



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO

UFFICIO PER LE PERIFERIE

009754

S.P.R.
COMUNE DI ROMA
ALBO P. M.
PUBBLICATO AL N. 1
15 GEN. 2006

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE

CIRC. XIX
P.P. "O"

n° 10

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL P.R.G.

PALMAROLA - SELVA NERA

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - U.O. 5
Politica del Territorio e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale

- 3 GEN. 2006

QFF.
Prot. n. 82

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - U.O. 5
Politica del Territorio e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale

5 GEN. 2006

PROT. N.

PROGETTISTI:

arch.	Carlo	BAROGLIO
arch.	Angelo	CASUCCIO
arch.	Francesco	COLASANTI
arch.	Giampiero	COLETTI
arch.	Lucio	CONTARDI
arch.	Benedetto	DATO
ing.	Tonino	EGIDI
arch.	Rosamaria	FERLITO
arch.	Giuseppe	LUZZI
arch.	Patrizia	MASSIMI
arch.	Stefano	NUTI
arch.	Roberto	PALLOTTINI
arch.	Carmelo G.	SEVERINO
arch.	Rita	VENTURA
arch.	Angela	VIOL



IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani
[Signature]

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5

IL DIRETTORE
Ing. Giancarlo Mattia
[Signature]

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - U.O. n. 5
Servizio P.P.O e varianti L.R. 28/80
L'INGEGNERE
Tonino Egidi
[Signature]

ELAB.GRAF.

8

SCALA:

ROMA

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNAMENTO

INDICE

1 - *Il quadro territoriale di riferimento*

2 - *Il nucleo di Palmarola-Selva Nera*

3 - *Caratteristiche del nucleo*

4 - *Obiettivi del piano particolareggiato*

5 - **Dati generali**

1 - *Il quadro territoriale di riferimento*

Il contesto di cui fa parte il nucleo di Palmarola-Selva Candida è rappresentato dal quadrante nord-ovest del territorio romano, delimitato a Sud dalla via Boccea e a nord-est dalla via Trionfale e Cassia, a cavallo della XIX e XVIII circoscrizione.

E' caratterizzato da un'orografia prevalentemente collinare, con andamento nord-est/sud-ovest, fortemente segnata da incisioni vallive prodotta dall'erosione meteorica delle argille e delle sabbie plioceniche di cui è formato (Valle del Bosco, Valle di Torre Spaccata, Valle Del Prato di Biaggio, Valle dell'Ortaccio,...).

Più in particolare si identifica con il versante sud-occidentale dello spartiacque percorso dalla Trionfale, inciso da un complesso sistema di fossi (dell'Acquasona, di Palmarola, della Polledrara, ..). Malgrado la pesante antropizzazione cui è stato oggetto negli ultimi decenni, il valore ambientale di questo territorio rimane rilevante. La compresenza di sabbie e argille crea situazioni molto differenti nell'umidità del terreno e quindi nella vegetazione che, pur notevolmente ridotta, permane lungo i fossi e le zone umide determinando aree di macchia bassa e garica, erica arborea e prati pascolo.

Queste incisioni nella struttura orografica sono ben forti e costituiscono la caratteristica principale del quadrante nord-occidentale romano.

Ad esse si aggiungono gli elementi di paesaggio sedimentati dall'uso agricolo del suolo. Storicamente l'area attualmente occupata dall'insediamento di Palmarola faceva parte del vasto latifondo con usi agrari misti (coltivazioni granarie, pascolo e bosco) della Tenuta della Palmarola. Secondo il Catasto Annonario dell'Agro romano, nel 1783 la Tenuta, di 403 ettari di estensione, era divisa in due Corpi lavorativi detti rispettivamente il Corpo Grande e il Corpo Piccolo, con in mezzo i Prati e le Spallette, in maggior parte macchiose, per il pascolo dei bovi aratori.

