



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

MUNICIPIO VII - Unità Organizzativa Tecnica



CITTA' DA RISTRUTTURARE

PROGRAMMA INTEGRATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE X 7
CAPANNELLE NORD

Soggetto Promotore, art. 53 comma 5 N.T.A. :

Sig. Gianni Ruggeri
Sig.ra Annita Ruggeri
Sig.ra Luciana Chiofi
Sig.ra Veronica Chiofi
Sig.ra Emanuela Chiofi

Progetto:
Arch. Alessandro Tinti
Arch. Mauro Del Maro
Ing. Angelo Rossi

Contatti:
tel - 3899727410
mail - arch.alessandrotinti@gmail.com
Studio - Via Tommaso Campanella 11 - 00196 Roma

PROGRAMMA PRELIMINARE

Oggetto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

- Inquadramento
- Risorse e criticità
- Sistema dei Vincoli e Tutele
- Piano Finanziario

Data	Scala	Elaborato N°	02		
FEB.2018	Indicata	GE-01	01		
			00		
			rev.		

Programma preliminare - Relazione illustrativa generale

Indice

1. Il Programma integrato X7

- *Inquadramento geografico*
- *Ambito di intervento*

2. Risorse e criticità

- *Sistema Ambientale*
- *Sistema Insediativo*
- *Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture*

3. Sistema dei Vincoli e Tutele

- *Aree paesaggistiche*
- *Pianificazione sovracomunale*
- *Art. 49 D.P.R. n. 753 del 11/07/1980*
- *Mappe di vincolo di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione*

4. Piano Finanziario

- *Oneri Ordinari e straordinari*
- *Oneri a scomputo per il finanziamento delle Opere Pubbliche*
- *Opere pubbliche previste*
- *Quadro economico*

Relazione Tecnica Generale

1. Il Programma integrato X7

- inquadramento geografico

Il progetto preliminare si articola sull'ambito individuato dal PRG vigente di Roma Capitale quale Programma Integrato Prevalentemente Residenziale n. X 7 "Capannelle Nord".

Tale ambito è collocato nel territorio del attuale VII Municipio (ex X) di Roma Capitale, ricompreso nel quadrante sud-orientale della città, in prossimità della fermata metro Anagnina, all'interno del quartiere di Osteria del Curato delimitato a Nord Est dalla Via Tuscolana, ad Est dal Grande Raccordo Anulare, ad Ovest dal perimetro del deposito della linea A della metropolitana di Roma di proprietà A.T.A.C, immediatamente a ridosso del confine orientale del Parco degli Acquadotti.

