimetria catastale e proprietà (aree in cessione Monte Arsiccio)
- B3-Certificati catastali
- B4-Tipo di frazionamento
- C1-Inquadramento infrastrutturale
- C2-Relazione sulla mobilità
- C3-Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4-Stato di fatto
- D-Zonizzazione su base catastale
- G-Esecutivo planivolumetrico
- G1-Esemplificativo planivolumetrico
- H-Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente proposta si pone in linea con la Delibera G.C. n. 811 del 21.07.2000 “Definizione dei criteri e delle procedure per l’attuazione del principio della compensazione edificatoria come definito dalla Variante generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 856/2004 (Piano delle Certezze)”.

Questa infatti individua come una delle modalità della soluzione relativa alla questione delle compensazioni la verifica da parte dell’Amministrazione Comunale delle proposte presentate direttamente dai privati riguardanti cessioni di aree trasformabili.

In questo senso la Delibera riprende i contenuti del Piano delle Certezze che, definendo all’art. 3. delle N.T.A. del P.R.G. il principio della compensazione per tutti quei comprensori indicati nelle tabelle della relazione generale, individua la possibile attuazione di tale principio nella possibilità offerta agli operatori di avanzare proposte per programmi di trasformazione urbanistica entro cui trovino soluzione, attraverso accordi tra privati, le compensazioni indicate nelle citate tabelle.

A tale riguardo, l’Art. 18 delle NTA del PRG approvato in C.C. con Delibera n. 18 del 12 febbraio 2008 individua tra le aree idonee a trasferire l’edificabilità da compensare quelle relative ai Programmi integrati nella Città da ristrutturare, consentendo inoltre di utilizzare la SUL a disposizione dell’Amministrazione Comunale anche per finalità di interesse pubblico o generale come appunto le transazioni e le compensazioni.

Sulla base delle considerazioni esposte, é intenzione della società COSTRUZIONI PISANA srl risolvere, con la presente iniziativa denominata “Pisana-Estensi”, la rilocalizzazione di una quota parte dei diritti edificatori afferenti l’area ex Fosso della Valchetta - via delle Comete e di quota parte dei diritti edificatori afferenti la transazione “EGENCO” di cui al contenzioso Comune di Roma-EGENCO/PARSITALIA, e di procede alla compensazione di parte dei diritti edificatori del comprensorio ex F2 Monte Arsiccio, il tutto così come appresso descritto :

- Diritti edificatori afferenti l’area ex Fosso della Valchetta - via delle Comete (altra quota parte di tali diritti ha già trovato risoluzione nella delibera di Consiglio Comunale n°73/06 e 7/07)
- Diritti edificatori afferenti la transazione “EGENCO” (parte di tali diritti hanno già trovato risoluzione nella delibera di Consiglio Comunale n°73/06);
- Diritti edificatori afferenti la compensazione F2 Monte Arsiccio

In conseguenza di quanto esposto quindi, la proposta che si presenta, coerente in quanto a destinazione urbanistica con il PRG approvato, offre un contributo a tale risoluzione.

Stato dei luoghi

La proposta riguarda la trasformazione di un'area di circa nove ettari ricadente nel quartiere Pisana, nell'ambito del XVI Municipio; si colloca all'interno di un tessuto edificato, caratterizzato da una edilizia spontanea sorta nel tempo lungo via della Pisana e Via degli Estensi. Si tratta di un terreno, originariamente sfruttato per attività agricole, oggi incolto e mantenuto dalla proprietà.

Il margine a valle è delimitato da Via della Pisana dove negli anni 90, in un'area espropriata, è stata costruita una scuola elementare in prossimità della chiesa di San Lauro.

Verso Sud, sempre su Via della Pisana, vi sono dei campi da calcio di un centro sportivo, mentre a Nord il terreno confina con un altro centro sportivo e con un tessuto residenziale sorto abusivamente e successivamente sanato. Tutto il lato a EST, verso Via degli Estensi è delimitato da abitazioni e lotti interclusi ineditati.