Il Corpo Grande confinava con la Tenuta del Marmo, la Tenuta di Mimmoli e la Tenuta della Lucchina; il Corpo Piccolo (detto anche della Torre) confinava con le Tenute di Mazzalupo e Porcareccia. Tutte le suddette Tenute agrarie erano di proprietà del

Capitolo di S.Pietro in Vaticano e lo sono state sino al 1873 quando a seguito della legge 1404/73 l'asse ecclesiastico fu liquidato.

L'urbanizzazione invece è un fatto recente, degli ultimi decenni quando, sui terreni non premiati dalla rendita fondiaria, si è messa in azione, dopo l'approvazione del Prg del 1962, la macchina dell'abusivismo edilizio che ha compromesso buona parte di questo territorio. Il passaggio dall'uso agricolo a quello prevalentemente urbano è avvenuto attraverso uno sviluppo insediativo quasi del tutto "spontaneo" e non pianificato, aggravato da una infrastrutturazione del tutto insufficiente, appoggiata ad una viabilità di impianto rurale (via di Casal del Marmo, e via di Selva Candida) che, anche per l'orografia accidentata, ha reso sempre difficile l'accessibilità ai nuovi insediamenti.

L'edificazione abusiva, che negli anni Trenta¹ aveva dato luogo alla formazione delle borgate di Ottavia, sulla via Trionfale, e di Casalotti, sulla via di Boccea, è stata contenuta per diversi decenni; ha poi ripreso vigore a partire dagli anni Sessanta, occupando progressivamente, per addizioni successive, quasi tutte le aree agricole intermedie, soprattutto quelle di crinale.

Il Gran Raccordo Anulare, aperto a due corsie in questo settore negli anni sessanta, si è sovrapposto a questa struttura insediativa, producendo una frattura mai ricomposta fra quella parte di insediamenti rimasti all'esterno del GRA, che gravitano su Via di Selva Candida, e quelli rimasti all'interno, che gravitano su Via di Casal del Marmo.

Questo insieme così configurato ha circoscritto e intercluso un'ampia area ancora ad uso agricolo (circa 300 ha), nella quale è compresa la tenuta di Casal del Marmo ed il carcere minorile omonimo.

All'interno di questo insieme completamente non pianificato sono stati localizzati, con il II PEEP, due Pdz (La Lucchina entro il GRA e Selva Nera all'esterno, in via di completamento), che pur destinati a rispondere ad esigenze funzionali (centralità, completamento dei tessuti locali), hanno aggravato i problemi della mobilità e aggiunto ai problemi esistenti quelli derivanti dalle difficoltà di integrazione urbana e sociale dell'edilizia pubblica con gli insediamenti non pianificati.

¹ Deliberazione del Governatorato del 25 luglio 1935.

Complessivamente il sistema insediativo così formato comprende:

- parti di territorio edificato perimetrate con il PRG del 1962 come zone F1 di ristrutturazione urbanistica (Ottavia e Casalotti), con circa 30.000 abitanti;
- un insieme di aree edificate intermedie perimetrate come zone O, costituite dall'espansione del nucleo di Casalotti e dal vasto insediamento di Palmarola, Selva Candida e diverse lottizzazioni non perimetrate, a diverso grado di completamento, alcune delle quali si presentano come ampliamenti delle zone perimetrate;
- due P.d.Z.. (Lucchina e Selva Nera) a media e bassa densità edilizia.

Il piano di Zona La Lucchina, per 4.541 abitanti, interessa una superficie di 44 ettari, ed è quasi del tutto completato; il piano di zona Selva Nera, per 2500 abitanti, interessa un territorio di 25 ettari ed è in corso di completamento.

Il piano della Lucchina contribuisce soprattutto alla razionalizzazione della viabilità esistente proponendo un asse interquartiere, caratterizzato da funzioni non residenziali, che mette in comunicazione la via Trionfale con la via di Casal del Marmo attraverso la borgata di Ottavia. Tale asse, con la ricostituzione del vecchio percorso di Via della Lucchina, interrotto nell'attraversamento del GRA, potrebbe raccogliere il traffico proveniente dalla parte del nucleo esterna al GRA.

