



# ROMA CAPITALE

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

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.10 "VIA ARDEATINA - VILLA BALBOTTI"

MUN.  
IX

### COMMITTENTI

Nominativo: CONSORZIO "PAGLIAN CASALE - CERTOSA"

Indirizzo della sede legale: Vicolo della Stazione di Pavona n° 28, 00134 - Roma

Rappresentante Legale: CESIDIO ERAMO, Vicolo della Stazione di Pavona 28, 00134 - Roma,  
Tel 06/71302607

Nominativo: CONSORZIO DEI PROPRIETARI DEI FONDI LIBERI, A COMPLETAMENTO ED ALTRI  
"CERTOSA - PAGLIAN CASALE"

Indirizzo della sede legale: VIA CAIVANO N° 50, 00134 - ROMA

Rappresentante Legale: FRANCESCO ARONA, Via Giulia di Gallese 1, 00151 - Roma, Tel 06/58230182

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

*Arch. Vincenzo Ambrosiano*

*Arch. Lucio Ambrosiano*

*Arch. Longo Domenico*

*Arch. Maura Ambrosiano*

*Arch. Valentina Parente*

*Arch. Domenico Sostero*

*Arch. Umberto Renzi*

*Arch. Francesco Rocca*

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. Tec. Sist. Graf. Infor. Territ. Fabio De Minicis

Istrut. Tec. 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 “Paglian Casale - Certosa” e si colloca tra Via della Stazione di Pavona (a Sud), il Comune di Albano (a Est), il Fosso di Radicelli e di Paglian Casale (a Nord) e la Via Ardeatina (ad Ovest); il territorio è altresì contiguo ad altri Toponimi quali “Palazzo Morgana” e “Santa Fumia”.

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 e soprattutto la mancanza dei servizi essenziali (sociali, commerciali e culturali) ne caratterizzano però una bassa qualità antropica.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

La Proposta di Piano, con superficie di circa 57 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° 12.10 denominato “Via Ardeatina – Villa Balbotti”, 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 gran parte all’interno di una zona a Tutela Limitata, in parte all’interno di una zona a Tutela Paesaggistica e in piccola parte all’interno di una zona a Tutela Orientata; 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 gran parte in quello degli Insediamenti in Evoluzione, in piccola parte in quello del Paesaggio Agrario di continuità e in quello Agrario di Valore e in piccola parte in quello delle Reti-infrastrutture e servizi . 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 debba essere accolta 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**

Analizzando la Carta per la qualità del P.R.G. del Comune di Roma e quella della Rete Ecologica dello stesso, non emerge alcuna presenza di beni significativi.

Valutando invece le indicazioni del PTP, integrate da quelle del Nuovo PTPR si evidenzia la presenza di quattro aree a frammenti fittili (beni archeologici n° 159, 162 e 163 da Carta dell'Agro) con fascia di rispetto preventivo di 100 ml, cinque probabili tracciati antichi (beni archeologici n° 1s, 30s, 151s, 153s, 160s da Carta dell'Agro) con fascia di rispetto preventivo di 100 ml e il Fosso di con vincolo di inedificabilità di 50 m dal Fosso di Paglian Casale (L. 431/85).

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 e fognaria ed è prevista quella idrica e del gas.

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 Villaricca, parte di Vicolo della Stazione di Pavona, Via Pietrelcina, parte di Via Cannalonga, Via Casavatore, Via Caposele, parte di Via Caivano, Via Cusano Mutri, Via Angri, Via Bonea e parte di Via Calitri, che dovranno avere una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia; parte di Via Caivano, parte di Via Calitri, Via Torrecuso, Via Tortorella, Via Buonabitacolo, Via Casalbuono, Via Rocca Bascerana, Via Roccarainola e parte di Vicolo della Stazione di Pavona invece avranno una sezione stradale adeguata al senso unico di marcia. Rimarranno strade private (poiché non hanno caratteristiche per diventare pubbliche): parte di Vicolo della Stazione di Pavona, parte di Via Salerno, Via Postiglione, Via Contursi Terme, Via Auletta, parte di Via Cannalonga, e Via Parolise.

Verranno inoltre prolungati dei tracciati viari quali Via Calitri, Via Casavatore, Via Caposele, Via Rocca Bascerana, Via Angri, Via Cannalonga, Via Villaricca e realizzate tre nuove strade pubbliche carrabili e due pedonali (nell'area a est del Comprensorio), sfruttando la presenza di tracciati privati.

