



# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA  
U.O. RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.8 E 12.9 "VIA DI SANTA FUMIA A E B"

MUN.  
IX

### **COMMITTENTE**

Nominativo: CONSORZIO "BORGO SANTA FUMIA"

Indirizzo della sede legale: VIA CASALE LE ALLODOLE N° 24, 00134-ROMA

Recapito: Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

### **NOMINATIVO RAPPRESENTANTE LEGALE**

Nominativo: VITTORIO FELLINI

Indirizzo: Via di Santa Fumia n° 64, 00134 - Roma

Recapito: 06/7197091

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

*Arch. Vincenzo Ambrosiano*

*Arch. Lucio Ambrosiano*

*Arch. Longo Domenico*

*Arch. Maura Ambrosiano*

*Arch. Valentina Parente*

Sede legale: Via Casale le Allodole n° 24, 00134 - Roma; Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Dott.ssa Anna Maria Graziano

#### **Coordinamento Tecnico - Amministrativo:**

Direttore U.O. Riqualificazione Diffusa Ing. Antonello Fatello

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Infor. Territ. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Infor. Territ. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Funz. Amm. Floriana D'Urso

Istr. Amm. Monja Cesari

Istr. Amm. Lidia Dominijanni

Istr. Amm. Francesca Giannini

Tavola n.

**9**

## RELAZIONE TECNICA

Data: 31/08/10

Aggiornamenti: 15/11/12

File: Tav 9 - Relazione

# **RELAZIONE TECNICA**

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il territorio oggetto di studio, ubicato nel IX Municipio, è denominato “Borgo Santa Fumia” e si colloca a cavallo di Via di Santa Fumia, ai limiti del confine con il Comune di Albano (ad Est), tra il Fosso dei Preti (a Nord) e il Fosso di Paglian Casale (a Sud); l’area è altresì contigua ad al Toponimo “Via Ardeatina – Villa Balbotti”.

La maggior parte dell’edificazione è tipica dell’edilizia spontanea, oggetto ormai di sanatoria edilizia, nata soprattutto negli anni ’70 e ’80 nelle periferie extra G.R.A. del territorio comunale, e la tipologia insediativa è quella delle palazzine isolate a 1-2 piani fuori terra o del villino, a destinazione prevalente residenziale.

La qualità dell’agro romano in cui si inserisce, la bassa densità edilizia e l’estensione dello sviluppo urbano fanno dell’area un agglomerato residenziale ad alta potenzialità ambientale. La limitatezza dello sviluppo delle opere di urbanizzazione secondaria e soprattutto la mancanza dei servizi essenziali (sociali, commerciali e culturali) ne caratterizzano però la bassa qualità antropica.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

La Proposta di Piano, con superficie di circa 33,21 ha, è inserita dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), all’interno di un Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nella Città da Ristrutturare, mediante un Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.08 e 12.09 denominati rispettivamente “Via di Santa Fumia A” e “Via di Santa Fumia B”, il cui Preliminare è stato approvato con D.C.C. n° 189 del 02/08/2005; risulta inoltre compresa nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico n° 15/5 denominato “Decima-Trigoria” (approvato dalla L.R. n° 24 del 06/07/1998), in parte all’interno di una zona a Tutela Limitata e in parte all’interno di una zona a Tutela Paesaggistica; considerando poi le previsioni del Nuovo P.T.P.R. (adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007), risulta in parte all’interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani, in parte in quello degli Insediamenti in Evoluzione, in parte in quello del Paesaggio Agrario di continuità e in parte in quello Agrario di Valore. L’area oggetto di studio ricade inoltre all’interno di un territorio più vasto dichiarato “di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42” con D.M. 25/01/2010; a tale dichiarazione, il Consorzio proponente il Piano di Recupero Urbanistico, ha presentato un’osservazione, chiedendone lo stralcio; il Ministero in fase di Controdeduzioni ha ritenuto che “l’osservazione proposta sia meritevole di accoglimento *in parte qua* riguarda le aree qualificate già nel PTPR e nella proposta come paesaggio degli insediamenti urbani, in evoluzione e degli ambiti di recupero e valorizzazione paesistica”, “subordinatamente alla presentazione di un progetto

riguardante l'area dell'ambito sopracitato, da redigersi in conformità con quanto disposto dalla L.R. Lazio 24/98, art. 28 e seguenti sino al 31 quinquies, con particolare riferimento alla collaborazione interistituzionale”.

## **VINCOLI E TUTELE**

Analizzando la Carta per la qualità del P.R.G. del Comune di Roma e quella della Rete Ecologica dello stesso, emerge la presenza di un casale del periodo moderno nel settore est.

Valutando invece le indicazioni del PTP, integrate da quelle del Nuovo PTPR si evidenzia la presenza di due aree a frammenti fittili (beni archeologici n° 122 e 129 da Carta dell'Agro) con fascia di rispetto preventivo di 100 ml, un probabile tracciato antico (bene archeologico n° 125s da Carta dell'Agro) con fascia di rispetto preventivo e percettivo di 50 ml e un bene singolo identitario dell'architettura rurale del periodo moderno (“Casale Grande”) con fascia di rispetto percettivo di 50 ml.

L'area in esame non è gravata da usi civici.

## **INFRASTRUTTURE - SOTTOSERVIZI**

Prendendo in considerazione le opere di urbanizzazione primaria sono presenti: la rete elettrica, telefonica, fognaria e idrica ed è presente la rete di illuminazione pubblica.

Per ciò che concerne la rete stradale sono presenti alcune strade interne di distribuzione, che necessitano però di un adeguamento funzionale e strutturale.