Peso insediativo del settore

Comprensorio	abitanti a completamento (secondo i p.p.)
--------------	--

Pz La Lucchina	4.541
Pz Selva Nera	2.220
Palmarola-Selva Nera	34.250 (a)
Nuclei abusivi	926

totale	41.937
--------	--------

(a) secondo la del. R.L. 4777/83

La consistenza di questi insediamenti, l'orografia e la frattura determinata dal GRA permettono di distinguere quattro parti relativamente autonome una dall'altra e coese al proprio interno: l'aggregato di Casalotti e quello di Selva Candida-Selva Nera, esterni al GRA; i nuclei più compatti di Palmarola e di Ottavia-Lucchina, interni al GRA.

I collegamenti con il resto della città sono garantiti pressoché soltanto dalle due radiali di Via di Boccea e Via Trionfale, che rappresentano rispettivamente anche i limiti Sud e Nord del contesto, nelle quali ci si immette soltanto in quattro punti assolutamente inadeguati per dimensione e funzionalità. A questi collegamenti si aggiunge un unico e incompleto accesso al GRA costituito dallo svincolo di Via Boccea e la linea Ferroviaria Roma-La Storta, anch'essa attualmente inadeguata ai compiti di trasporto urbano a cui dovrebbe assolvere.

Fra i due accessi a Nord e a Sud gli insediamenti si estendono per oltre 10 Km., appoggiati sui due percorsi principali di Via di Casal del Marmo e Via di Selva Candida, senza alcun'altra significativa connessione con l'esterno.

La struttura così descritta è dunque molto semplice: un sistema insediativo trasversale alla struttura radiale della città, i cui confini sono dati da un lato dal frastagliato e incerto bordo Ovest degli insediamenti non pianificati, da considerare tendenzialmente come ultimo limite urbano verso la campagna romana (peraltro costellata di insediamenti più o meno incompiuti ma discontinui), dall'altro, ad oriente, dal più netto percorso della Via di Casal del Marmo che la divide dalla grande area agricola omonima.

2- *Il nucleo di Palmarola-Selva Nera*

Con Deliberazione n.2985 del 29-30 luglio 1977, l'Amministrazione Comunale, integrando la precedente Deliberazione n.1663 del 20 aprile 1976, prende atto della consistenza e distribuzione dell'abusivismo edilizio nel proprio territorio, individuando

e perimetrandolo, tra gli 84 nuclei abusivi di rilevante interesse socio-economico, anche il nucleo consolidato di Palmarola - Selva Nera (il numero 10), indicando infine i criteri fondamentali per la redazione della conseguente Variante di Prg. Con Deliberazione del Consiglio comunale n.3372 del 31 luglio 1978, viene adottata la "Variante di Prg per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi sorti in difformità delle indicazioni del P.R", che è definitivamente approvata dalla regione Lazio il 3 agosto 1983, con deliberazione n.4777. Il presente piano particolareggiato è redatto ai sensi della detta Deliberazione di approvazione n.4777/83.

Dati Regione Lazio

Delibera G.R. del 3.8.1983 n.4777

Superficie nucleo (ha)	Stanze costruite	Stanze a completamento	Densità territoriale (Ab/ha)
348	25.103	34.250	100

Il perimetro approvato con la delibera regionale è stato adeguato a seguito dell'approvazione del contiguo P.d.Z. Lucchina, che ha sottratto un'area su Via Casal del Marmo, destinandola ad uso residenziale, ed un'area più a Nord su Via della Lucchina, destinandola in parte a servizi pubblici (chiesa) e in parte a non residenziale. Entrambe le aree sono in fase avanzata di completamento.