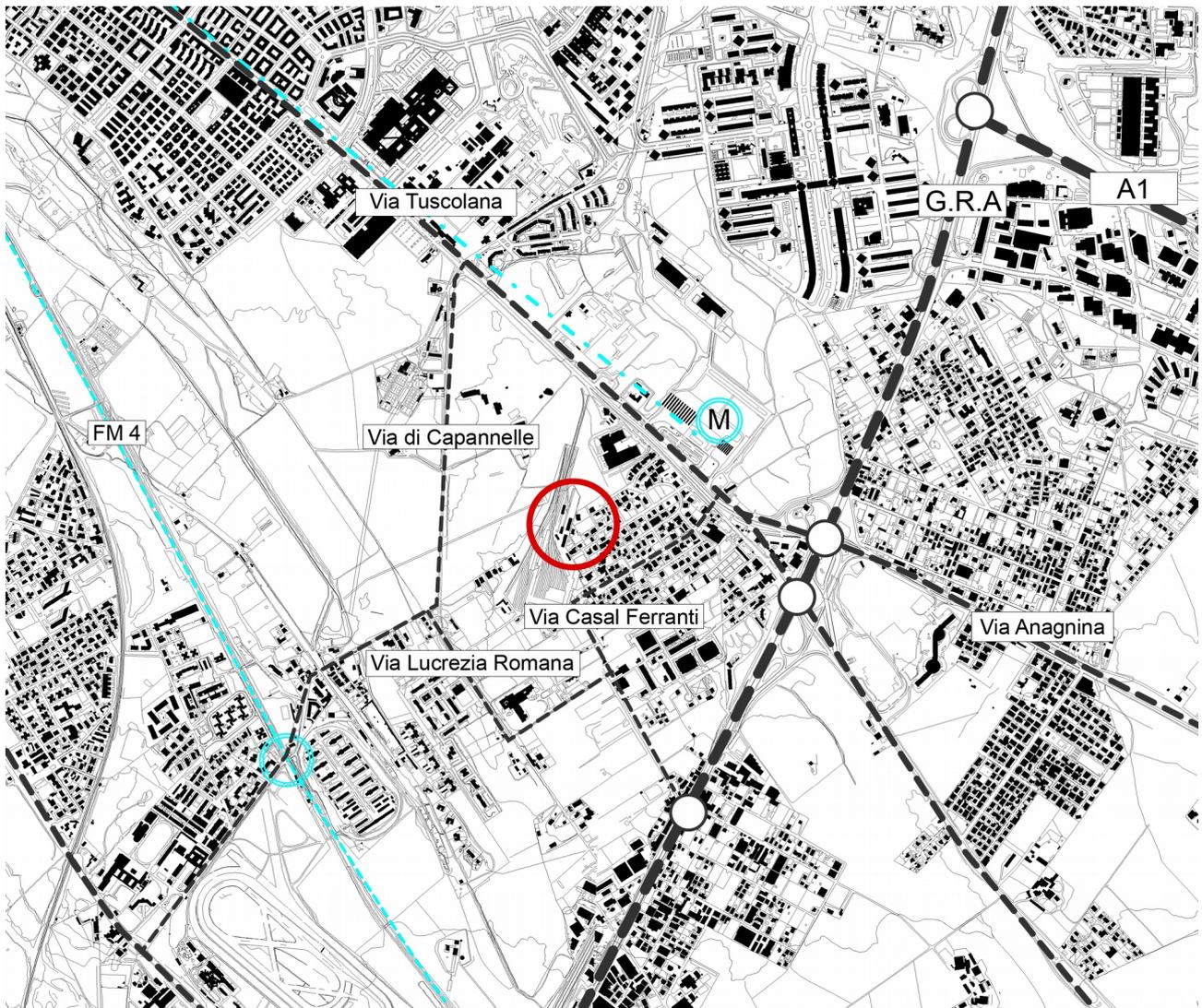


Fig.1 Inquadramento geografico

Il contesto urbano, e' caratterizzato da un tessuto prevalentemente edificato di natura ex abusiva, sorto a partire dagli anni 60-70 del '900 con destinazioni d'uso residenziali non intensive, successivamente perimetrato all'interno del piano di Zona "O" n. 33 Lucrezia Romana. A cavallo della fine del secolo e' stato attuato il Piano di Zona Osteria del Curato posto a sud della zona "O" in prossimità del GRA, composto da tessuti prevalentemente residenziali, definiti attraverso edifici con tipologie miste in linea ed a corte di altezza fino a 5 piani fuori terra, in alcuni casi comprendenti anche attività di vicinato ai piani terra. Successivamente, negli anni 2000 e' stato attuato il piano di Zona Osteria Del Curato 2, in fase di completamento, che ha dotato la zona di nuovi insediamenti residenziali e attività commerciali per la media distribuzione, assenti prima nell'immediato intorno.