Non esiste attualmente alcun percorso di trasporto pubblico interno al Toponimo, ma è prevista un'area per la sosta dei mezzi pubblici.

## **PROPOSTA DI PIANO**

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione definita dal PRG del Comune di Roma del Piano Preliminare "Via Ardeatina - Villa Balbotti" (di circa 47 ha) e data l'esigenza di reperire aree a standard anche al di fuori della perimetrazione del Toponimo, si è ritenuto opportuno estenderne il margine fino ad una superficie di circa ha 57, 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 sono create due aree a fondario 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:

- Dotare il territorio oggetto di recupero urbanistico di un'adeguata copertura stradale, sfruttando l'attuale presenza viaria e potenziandone lo sviluppo in maniera limitata, così da servire ogni sottozona.
- Creare aree a servizi distribuendoli in maniera policentrica nelle varie sottozone, a ridosso della viabilità principale (cioè Via della Stazione di Pavona, Vicolo della Stazione di Pavona, Via Villaricca e Via Pietrelcina), in maniera da riqualificarne il contesto urbano degradato e sviluppare parallelamente un'architettura che tenga conto dei suoi riferimenti storico-culturali, rappresentati dai Casali moderni limitrofi (esempi di strutture agricolo-abitative);
- Reperire aree a verde pubblico sufficientemente adeguate alle dimensioni necessarie, per la creazione di almeno un parco per gioco bimbi in ogni sottozona e aree diffuse per attrezzature sportive e parchi liberi;
- Dotare ogni via presente, per quanto possibile, di almeno un area a parcheggio;

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 concentrarli in cinque nuclei; i primi due (Centro Ricreativo e Asilo Nido), uno a ridosso di Via della Stazione di Pavona (strada principale che lambisce il territorio consortile) e l'altro a ridosso di Vicolo della Stazione di Pavona (strada di distribuzione interna di primaria importanza), si collocano all'interno del complesso residenziale che è chiamato più propriamente "Quarto di Paglian Casale"; il terzo (Scuola Materna), a ridosso di Via Pietrelcina (strada consortile di primaria importanza), si colloca all'interno del complesso residenziale che è chiamato più propriamente "Certosa"; il quarto (Centro Religioso) e il quinto (Scuola Elementare), uno a ridosso di Via Villaricca e l'altro di

Via Bonea (anche queste strade consortili di primaria importanza), si collocano all'interno del complesso residenziale che è chiamato più propriamente "Villa Balboni".

Per ciò che concerne il Verde Pubblico sono state previste un'area a parco giochi bimbi a "Quarto di Paglian Casale", quattro alla "Certosa" (essendo questa più estesa) e una a "Villa Balboni"; vi è poi un'area destinata a parco libero e due a verde attrezzato per attività sportive a "Quarto di Paglian Casale"; vi è infine un'area a parco libero a "Quarto di Paglian Casale" e due aree a verde attrezzato per attività sportive a "Villa Balboni".

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

Il Piano prevede l'insediamento di **1.572** nuovi abitanti a fronte dei **760** esistenti e la creazione di **28** Comparti soggetti a Convenzione e di 3 Aree Fondiarie di Interesse Pubblico.

Per ciò che concerne la destinazione non abitativa della nuova S.U.L., il criterio seguito è quello di attribuirne, per l'edificazione privata, una quota del **16** % alle nuove volumetrie scaturite dai lotti liberi sia interni ai comparti soggetti a convenzione che a quelli, così come definiti all'art.8 della DCC 122/2009, esterni a tali comparti e uguali o superiori ai 1.500 mq di superficie; in questo modo si è superata la soglia minima del 10% del non abitativo sul totale della nuova volumetria prevista, e si è voluto concentrarne l'edificazione in alcuni casi specifici, garantendo in maniera più incisiva la fattibilità realizzativa di tale quota. Per l'edificazione pubblica invece è prevista una quota fissa al 10%.

### **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 **8.208,28** (mc **26.266,50**), pari a n° **219** abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti n° **219** 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 **2.551**.

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 **59.285**, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti (“previsti” più “ipotetici aggiuntivi”) dà come risultato **23,24** 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.