A seguito della misurazione effettuata per la redazione del piano particolareggiato, eseguita su aerofotogrammetria in scala 1:10.000, con verifiche su cartografia in scala 1:2.000, oltre a sopralluoghi e rilevazioni sul posto, il nucleo di Palmarola-Selva Nera risulta avere attualmente una superficie complessiva di 324 ha. circa, sensibilmente differente da quella riportata nella delibera regionale n°4777/83, (ha.348).

Anche la consistenza edilizia risulta difforme rispetto ai dati della citata deliberazione regionale. Le volumetrie rilevate mediante l'indagine diretta sul campo assommano a mc. 3.573.643 (di cui mc. 3.203.399 residenziali e mc. 370.244 non residenziali) equivalenti quindi a 32.067 abitanti (dati 100 mc./abitante²). In questo caso i dati presentano un sensibile scostamento, non solo per il differente metodo adottato per il calcolo delle cubature (e per la più accurata rilevazione effettuata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2.000 della soc. SARA-Nistri), ma soprattutto in conseguenza dell'espansione edilizia abusiva che ha continuato a verificarsi nel periodo di oltre venti anni intercorso tra la rilevazione a base della citata delibera regionale e l'incarico per la redazione del piano. Tale espansione è stata di fatto sancita dai provvedimenti legislativi di sanatoria edilizia della L.47/85 e della L.724/94. Su questi dati quantitativi viene perciò elaborato il presente piano particolareggiato.

Per quanto riguarda l'analisi delle destinazioni d'uso, ai fini della definizione degli elementi quantitativi del piano, si è proceduto all'elaborazione dei dati predisposti dalla S.A.R.A. Nistri (superficie del sedime, altezza, periodo di costruzione, volume) integrati e verificati con rilievi diretti sul posto. Tale rielaborazione si è concretizzata in nuove schede che riportano la superficie dei lotti, le particelle catastali, la superficie del sedime, il numero dei piani, le volumetrie e le destinazioni d'uso.

3 - *Caratteristiche del nucleo*

Le dinamiche di differente natura che hanno agito nella formazione del nucleo hanno portato a differenti situazioni per l'area di Palmarola e l'area di Selva Nera, entro ed oltre il GRA, che si traducono in differenti possibilità di trasformazione.

² L'attribuzione di 100 mc. per ciascun abitante attualmente insediato, invece dei tradizionali 80 mc., è giustificata dai risultati del rilievo diretto, che ha evidenziato una densità abitativa molto inferiore a quella media della città. Ciò è probabilmente dovuto alla nuova natura sociale ed economica della produzione

Palmarola e Selva Nera costituiscono due entità urbane distinte, non solo divise fisicamente dal GRA e scarsamente connesse tra di loro, ma con una genesi e una storia differente che si rispecchia anche nella diversità della tipologia edilizia e della morfologia urbana e trova riscontro anche nei dati quantitativi relativi alle volumetrie edificate, alle aree libere, alla densità territoriale.

In generale le densità più elevate si riscontrano all'interno del GRA, in tutta l'area di Palmarola, con punte più alte nella parte a ridosso della via di Casal del Marmo, nella zona intorno a Largo Codogno.

La zona, di formazione meno recente e sviluppatasi lungo la via Casal del Marmo, in espansione del preesistente nucleo F1, presenta concentrazioni maggiori, edifici più alti (palazzine con oltre tre piani, localizzate lungo via Casal del Marmo) ed un maggior sfruttamento della superficie del lotto; presenta inoltre una qualità edilizia più scadente (le tecniche costruttive più diffuse presentano l'utilizzo dei blocchetti di tufo e l'autocostruzione) ed una quasi totale saturazione delle aree idonee alla edificazione.

L'area di Selva Nera invece, oltre il GRA, presenta densità fondiarie decisamente più basse, raggiungendo valori di maggiore concentrazione soltanto nella zona a cavallo della via Rezzato.

