



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.17 "VIA DELLA FALCOGNANA"

MUN.
XII

COMMITTENTE

Nominativo: CONSORZIO "PADULI"

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: FRANCO TREVISANI

Indirizzo: Via Paduli n° 75, 00134 - Roma

Recapito: 06/7139194

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 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 Morseletto

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 Mimicis

Istrut. Tec. Sist. Graf. Irene Tormia

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Sergio Durastante

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta 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. Amm.: Maurizio Bavelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Data: 31/08/10

Aggiornamenti: 15/01/13

File: Tav 9 - Relazione

REALAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio oggetto di studio, ubicato nel XII Municipio, è denominato “Paduli” e si colloca tra Via della Falcognana (a Nord) e il Fosso della Torre (a Sud).

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 la bassa qualità antropica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La Proposta di Piano, con superficie di circa 16,43 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° 12.17 denominato “Via della Falcognana”, 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° 15/3 denominato “Cecchignola - Vallerano” (approvato dalla L.R. n° 24 del 06/07/1998), in parte all’interno di una zona a Tutela Orientata 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 in Evoluzione e in parte in quello del Paesaggio Agrario di Rilevante 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 limitatamente alle aree inserite nei toponimi individuati dal PRG; 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 ovest.

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° 75 e 82 da Carta dell'Agro) e materiale archeologico erratico (bene archeologico n° 81 da Carta dell'Agro) con fascia di rispetto preventivo di 100 ml, un tracciato antico che lambisce il Toponimo (bene archeologico n° 65 come probabile tracciato antico da Carta dell'Agro) con fascia di rispetto preventivo di 50 ml e un bene singolo identitario dell'architettura rurale del periodo moderno (Casale "Pecoreccia Lanza") 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 e telefonica e quella 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: parte di Via Paduli, che dovrà avere una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia e caratteristiche di raccordo circolare (con entrata e uscita su Via della Falcognana); parte delle tre vie esistenti all'altezza del km 2 di Via della Falcognana (senza nome), che dovranno avere una sezione stradale adeguata al senso unico di marcia per una di esse e al doppio senso di marcia per le altre due, con caratteristiche di raccordo circolare (con entrata e uscita su Via della Falcognana).

Verrà inoltre realizzato un raccordo a senso unico nell'area est del Comprensorio sia tra le due Vie a doppio senso che tra quella a senso unico e quella a doppio senso centrale, sfruttando la presenza di tracciati privati.

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

PROPOSTA DI PIANO

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione definita dal Comune di Roma del Toponimo "Falcognana" (7,5 ha) e 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 16,43 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, 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.

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 servire entrambi gli agglomerati (uno a est e uno a ovest). Per ciò che riguarda il Verde Pubblico è stata prevista un'area a gioco bimbi in ogni sub nucleo e un'area per attività sportive. Per ciò che concerne invece i Parcheggi Pubblici, sono stati distribuiti in maniera tale che ogni nucleo possa essere servito da almeno un'area con tale funzione lungo la propria via principale.

Il Piano prevede l'insediamento di 368 nuovi abitanti a fronte di 235 esistenti e la creazione di 4 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 14 % alle nuove volumetrie scaturite dai lotti liberi con superficie uguale o superiore ai 1.500 mq di superficie, dai Comparti edificatori e dal completamento dei fabbricati a destinazione artigianale-industriale presenti, 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 1.710,84 (mc 5.474,70), pari a n° 46 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti n° 46 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 649.

Poiché, dall'esame della stessa tabella si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 14.790, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") da come risultato 22,79 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.

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. 11.3 – Immobili nelle aree fondiari interne ai comparti fondiari pubblici;

**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.;