

P TEC 5



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.12 "PALAZZO MORGANA"

MUN.
XII

COMMITTENTI:

Nominativo: ASSOCIAZIONE CONSORTILE "PALAZZO MORGANA"

Indirizzo della sede legale: VIA CASALDUNI N° 223, 00134-ROMA

Rappresentante Legale: CARLO D'ETTORRE, Via Grazzanise n° 209, 00134-Roma, Tel 06/71302605

Nominativo: CONSORZIO DEI PROPRIETARI "PALAZZO MORGANA 2"

Indirizzo della sede legale: VIA GROTTOLELLA N° 298, 00134-ROMA, consorziopalazzomorgana@pec.it

Rappresentante Legale: FRANCO TOSTI, Via Grottolella n° 25, 00134-Roma, Fax 06/71301109

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



ALLEGATO ALLA DELIBERA D.C.

N. 36 del 9/10/12-217

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Marselletto

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

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tec. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tec. Sist. Graf. Irene Tornai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Cioti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Rita

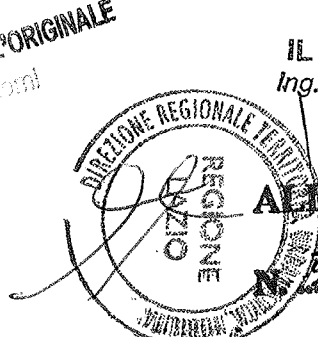
Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Ursu, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simouetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Borelli, Fabrizio Pirazzoli

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL DIRIGENTE
Ing. Tonino Egiddi

ALLEGATO ALLA NOTA

485403

12 D SET. 2015

Maurizio Gambadori

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Data: 22/06/10

Aggiornamenti: 15/10/12

File: Tav 9 - Relazione

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Cameliani

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, stralci,~~
~~condizioni, integrazioni, raccomandazioni e proscrizioni di cui alla~~
D.G.R. n° 588 del 11 OTT. 2016
che si rilascia a Roma, il 15 DIC. 2016



Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

Lorenzo De Angelis



RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio oggetto di studio, ubicato nel XII Municipio, è denominato "Palazzo Morgana" e si colloca tra Via della Stazione di Pavona (a Nord), il Comune di Albano (a Est) e un'area agricola che la divide dall'insediamento industriale di Santa Palomba (a Ovest); il territorio è altresì contiguo al Toponimo di "Via Ardeatina - Villa Balbotti" ed è già servito da opere di urbanizzazione primaria.

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; vi è poi una parte minoritaria di edilizia a villino isolato o a schiera derivata da concessioni edilizie ottenute in area ex G3 di PRG.

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 44 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° 12.12 denominato "Palazzo Morgana", 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, e nel Nuovo P.T.P.R. (adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007), in gran parte all'interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani o in quello degli Insediamenti in Evoluzione.

Il nuovo P.R.G. inoltre prevede esternamente al "Toponimo" un Piano di Edilizia Economica e Popolare (C31 "Villa Balbotti") a Nord e delle aree per un Programma Integrato.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Cara

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 a sud di un'area con preesistenze archeologiche da accertare e un filare alberato lungo una parte di Via Lustra.

Valutando invece le indicazioni del PTP, integrate da quelle del Nuovo PTPR emerge la presenza di tre aree a frammenti fittili (beni archeologici n° 49, 56, 61) con fascia di rispetto preventivo di 100 ml, due probabili tracciati antichi che lambiscono il Toponimo (beni archeologici n° 39 e 40 di non comprovata esistenza) con fascia di rispetto preventivo di 100 ml e una porzione di area archeologica pertinente ad una villa romana, presente fuori toponimo nella parte sud.

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, idrica, quella del gas e dell'illuminazione pubblica.

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

VIABILITA' - MOBILITA'

La viabilità è un tema molto importante all'interno del Consorzio poiché le strade attuali, da adeguare, dovranno servire aree estese a diversa destinazione urbanistica (un'area destinata a edilizia economica e popolare a nord, l'area industriale a ovest e alcune aree PRINT, ai margini del Piano di Recupero) e avere quindi il ruolo di raccordarle funzionalmente, oltre che servire il Piano di Recupero stesso.

Si prevede inoltre la realizzazione di una piazza centrale al Consorzio che funge da baricentro funzionale sia per la viabilità che per i servizi, partendo da una piccola area preesistente, attualmente denominata "piazzetta" dagli abitanti del Consorzio.