Lo sviluppo più recente si appoggia lungo via di Selva Candida e via della Riserva Grande, con tipologie più estensive (villini mono e bifamiliari con giardino, palazzine con non più di tre piani) e con maggiori superfici libere. La qualità edilizia è mediamente migliore, le costruzioni più recenti mostrano la diffusione di interventi realizzati da imprese in conto terzi ed un sempre minor ricorso alle tecniche dell'autocostruzione; ai margini della zona sono presenti tuttora edifici con carattere rurale, nonché aree libere su cui vengono praticate attività agricole.

Le tipologie edilizie quindi sono assai diversificate e non soltanto tra zona e zona, ma all'interno delle zone stesse, dove tipologie di carattere rurale si affiancano a tipologie di carattere urbano. Case unifamiliari, di uno o due piani, con giardino o con coltivazioni ortive, si alternano a palazzine di tre, quattro e anche cinque piani fuori

edilizia abusiva, che permette una maggiore corrispondenza fra le abitazione autoprodotte e le aspettative funzionali e culturali dei produttori-utenti, sicuramente più alte di quelle di chi si rivolge al mercato.

terra. Quest'ultimo tipo si distingue non soltanto per la maggiore altezza dell'edificato ma soprattutto per lo sfruttamento più intenso del lotto, raggiungendo densità fondiarie eccessive, assolutamente non conformi alla densità territoriale prevista dalla deliberazione regionale 4777/83 (100 ab/ha).

L'insufficiente qualità edilizia di buona parte delle costruzioni, soprattutto dell'edificato meno recente, e nel contempo la presenza di manufatti non completati o anche semplicemente non rifiniti, la carenza di adeguate sistemazioni a verde delle pertinenze residenziali, i materiali edilizi non sempre di qualità, sono tutti elementi che caratterizzano negativamente il nucleo: i lotti a tipologia rurale, soprattutto quelli di primo impianto, mostrano con evidenza la loro origine di manufatti autocostruiti, per materiali edilizi utilizzati e per impianto planimetrico utilizzato. Inoltre le funzioni che generalmente si trovano in corpi edilizi accessori, sono interne all'edificio principale, che acquista pertanto una volumetria articolata, non sempre ben risolta architettonicamente. I lotti ad edificazione più recente mostrano invece una maggiore qualità edilizia ed una cura delle aree pertinenziali, per lo più a giardino alberato, prova evidente di una utenza sociale culturalmente ed economicamente più qualificata di quella tradizionale delle borgate romane.

La formazione "spontanea" del tessuto insediativo, impostato su maglie disegnate soltanto per ottimizzare un tipo di lottizzazione di carattere speculativo, pur caratterizzandosi in maniera differente nelle diverse parti del nucleo, ha comunque determinato un rapporto squilibrato tra spazi pubblici e spazi privati. La maglia viaria minore, irregolare nella forma e spesso ramificata con strade senza uscita, è attestata su sezioni stradali insufficienti e quindi inadeguate per consentire una funzionale organizzazione della mobilità, rendendo così necessaria la scelta di sensi unici di marcia. Anche le strade che distribuiscono attività non residenziali si presentano spesso con sezioni ridotte, rendendo assai difficile in sede di progettazione la definizione di rapporti gerarchici riconoscibili, a meno di operare attraverso decisi allargamenti stradali, realizzabili con demolizioni di recinzioni, box e accessori vari.

Analizzando in maniera disaggregata i dati relativi ai due insediamenti, si rileva che la zona di Palmarola ha una superficie complessiva di 179 ha circa (pari al 48%),

volumetrie edificate pari a mc 2.086.482 (di cui 1.837.973 residenziali e 248.509 non residenziali) con un indice territoriale di 1,16 mc/mq e 18.407 abitanti; la zona di Selva Nera ha una superficie complessiva di 194 ha. circa, volumetrie edificate pari a mc 1.487.701 (di cui 1.365.965 residenziali e 121.736 non residenziali) con un indice territoriale di 0,77 mc/mq. e 13.654 abitanti. Anche questi dati confermano la maggiore densità edilizia della zona di Palmarola, a cui corrisponde peraltro una maggior percentuale di cubature non residenziali, in particolare commerciali e con la presenza di alcuni servizi privati e pubblici.