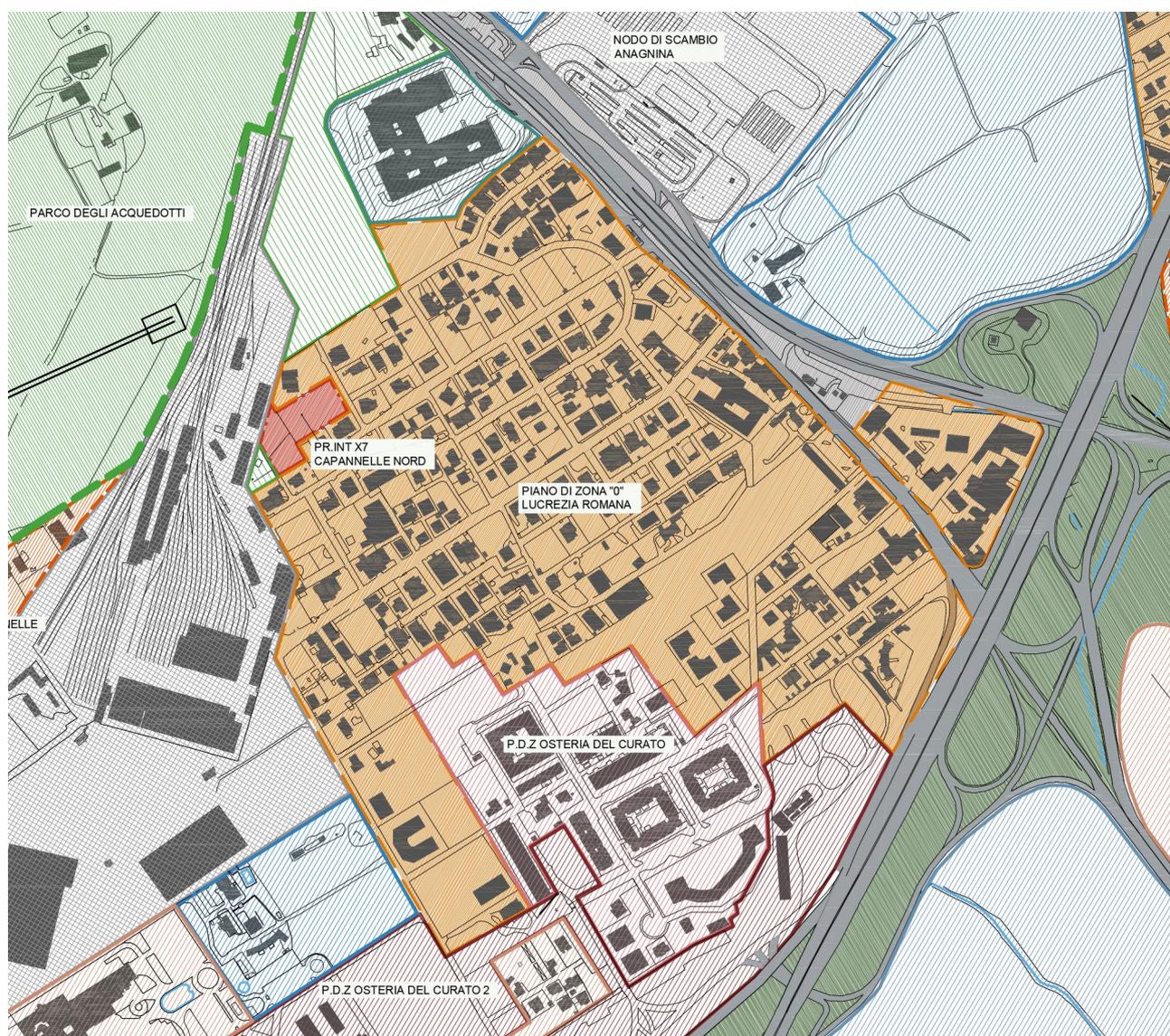


Fig.2 Perimetro piani attuativi

- Ambito di intervento

il Programma Integrato Prevalentemente Residenziale n. X 7 “Capannelle Nord”, approvato con delibera del C.C. n. 18/2008, con un'estensione pari a 4800 mq, e' costituito da lotti residui interposti tra il Piano di Zona “O” Lucrezia Romana ed il deposito della metropolitana. Il programma confina in tutte le direzioni con la sopraccitata Zona “O”, ad eccezione del lato Nord-Ovest confinante con il deposito della Linea A della Metropolitana.



L'ambito si distingue in tessuti prevalentemente residenziali per un'estensione pari a mq 3500 ca. e Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale di superficie mq 1300 ca., individuato nel PRG previgente con destinazione d'uso “ M1 - attrezzature e servizi pubblici generali”, ai sensi dell'art. 53 delle N.T.A. del PRG approvato. Il tessuto prevalentemente residenziale genera un indice di edificabilità pari a 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione dell'Amministrazione ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A., mentre l'area a verde e servizi pubblici di livello locale ha un indice di edificabilità pari a 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari, per una S.U.L. totale stimata comprensiva delle eventuali premialità previste dal PRG vigente pari a mq 1.224,14

PRG 1965
LEGENDA:

ZONA M <small>ART. 15</small>		M ₁	ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI
		M ₂	ATTREZZATURE DI SERVIZI PRIVATI
		M ₃	ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
		M ₄	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA
ZONA N <small>ART. 16</small>		N	PARCHI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI
		ART. 2	ZONE CONVENZIONATE
			ZONE IN CORSO DI CONVENZIONE



Fig.4 Perimetro su PRG pre Vigente

CITTA' DA RISTRUTTURARE	
Tessuti	
	prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
<hr/>	
	Programmi integrati
	codice identificativo
	Spazi pubblici da riqualificare



