



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 19.02 - "PALMAROLA-VIA LEZZENO"

MUN.

XIX

Consorzio "Colle del sole"

Presidente:
Luigi Angeli

Progettista:

Arch. Massimo Fioravanti

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. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

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. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala: -

Data: Febbraio 2010

Aggiornamenti: Luglio 2012

Tav.9 Lezzeno

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N.19.02 “PALMAROLA-VIA LEZZENO”

RELAZIONE TECNICA

1. PRICIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE
DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO pag.2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE pag.2
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI pag.2
4. DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI
E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI pag.3
5. DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO pag.3
6. PREMIO CESSIONE PUBBLICA pag.4
7. DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA
DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE ED AMBIENTALE..... pag.5

1. Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento

Gli elementi da cui nascono i principi e criteri del piano sono:

- Estensione totale perimetro esecutivo: 122460 mq, di cui:
96769 mq , superficie interna al perimetro originario;
25691 mq, superficie esterna al perimetro originario.
- Il comprensorio è fornito in parte di servizi primari (acqua, luce, fogne private/pubbliche e strade).
- Perequazione, in variante al P.R.G., del diritto edificatorio dei lotti esterni al perimetro originario a quello del diritto edificatorio dei lotti interni. Aumento dell'indice territoriale da 0,4 a 0,5 mc/mq al fine di aumentare gli introiti degli oneri concessori e far fronte al completamento dei servizi primari (piccoli tratti di strade, marciapiedi relativi, rete fognaria acque chiare) ed alla realizzazione di alcuni servizi secondari (asilo nido, scuola materna, centro anziani, ecc.) così come previsto dal piano finanziario.
- Sono state previste, in variante al P.R.G., aree con superficie fondiaria destinata ad edificazione abitativa e non abitativa di interesse pubblico o generale, posizionata nei rispettivi Comparti Pubblici. Tale superficie fondiaria potrà essere messa a bando da Roma Capitale e gli introiti che ne deriveranno saranno utilizzati per la realizzazione dei servizi primari e secondari previsti dal piano finanziario.

2. Inquadramento territoriale

1. Confina a nord-ovest con il G.R.A.
2. Per i rimanenti tre lati è circondato dai quartieri Palmarola - Ottavia

3. Descrizione dello stato dei luoghi

La zona è caratterizzata da un'intensiva presenza di abitazioni, molte delle quali sono situate a ridosso del G.R.A. Le strade di collegamento al quartiere hanno carreggiate poco ampie e sono quasi tutte sprovviste di marciapiedi. Non sono esistenti nelle vicinanze né asili nido né scuole materne, mentre le scuole elementari sono a qualche chilometro di distanza, lungo via Casal del Marmo.

4. Descrizione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali

Il comprensorio è stato inserito definitivamente, come zona ex abusiva da recuperare denominata "Palmarola-Via Lezzeno 19.02", all'interno del nuovo P.R.G. di Roma approvato il 12 febbraio 2008. Il toponimo "Palmarola-Via Lezzeno 19.02" non è stato inserito tra i 45 nuclei a cui è stato approvato il piano preliminare con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 02/08/2005, perché non è stato presentato; tuttavia il Comune ha dato la possibilità anche a questi toponimi di poter predisporre il piano di recupero definitivo.

Il piano esecutivo proposto è stato sviluppato sulla base della delibera di Consiglio Comunale del Comune di Roma n. 122, con seduta pubblica del 21 dicembre 2009.

All'interno del comprensorio non esistono beni storici o culturali da tutelare.

Nella tavola n.1 prevista dalle linee guida ("Inquadramento territoriale, destinazione di PRG e vincoli" – del. n.122) sono state allegate n. 4 tavole comprendenti:

- P.R.G. - Sistemi e regole
- P.R.G. - Rete ecologica
- PP.TT.PT. approvati, tav. serie E1, E3, E3 bis, E3 ter
- P.T.P.R. adottato, tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio
- P.T.P.R. adottato, tav. B - Beni paesaggistici
- P.T.P.R. adottato, tav. C - Beni del patrimonio naturale e culturale
- P.T.P.R. adottato, tav. D - Proposte comunali ai PTP vigenti
- P.R.G. - Carta per la qualità
- P.R.G. - Sistema Infrastrutture Tecnologiche
- Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano

Il progetto non prevede ampliamenti al di fuori del perimetro storico del consorzio, occupando nuove aree, ma solo all'interno della zona compromessa. Il nucleo originario è infatti composto da due tronconi di perimetro che lasciano fuori la parte centrale del comprensorio stesso, ora inserita per riconnettere definitivamente il tessuto del comprensorio Palmarola-Via Lezzeno.