4 - Obiettivi del piano particolareggiato

Il piano ha come finalità principale quello di dare forma leggibile e qualità urbana all'insediamento che si è andato costituendo in maniera spontanea, nel corso degli anni settanta e ottanta, quasi esclusivamente con funzioni residenziali. Le scelte compiute tengono conto dello scenario d'assetto prevedibile per l'intero territorio di riferimento, e sono quindi coordinate innanzitutto con le scelte operate nel Programma preliminare di Recupero Urbano ex art.11 della L.493/93, che darà luogo ad interventi attuativi o integrativi del Piano stesso, poi in generale con gli altri progetti promossi dalla Amministrazione (Porte di Roma, ferrovia Roma-La Storta, ampliamento del GRA e nuovi svincoli, Piani di edilizia Pubblica - la Lucchina e Selva Nera-).

Il piano particolareggiato si prefisge quattro obiettivi generali:

- normare il completamento edilizio migliorando la qualità dell'edilizia residenziale, fornendo indicazioni qualitative e quantitative sugli indici di occupazione dei lotti, sulle tipologie e sulle loro aggregazioni, sulle morfologie di sostituzione ed integrazione degli edifici compatibili con le attuali densità;

- migliorare la circolazione e l'accessibilità, tra le diverse parti dell'insediamento e tra l'insediamento e la città, razionalizzando e semplificando l'organizzazione della viabilità pubblica interna, anche per consentire il potenziamento del sistema dei trasporti pubblici;
- garantire la migliore integrazione fra spazi residenziali e spazi d'uso pubblico e destinati a servizi;
- garantire la realizzazione degli spazi per il verde e i servizi pubblici, coerentemente con i presupposti della legge Regione Lazio n.28/80 e delle due leggi di condono edilizio del 1985 e del 1994.

Riguardo al primo obiettivo, il piano prevede il completamento residenziale, con lo stesso indice fondiario (0.80 mc/mq), di tutti quei lotti che non possono, per dislocazione e dimensioni, essere efficacemente destinati né alla viabilità, ai percorsi e luoghi di sosta pedonale, né alle attrezzature pubbliche. Sono esclusi naturalmente i lotti che ricadono all'interno della fascia di rispetto del GRA, che sono destinati a rimanere inedificabili in caso di demolizione dei manufatti esistenti³.

Riguardo al secondo obiettivo, relativo alla circolazione e all'accessibilità, l'intera struttura viaria locale viene ripensata in modo da connettersi e facilitare l'accesso ad una direttrice principale di attraversamento longitudinale dell'intero insediamento, che prosegue oltre di esso fino a raggiungere i due centri originari del settore urbano, Casalotti a Sud e Ottavia a Nord, e le due radiali di collegamento con la città, Via Trionfale e Via Boccea. Questa direttrice di attraversamento è costituita da due percorsi pressoché paralleli, il primo composto da Via di Selva Candida-Via Casorezzo-Via Lezzeno fino a Via Sperani; il secondo dalla nuova viabilità parallela a Via Selva Candida (la cosiddetta via dei tralicci), via della riserva Grande, via Rezzato, via della Lucchina, fino anch'essa a via Sperani. Essendo costituita da due percorsi di sezione ridotta (due corsie), la nuova direttrice si integra bene con il tessuto edilizio e viario esistente, senza interromperne la continuità e la vocazione d'uso strettamente locale, ma allo stesso tempo garantisce una maggiore fluidità di attraversamento e una maggiore accessibilità ai luoghi di concentrazione dei servizi, che sono localizzati preferibilmente

lungo il suo percorso. La sua capacità di raccolta dei flussi interni oltre che in uscita ed entrata, porterà un contributo importante per la riduzione della congestione su Via Casal del Marmo, soprattutto nel tratto non ampliabile che attraversa il nucleo di Ottavia.