Analisi del regime vincolistico - Sull'area di intervento non esistono vincoli dichiarativi, mentre sono presenti i seguenti vincoli ex lege (art. 142 D.Lgs. 42/2004):

- corso d'acqua pubblico (lett. c art. 142 D.Lgs. 42/2004; art. 7 L.R. 24/98 fascia di rispetto 150 m, che può essere ridotta a 50 m, secondo quanto disposta dall'art. 7 comma 8) coincidente con via della Pisana ;
- area boscata (lett. g art. 142 D.Lgs. 42/2004 e successive integrazioni; art. 10 L.R. 24/98), coincidente con le aree di verde pubblico ;
- ambiti di interesse archeologico (lett. m art. 142 D.Lgs. 42/2004; art. 13 L.R. 24/98), all'interno delle aree di verde pubblico;

Secondo il nuovo PTPR, coerentemente con il rispettivo PTP, l'intera area è definita come "*paesaggio degli insediamenti in evoluzione*", destinazione coerente con la presente proposta.

Morfologia - Su Via della Pisana, che delimita l'area a valle, il terreno è pianeggiante fino alla linea trasversale della macchia boschiva, in corrispondenza di questa, il terreno assume un dislivello di circa 5 metri, salendo poi con un leggero pendio fino a Via degli Estensi che ne delinea il margine superiore.

Viabilità - Via della Pisana è un asse viario importante che raccoglie sia il flusso di traffico di pertinenza nonché quello proveniente dal G.R.A., poiché può consentire il collegamento con il centro della città tramite la Via Aurelia antica e la consolare Aurelia. La strada non ha una carreggiata molto larga e l'ostacolo maggiore allo scorrimento è causato dalla mancanza assoluta di aree di parcheggio, di conseguenza le vetture in sosta permanente o temporanea sono costrette a occupare la stessa carreggiata viaria con continue interruzioni alla viabilità. Sulla Via della Pisana si è innestata recentemente la nuova Via Mattini, che in parte raccoglie il flusso di traffico prevalentemente residenziale, e tramite Via della Consolata, lo immette su Via di Bravetta, strada molto più scorrevole che collega alla Portuense o alla Circonvallazione Gianicolense. Il limite di questo collegamento è la dimensione di Via della Consolata.

Sulla stessa Via della Consolata si immette Via degli Estensi, che si collega anche con Via di Bravetta, in un tratto più a Sud tramite le Vie Macarani e Marcellini. Il mancato collegamento diretto tra Via della Pisana e Via degli Estensi non favorisce uno scorrimento del traffico locale che, specie durante l'ora di apertura e di chiusura delle scuole, crea un

flusso contrario a quello principale causandone un forte rallentamento. Su Via della Pisana transitano inoltre i mezzi pubblici.

Servizi e verde pubblico -I servizi presenti nel territorio si limitano alla presenza delle due scuole, di un asilo nido e di una scuola materna in prossimità della Via di Bravetta, di una chiesa, di un circolo sportivo privato e al commerciale parcellizzato sul territorio. Tra questi servizi e la residenza è del tutto privo un collegamento pedonale protetto e il collegamento stradale è tortuoso e difficile. In genere i servizi pubblici sono collocati senza una logica.

Il verde pubblico è del tutto assente così come sono carenti o del tutto assenti spazi pubblici collettivi come le piazze e l'unico giardino presente in prossimità di una scuola elementare non migliora la situazione. La scuola elementare su Via della Pisana concentra il suo spazio di pertinenza per le attività didattiche all'esterno in un piccolo parcheggio, tra l'altro, non protetto.