Le strade ad uso pubblico da adeguare per renderle definitivamente pubbliche sono: Via Casamarciano, parte di Via Pratola Serra, Via Trevico, Via Striano, Via Omignano, Via Campolattaro, Via di Sodano, Via Grottolella, Via Castel Baronia, Via Fisciano, Via Contrada, Via Scampitella, parte di Via Lustra, parte di Via Casalduni, parte di Via Caggiano e parte di Via Grazzanise, che dovranno avere una sezione stradale per il doppio senso di marcia; Via Succivo, parte di Via Lustra, Via Arpaia, parte di Via Pratola Serra, Via Letino, parte di Via Grazzanise e parte di Via Casalduni, che dovranno avere una sezione stradale per il senso unico di marcia. Rimarranno strade private: parte di Via Casalduni e parte di Via Caggiano.

Saranno realizzati alcuni tratti stradali nuovi: prolungamento di Via Succivo su Via Grottolella a doppio senso, Prolungamento di Via Castel Baronia su Via Fisciano,

prolungamento di Via Contrada su Via Fisciano, prolungamento di Via Pratola Serra su Via Grazzanise a doppio senso, prolungamento di Via Letino su Via Omignano, prolungamento di Via Casalduni su Via di Pian Savelli e creazione di una rotatoria alla fine di Via Campolattaro.

Verrà inoltre realizzato un capolinea di autobus alla fine di Via Casalduni, spostandolo dall'attuale sede nella "piazzetta", al fine di servire meglio l'intero quartiere.

Esiste attualmente una linea di trasporto fornita dal Comune di Albano e affidata ad una ditta privata che partendo da Albano e arrivando alla Stazione ferroviaria di Pomezia passa internamente al Consorzio per Via Grottolella, Via Grazzanise, Via Lustra e Via di Pian Savelli ed è prevista per questa un'unica area per la sosta; tale linea dovrà essere potenziata e integrata da linee di servizio pubblico.

PROPOSTA DI PIANO

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione definita dal Comune di Roma del Toponimo "Palazzo Morgana" (37 ha), data l'esigenza di reperire aree a standard al di fuori della perimetrazione del Toponimo, si è ritenuto opportuno estenderne il margine fino ad una superficie di 43,87 ha, così da inglobare 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.

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.

Le aree a standards sono state localizzate fondamentalmente in parte su aree esterne e in parte su aree interne, in quanto la maggior parte dei lotti liberi all'interno del Toponimo sono di esigua dimensione e sparsi disomogeneamente nel territorio. Per ciò che concerne i Servizi Pubblici, la scelta è stata quella di posizionare un asilo nido nell'area baricentrica del Consorzio (crocevia di 8 strade principali), un centro ricreativo e una scuola materna lungo le due vie principali del quartiere e cioè rispettivamente Via Grottolella e Via Grazzanise. Per ciò che concerne il Verde Pubblico e i Parcheggi Pubblici sono stati distribuiti in maniera uniforme in tutto il territorio, privilegiandone il posizionamento soprattutto lungo le strade più importanti del comprensorio. In particolare vi è: un area per gioco bimbi su Via Grazzanise, una su Via Contrada, una su Via Letino e una su Via Pratola Serra; un'area a parco libero su Via Campolattaro; un'area per attività sportive su Via Grazzanise.

Il Piano prevede l'insediamento di 1.000 nuovi abitanti a fronte dei 658 esistenti e la creazione di 17 Comparti soggetti a Convenzione.

Per ciò che concerne la destinazione non abitativa della nuova S.U.L., il criterio seguito è quello di attribuirne una quota del 18 % alle nuove volumetrie scaturite dalle proprietà catastali che superano i 1.500 mq di superficie, e a quelle dei Comparti edificatori, 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 5.600 (mc 17.920), pari a n° 149 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti n° 149 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 1807 unità.

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 42.050, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23,27 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.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Comune

ELABORATI DEL PIANO

Tav. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESTINAZIONI DI P.R.G. E VINCOLI;

Tav. 2 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;

Tav. 3 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Urbanizzazione Primaria e Secondaria;

Tav. 4 – RELAZIONE GEOLOGICA – VEGETAZIONALE;

Tav. 5 – ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE;

Tav. 6 – AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA;

Tav. 7 – RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI;

Tav. 8 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

Tav. 9 – RELAZIONE TECNICA;

Tav. 10 – RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE;

Tav. 11 – ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE;

Tav. 11.1 – Immobili soggetti ad esproprio;

Tav. 11.2 – Immobili nei comparti soggetti a convenzione;

Tav. 12 – ELABORATI PROPEDEUTICI ALL'ACQUISIZIONE DEI PARERERI
PREVISTI DALLE LEGGI

Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;

Tav. 12.1 – Verifica preliminare dell'esistenza di aree gravate da Usi Civici;

Tav. 12.2 – Relazione sulla Mobilità;

Tav. 12.3 – Relazione previsionale di clima/impatto acustico;

Tav. 12.4 – Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;



Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta di n. 6 fasciate

Roma, 5/12/2016 Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