Fig.3 Estratto PRG Vigente

PROGRAMMA INTEGRATO X7	DIM.	i.e.p.	SUL priv (01)	i.e.p.*	SUL priv* (02)	i.e.c.	SUL pub.** (03)
	MQ	mq/mq	MQ	mq/mq	MQ	mq/mq	MQ
TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI							
ex sottozona M1 P.R.G. previgente	3532,00	0,10	353,20	0,10	353,20	0,10	353,20
VERDE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE							
ex sottozona M1 P.R.G. previgente cessione compensativa art. 22 c. 4 N.T.A.	1319,00	0,06	79,14	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	4851,00		432,34		353,20		353,20
* SUL SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO							
** SUL SOGGETTA A VALORE DI CESSIONE							

L'indice di edificabilità a disposizione dell'amministrazione Capitolina (i.e.c.); rappresenta la quota parte dell'edificabilità totale da cedere all'amministrazione o a soggetti terzi da essa individuati, unitamente alle zone fondiari di pertinenza , ovvero da assegnare ai proprietari, le modalità di corresponsione sono di seguito descritte nel paragrafo 4. della presente relazione

All'interno del tessuto sono ammesse funzioni di tipo Abitativo, Commerciale, Servizi e Turistico ricettivo.

DESTINAZIONI D'USO	MQ	IE	SUL	MBE 5 % SUL	SUL MBE	50% MBE art. 21c.6	SUL MBE	SUL AMMISSIBILE
TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	3532,00	0,3	1059,60	0,05	52,98	0,025	26,49	1139,07
VERDE E SERVIZI DI LIVELLO LOCALE	1319,00	0,06	79,14	0,05	3,95	0,025	1,97	85,07
TOTALE	4851,00		1138,74		56,93		28,46	1224,14

2. Risorse e Criticità

- Sistema Ambientale

la porzione di territorio in cui l'intervento si colloca appartiene per storia e tradizioni alla Campagna Romana, ne sono testimonianza i casali e le strutture presenti già nella Carta dell'Agro come: l'antica Osteria del Curato da cui il nome della zona, situata lungo la Via Tuscolana di fronte all'attuale nodo di scambio Anagnina, oggi ben poco visibile per via dell'erezione sul fronte stradale della rampa centrale

sopraelevata dello svincolo fra la Tuscolana e l'innesto della Via Anagnina, Il tracciato dell'antica via Latina che passa esattamente sotto i magazzini del deposito Metro, e taglia diagonalmente Via del Casale Ferranti verso in G.R.A., lungo tale direttrice sono visibili i resti di una cisterna del III secolo, ed in prossimità del nuovo Centro Polifunzionale si erge un alto sepolcro in laterizio.

L'espansione edilizia nel corso degli ultimi 40-50 anni ha mutato a più riprese, fino a stravolgere, la naturale vocazione agricola di questa porzione del territorio, l' inurbamento avviato negli '60 del secolo scorso, con le prime edificazioni intorno all'area di Via Casal Ferranti e la frammentazione dei lotti agricoli. La realizzazione di grandi infrastrutture, sempre a partire dagli anni 60, quali il GRA, l'ampliamento della Via Tuscolana, la realizzazione del deposito della metropolitana di Roma, hanno interrotto la continuità ambientale con l'Agro circostante, l'attuale Parco degli

Acquedotti e il Sistema dell'Appia, Racchiudendo l'area dentro confini infrastrutturali netti ed invalicabili. Il processo di saturazione è proseguito con la realizzazione dei sopracitati piani di zona degli anni 2000 con previsioni urbanistiche definite.

Rete ecologica

La Tavola della rete Ecologica del PRG vigente non presenta evidenze.

Vegetazione:

Dal punto di vista vegetazionale sono presenti all'interno del perimetro di intervento, varie specie di essenze arboree tra i quali, *Olea Europea*, *Ficus Carica*, *Pinus pinea*.

Morfologia:

Sotto il profilo morfologico l'area non è acclive risulta priva di asperità e con esposizione solare verso Sud Est. mentre sotto l'aspetto geolitologico è caratterizzata da depositi piroclastici facenti parte il distretto di vulcanico Albano. Attualmente tale zona è classificata nella microzona di sismica di tipo 2-b, ovvero risente della sua vicinanza con il sistema vulcanico dei Castelli Romani.