Riguardo al terzo obiettivo, il Piano segue tre criteri di fondo:

- dotare di almeno un luogo centrale rilevante entrambe le parti nei quali è diviso l'insediamento;
- garantire per quanto possibile in ogni sotto ambito un minimo di spazi d'uso pubblico, destinati a verde attrezzato o a servizi;
- creare spazi con funzioni multiple, integrando spazi costruiti con spazi aperti, residenze (anche pubbliche) con servizi e modalità di accesso a rete, sia carrabile sia pedonale.

Le scelte di localizzazione dei servizi pubblici, pur orientate da questi criteri, sono state condizionate però dalla scarsa disponibilità di aree libere all'interno del perimetro deliberato dalla Regione Lazio, che ha costretto a reperire fuori di esso una quota consistente delle aree da destinare ad uso pubblico. In particolare nel settore orientale, all'interno al GRA, la scarsa disponibilità di aree interne e la configurazione dell'insediamento ha inevitabilmente richiesto la previsione di allargamento del perimetro lungo l'asse di Via di Casal del Marmo, per localizzare la principale concentrazione di servizi e spazi d'uso pubblico del settore.

Nel settore occidentale lo spazio intercluso fra la borgata e il GRA, è in grado di coprire la maggior parte del fabbisogno di aree; le aree individuate all'esterno del perimetro attuale vanno da una parte a completare il fronte edilizio nella parte sud della nuova direttrice viaria, dall'altra sono costituite da una porzione della tenuta di proprietà pubblica di Mazzalupetto, quindi non richiedono esproprio e sono, per il loro valore ambientale, destinate a parco pubblico, contribuendo insieme a quelle del P.d.Z. di Selva Nera, alla realizzazione di un verde di bordo, mediazione fra l'edificato e la campagna.

³ In particolare si vedano le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato

Dovunque possibile le aree pubbliche sono localizzate all'interno di comprensori soggetti a convenzione nei quali, in cambio della cessione delle aree pubbliche è previsto la concessione di una cubatura pari all'indice fondiario 0.80 calcolato sull'intero comprensorio, da accorparsi sulla quota residua destinata a fondiario. Fanno eccezione le aree esterne al perimetro del nucleo così come approvato con la delibera G.R.L. n.4777/83, nelle quali non è possibile prevedere, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36/87, la quota di cubatura come per i comprensori sopracitati⁴. Fa anche eccezione la vasta area verde compresa nella tenuta della Palmaroletta, ancorché interna alla zona "O", nella quale invece il fondiario privato è di difficile reperimento, per via dell'orografia e della delicatezza dell'intero contesto ambientale⁵.

Anche dal punto di vista della dotazione degli standard, la distribuzione delle aree a verde e servizi è stata effettuata puntando ad un bilancio equilibrato fra le due parti in cui è costituito l'insediamento, così da rafforzarne la reciproca autonomia. Fra di esse infatti, nonostante il piano preveda un considerevole incremento e miglioramento dei collegamenti, la comunicazione rimane piuttosto difficile e non va troppo incentivata per evitare il sovraccarico dei collegamenti stessi.

⁴ Per queste aree sarebbe auspicabile, anche in deroga alle norme regionale, l'acquisizione tramite le procedure dei programmi integrati (art.16 della L.179/92)

⁵ Anche qui la soluzione potrebbe essere trovata all'interno di una proposta di programma integrato che preveda di portare a monte, a ridosso del quartiere della Lucchina, la cubatura privata da concedere in cambio della cessione gratuita dell'area verde. In quel contesto sarebbe possibile anche arrivare ad una ridefinizione del perimetro dell'area verde, sottraendo l'area localizzata nella sommità della collina, pressoché inaccessibile dall'insediamento, e compensandola con la sua estensione nei fondo valle che costeggiano l'abitato.