## **VIABILITA' - MOBILITA'**

Le strade ad uso pubblico da adeguare per renderle definitivamente pubbliche sono: Via di Santa Fumia, che dovrà avere una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia; Via Cimitile, Via Comiziano e Via Stio, con sezione stradale a doppio senso di marcia e rotatoria finale (con entrata e uscita su Via di Santa Fumia).

Verranno inoltre realizzate tre nuove vie: due di raccordo circolare con Via Stio e Via di Santa Fumia, sfruttando la presenza di due tracciati privati e una per servire meglio l'abitato di Santa Fumia “A” (ad ovest del comprensorio).

Non esiste attualmente alcun percorso di trasporto pubblico interno al Toponimo.

## **PROPOSTA DI PIANO**

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione approvata nel PRG dal Comune di Roma dei Toponimi “Via di Santa Fumia A e B” (di 30 ha circa) e data l'esigenza di reperire aree da standard anche al di fuori della perimetrazione del Toponimo, si è ritenuto opportuno estenderne il margine fino ad una superficie di 33,21 ha, inglobando aree qualificanti per l'intero comprensorio sia dal punto di vista ambientale che urbanistico (conformemente alla D.C.C. 122/2009); si sono inoltre inserite delle aree edificate esterne e adiacenti.

Al fine di garantire un'adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione si sono equiparati gli indici di fabbricabilità territoriale dei lotti esterni al nucleo originario con quelli interni, applicando indici variabili per interpolazione tra 0,3 e 0,5 mc/mq, e si è creata un'area a fondiario pubblico.

Si è inoltre tenuto conto delle S.U.L. (Volumetrie) aggiuntive che potrebbero scaturire da cessioni anticipate nel calcolo dello standard per le aree pubbliche e nel rispetto dell'indice fondiario massimo di ogni singolo lotto, fissato a 1,25 mc/mq.

I criteri seguiti nell'elaborazione della proposta di Piano sono i seguenti:

- Creazione di un centro di quartiere, a ridosso della viabilità principale (cioè Via di Santa Fumia) e nelle aree libere limitrofe al Casale Grande, vero fulcro storico-funzionale del comprensorio, in maniera tale da riqualificarne il contesto urbano degradato e sviluppare parallelamente un'architettura che tenga conto dei suoi riferimenti storico-culturali, come unico esempio di struttura agricolo-abitativa moderna presente nel Consorzio (tenendo ovviamente conto del vincolo percettivo che tale struttura comporta);
- Creazione di un area a servizi parallela e non lontana dalla precedente, gravante anch'essa su Via di Santa Fumia, tale da servire anche l'area a edificazione pubblica prevista;
- Reperimento di aree a verde pubblico sufficientemente adeguate alle dimensioni necessarie per la creazione di almeno un parco pubblico e di un'area per attrezzature sportive;
- Dotazione per ogni sottozona di almeno un parco per gioco bimbi;
- Dotazione di un'adeguata area a parcheggio di servizio alla grande struttura artigianale – commerciale presente nel comprensorio;
- Distribuzione dei parcheggi pubblici in maniera uniforme su tutto il territorio, privilegiandone il posizionamento lungo le strade più importanti;

Appurata la necessità di inserire nuove aree esterne al nucleo approvato, sia per soddisfare in maniera appropriata le esigenze di parcheggio e verde pubblico (in quanto la maggior parte dei lotti liberi all'interno del Toponimo sono di esigua dimensione e sparsi disomogeneamente nel territorio) sia per il verificarsi dell'esistenza di lotti edificati adiacenti, le aree a standards sono state localizzate in parte su aree esterne e in parte su aree interne.

Per ciò che concerne i servizi pubblici la scelta è stata quella di prevedere un asilo nido e una scuola materna nel nucleo storico del quartiere e un centro con attrezzature di interesse comune poco più a ovest, dove è prevista edilizia pubblica. Per ciò che riguarda il Verde Pubblico è stata prevista un'area a gioco bimbi in ogni sub nucleo (sia in Santa Fumia "A" che in quella "B"), un'area per attività sportive e un'area a parco pubblico a ridosso del centro con attrezzature di interesse comune e dell'area per edilizia pubblica; tali ultime due aree a verde sono state localizzate esternamente al perimetro approvato, data la loro dimensione e caratterizzazione morfologica.

Per ciò che concerne invece i Parcheggi Pubblici, sono stati distribuiti in maniera tale che ogni strada possa essere servita da almeno un'area, con una forte concentrazione attorno ai servizi principali, alle aree a verde, all'area per edilizia pubblica e

soprattutto vicino alla grande struttura artigianale-commerciale presente nel comprensorio.

Il Piano prevede l'insediamento di 732 nuovi abitanti a fronte di 478 esistenti e la creazione di 12 Comparti soggetti a Convenzione e di un'Area Fondiaria di Interesse Pubblico.

Per ciò che concerne la destinazione non abitativa della nuova S.U.L., il criterio seguito è quello di attribuirne una quota del 16 % alle nuove volumetrie scaturite dai lotti liberi uguali o superiori ai 1.500 mq di superficie, dai Comparti edificatori e dal completamento dei fabbricati a destinazione commerciale, superando così la soglia minima del 10% sul totale della nuova volumetria prevista; si è preferito cioè concentrare in alcuni casi specifici, per poter esserne certi della fattibilità realizzativa.

**S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

Premesso che, in base a quanto disposto dall'art. 10 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n° 513 del 29/7/2010 e disciplinato in dettaglio dall'art. 9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione compensativa, è attribuita una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; ciò premesso, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dall'art. 9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, la *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 3.730,87 (mc 11.938,80), pari a n° 99 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti n° 99 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella tabella posta a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 1.309.

Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 30.195, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") da come risultato 23,07 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art.15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.