5. Descrizione del piano esecutivo per il recupero urbanistico

Nato come toponimo "Palmarola-Via Lezzeno 19.02", a seguito dell'approvazione del Piano delle Certezze (2001), ha successivamente subito un leggero declassamento perché non è stato presentato il piano preliminare del toponimo stesso, (delibera C.C. 2 agosto 2005). Con la definitiva approvazione del P.R.G. nel febbraio 2008, i perimetri dei toponimi sprovvisti di piano preliminare sono stati indicati nel P.R.G. con colore diverso dai toponimi con il preliminare approvato, tuttavia il Comune ha permesso anche ai toponimi che ne erano sprovvisti di presentare direttamente il piano esecutivo.

Il piano esecutivo predisposto ha le seguenti particolarità :

- È una proposta privata;
- L'attuazione sarà pubblica;
- La realizzazione nuovamente privata mediante le opere a scomputo;

- E' previsto l'aumento dell'indice territoriale da 0,4 a 0,5 mc/mq al fine di aumentare gli introiti degli oneri, senza i quali è impossibile dotare dei servizi mancanti il comprensorio in questione, così come previsto dal piano finanziario;
- E' prevista la variante al P.R.G. a seguito dell'aumento dell'indice territoriale e dell'allargamento del perimetro originario necessario a riconnettere i due perimetri del toponimo. L'inserimento delle aree ha diversi scopi, tra i quali quello di rendere maggiormente organizzato il quartiere con servizi più razionali, sufficienti nella loro ampiezza e predisposizione, e allocati al centro del quartiere. Parte delle aree inserite saranno utilizzate per l'edilizia pubblica, abitativa e non abitativa, al fine di ottenere maggiori introiti per la realizzazione dei servizi primari e secondari previsti dal piano finanziario;
- L'indice territoriale dell'edilizia pubblica è pari a 0,8 mc/mq (0,6 mc/mq + 0,2 mc/mq indice pro-quota);

6. Premio cessione pubblica

La cubatura aggiuntiva relativa al premio sulla cessione pubblica entro i tempi richiesti dal Comune, non è stata inserita nel conteggio dei pesi urbanistici e dei relativi standard. Tuttavia gli standard sono stati calcolati con indici superiori ai minimi previsti, in modo tale che l'incremento degli abitanti non porti la dotazione degli standard urbanistici al disotto della soglia minima prevista (22 mq/ab), come si evince dalle seguenti tabelle:

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARS
		mq.	mq./ab.	P.R.G.
VERDE PUBBLICO	abitativo	7296	9,27	9,50
	non abit.	376	4mq/10mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		5152	6,62	6,50
PARCHEGGIO	abitativo	4974	6,13	6,00
	non abit.	940	10mq/10mq S.U.L.	
TOTALE		18738	22,03	22,00

TOT. MQ. STANDARD PREVISTI NEL PIANO	18738
TOT.MQ. STANDARD NON ABITATIVI (COMPRESI STANDARD AGGIUNTIVI)	1599
STANDARD RISULTANTI	17138
ABITANTI PREVISTI+ABITANTI AGGIUNTIVI	778
TOT. DOTAZIONE STANDARD COMPRENSIVA DEL PREMIO SULLA CESSIONE	22,03

7. Descrizione dei tipi edilizi, dal punto di vista distributivo, funzionale ed ambientale

Le dimensioni dei lotti e la scelta di permettere ad ogni consorziato di edificare nel proprio lotto non permettono la realizzazione di fabbricati di grandi dimensioni. Anche per l'edilizia pubblica l'indice territoriale non permette interventi di edilizia intensiva. Le abitazioni previste avranno quindi le caratteristiche del villino (familiare, bi-familiare, tri-familiare e quadri-familiare); nei Comparti Pubblici la tipologia è quella delle case a schiera. Dal punto di vista ambientale sarà prevista la piantumazione di alberi di alto fusto, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano. L'associazione consortile che realizzerà il piano cercherà di facilitare i consorziati che utilizzeranno i pannelli solari termici e fotovoltaici nelle loro abitazioni, per la produzione di energia elettrica pulita ed acqua calda a totale risparmio di energia.