6- Dati Generali

P.P. 10/O - PALMAROLA - SELVA NERA

DATI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Superficie		Ha 372,98
Densità territoriale		Ab/Ha 112
Abitanti previsti		n. 41.639

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUP. mq	VOLUME			I.f.m mc/mq	SUP. LORDA ABITAB. mq	Ab. n
		res mc	non res. comm. mc	totale mc			
CONSERVAZIONE	1.532.925	3.069.862	357.232	3.427.094	2,24	767.466	30.699
COMPLETAMENTO	319.997	242.986	13.013	255.999	0,80	75.933	3.037
NUOVA EDIFICAZIONE	442.737	372.953	--	372.953	0,84	116.548	4.662
N.E. CONVENZIONATA	190.069	259.311	86.402	345.713	1,82	81.035	3.241
TOTALE	2.485.728	3.945.112	456.647	1.041.075	1,77	1.040.981	41.639

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	419.361	10,1	9,0
SERVIZI PUBBLICI	291.820	7,0	6,5
AREE PER PARCHEGGIO	R. 109.964	2,6	2,5
	N.R. 47.825	0,4 mq/mq	
TOTALE	868.970	19,7	18,0

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICI mq
Aree fondiarie	2.485.728
Aree pubbliche	868.970
Strade e arredo viario	375.074
TOTALE	3.729.772

P.P. 10/O - PALMAROLA

DATI GENERALI

Superficie	Ha 179,07
Densità territoriale	Ab/Ha 122
Abitanti previsti	n. 21.839

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUP. mq	VOLUME			I.f.m mc/mq	SUP. LORDA ABITAB. mq	Ab. n
		res mc	non res. comm. mc	totale mc			
CONSERVAZIONE	789.676	1.797.851	242.223	2.040.074	2,58	449.463	17.979
COMPLETAMENTO	100.773	74.333	6.286	80.618	0,80	23.229	929
NUOVA EDIFICAZIONE	162.574	134.911	--	134.911	0,83	42.160	1.686
N.E. CONVENZIONATA	61.846	99.595	16.006	115.601	1,87	31.123	1.245
TOTALE	1.114.869	2.106.690	264.515	2.371.205	2,13	545.975	21.839

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	209.780	9,6	9,0
SERVIZI PUBBLICI	145.317	6,7	6,5
AREE PER PARCHEGGIO	R. 60.225	2,8	2,5
	N.R. 26.852	0,4 mq/mq	
TOTALE	442.174	19,0	18,0

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICI mq
Aree fondiarie	1.114.869
Aree pubbliche	442.174
Strade e arredo viario	233.653
TOTALE	1.790.696

P.P. 10/O - SELVA NERA

DATI GENERALI

Superficie	Ha 193,91
Densità territoriale	Ab/Ha 102
Abitanti previsti	n. 19.800

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUP. mq	VOLUME			I.f.m mc/mq	SUP. LORDA ABITAB. mq	Ab. n
		res mc	non res. comm. mc	totale mc			
CONSERVAZIONE	743.249	1.797.851	242.223	2.040.074	2,58	449.463	17.979
COMPLETAMENTO	219.224	74.333	6.286	80.618	0,80	23.229	929
NUOVA EDIFICAZIONE	162.574	134.911	--	134.911	0,83	42.160	1.686
N.E. CONVENZIONATA	61.846	99.595	16.006	115.601	1,87	31.123	1.245
TOTALE	1.114.869	2.106.690	264.515	2.371.205	2,13	545.975	21.839

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G. mq/ab
VERDE PUBBLICO	209.780	9,6	9,0
SERVIZI PUBBLICI	145.317	6,7	6,5
AREE PER PARCHEGGIO	R. 60.225	2,8	2,5
	N.R. 26.852	0,4	mq/mq
TOTALE	442.174	19,0	18,0

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICI mq
Aree fondiarie	1.114.869
Aree pubbliche	442.174
Strade e arredo viario	233.653
TOTALE	1.790.696