Contenuti della proposta

L'area ricade, secondo il nuovo PRG, all'interno di un Programma Integrato della *Città da ristrutturare*, nella componente di verde e servizi pubblici di livello locale; secondo le NTA, per città da ristrutturare si intende quella parte di città esistente, scarsamente definita nelle sue caratteristiche d'impianto morfologico e tipologico, che richiede interventi di riordino e di miglioramento, attraverso un adeguamento della viabilità e un'integrazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati:

- 1) all'incremento dei servizi e del verde attrezzato
- 2) al miglioramento dell'accessibilità e della mobilità
- 3) alla caratterizzazione degli spazi pubblici
- 4) alla qualificazione dell'edilizia

caso della presente proposta, la modalità di attuazione è quella indiretta, attraverso l'attivazione di una porzione di *Programma integrato* (da approvarsi attraverso la procedura dell'Accordo di Programma) che, mediante il concorso di risorse private, viene finalizzato non solo al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e alla integrazione di viabilità e servizi, ma anche alla risoluzione del problema delle compensazioni/transazioni.

Ne deriva che gli obiettivi principali del presente programma urbanistico, considerato lo stato dei luoghi e le prescrizioni del PRG, sono così sintetizzabili:

- 1) ricucitura del tessuto urbano tra via della Pisana e Via degli Estensi;
- 2) collegamento tra comparti privati, servizi pubblici e Via della Pisana attraverso percorsi pedonali o carrabili;
- 3) collegamento del plesso scolastico di Via della Pisana con le residenze di Via degli Estensi e delle strade collegate;
- 4) dotazione aggiuntiva, oltre quella prevista dalla legge, di aree per verde e servizi pubblici
- 5) spazi pubblici di uso collettivo;
- 6) aree di parcheggio ulteriori oltre a quelle di legge;
- 7) allocazione di parte dei diritti edificatori residui di Valchetta e Pontina Intermetro.
- 8) allocazione di parte dei diritti di compensazione di F2 Monte Arsiccio.

L'intervento, ponendosi l'obiettivo di creare una relazione osmotica con il territorio limitrofo, viene così non solo a determinare una cucitura nel tessuto urbano, e si pone l'obiettivo di accresce il benessere degli abitanti dell'intero quartiere, dotandoli di spazi di uso collettivo, di verde attrezzato, di servizi e di attività commerciali.

Per le ragioni morfologiche già descritte è proprio il verde, ossia il parco pubblico attrezzato, l'asse di collegamento tra i diversi servizi.

La proposta comunque tiene in considerazione il vincolo boschivo presente nell'area e la superficie del vincolo è stata esclusa dal calcolo della Superficie che concorre allo sviluppo dei diritti edificatori St1. Il vincolo identificato nelle cartografia del ptp è altresì molto più ampio di quanto realmente fosse l'area boschiva rilevata. Il bosco negli anni si è ridotto per cause naturali e non, si è passati da un terreno agricolo ad un terreno dedicato alla pastorizia e per collegare con una serie di servizi la Via degli Estensi con Via della Pisana. La collocazione del collettore ACEA, che attraversa tutto il terreno a conseguentemente modificato la dimensione del bosco che è stato eliminato totalmente per una fascia di circa 10 mt ai limiti l'area.

La proposta individua inoltre tre comparti distinti per la residenza con altezze e tipologie diverse al fine di evitare impatto con il paesaggio, anch'essi collegati, oltre che dalla viabilità del quartiere, anche dai percorsi pedonali del parco.

Dati urbanistici della proposta

Superficie aree all'interno del programma integrato(St)	97.103 mq
Superficie a vincolo boschivo	5.925 mq
Superficie che concorre allo sviluppo diritti edificatori St1	91.178 mq
Indice di edificabilità E.T.	0,30 mq/mq
Superficie utile lorda (S.U.L.)	27.353,4 mq
Superficie utile lorda afferente la compensazione	16.413 mq
Superficie utile lorda afferente la proprietà	5.507 mq
Superficie utile lorda afferente la A.C.	5.507 mq
SUL residenziale	23.053 mq
SUL non residenziale	4.300 mq
Abitanti insediabili (SUL res/37.5)	n° 614

Il tecnico
Arch.Bruno Gnozzi