Idrogeologia:

L'idrogeologia del posto è caratterizzata da una presenza d'acqua nel sottosuolo, verificata dalla presenza di pozzi, tuttavia l'area è in prossimità ad una zona a rischio depauperamento, la permeabilità dei suoli e' classificata di tipo medio nella carta idrogeologica del territorio comunale.

Inquinamento elettromagnetico:

l'area a' libera da linee aeree ed elettrodotti

Acustica:

A seguito di misurazioni preliminari i valori acustici che si riscontrano sono entro i limiti della zonizzazione acustica adottata da Roma Capitale, tali valori assumono livelli potenzialmente crescenti in concomitanza con le attività svolte nei limitrofi depositi della metropolitana, tuttavia tali attività, sono non continue e poco frequenti e con durata limitata nel tempo.

A livello previsionale si può tuttavia sostenere che la situazione acustica attuale è compatibile con il progetto di riordino e di edificazione dell'ambito considerato, sebbene possano essere adottati accorgimenti per la mitigazione del rumore, a carattere vegetale, verso il confine con il suddetto

deposito.

Preesistenze:

L'area si presenta libera da preesistenze legittimate

- Sistema Insediativo

l'intorno, presenta una lottizzazione piuttosto regolare, con lotti da 1000 mq l'uno ca. posti su una rete viaria a maglia ortogonale, l'edificato è composto da un tessuto prevalentemente residenziale con abitazioni di proprietà, le tipologie edilizie prevalenti sono villini bi-trifamigliari o palazzine 3-4 piani fuori terra edificate a partire come detto dagli anni 60, i lotti sono prevalentemente tutti dotati di giardini e posti auto pertinenziali.

Lungo il confine Ovest del perimetro sono presenti dei fabbricati a servizio del deposito della metropolitana, trattasi di edifici in linea con altezza compresa tra i 7 ed i 9 metri, ed estensioni in pianta pari a mt 12 * 48 ca. adibiti a ricovero attrezzature e magazzini.



- Indicazioni progettuali

Tenendo conto di queste premesse, compatibilmente con le previsioni edificatorie, il programma prevede di eseguire interventi edilizi, che consentano la massima permeabilità dei suoli, rispettino ove possibile le alberature di pregio esistenti all'interno del perimetro, prevedano la messa a dimora di essenze arboree locali come indicato nel PTP Valle della Caffarella, inoltre nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia di sostenibilità ambientale (L.R. n. 6/2008 e s.m.i) dovranno essere previsti interventi volti a ridurre il consumo di risorse e contenere i carichi ambientali e in genere valorizzare la qualità del sito. A titolo esemplificativo non esaustivo:

- sistemi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche atti a ridurre il volume delle acque reflue immesse direttamente in fognatura;
- spazi adibiti ai contenitori per la raccolta differenziata condominiale adatte ad ospitare un numero di contenitori consono alle dimensioni dell'intervento e dei suoi abitanti e collocate in luogo protetto dagli agenti atmosferici e facilmente accessibili da parte degli utenti dell'edificio e degli addetti alla raccolta attraverso un percorso protetto;
- aree di parcheggio per biciclette con vari livelli d'uso e di protezione, in grado da favorire l'uso di tale mezzo di trasporto;
- spazi pubblici di quartiere attrezzati per il gioco ed il tempo libero in grado di favorire componenti relazionali quali, sosta/aggregazione, attività ludico/ricreative, attività sportiva libera.

Gli interventi edificatori previsti dovranno prestare particolare attenzione all'intorno, sia residenziale che non, ponendosi in dialettica con esso e non in contrapposizione, tuttavia le scelte tipologiche e progettuali dovranno essere basate su criteri e assiomi che permettano di contenere il consumo di suolo, al tempo stesso, ove possibile, l'indipendenza funzionale degli alloggi, la possibilità di usufruire di giardini privati o collettivi, la corretta esposizione solare, la ventilazione naturale degli ambienti, l'utilizzo di sistemi passivi, garantire il benessere, la salute e la sicurezza degli occupanti.

Sarà riconosciuta una premialità in termini di SUL in base art. 10 comma 9 ed all'art. 21 comma 6 delle N.T.A. , nonché altre forme di incentivazione previste dalla normativa vigente statale e regionale.

- Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture

servizi di livello locale

Il sistema dei servizi nelle previsioni del Piano di Zona “O” Lucrezia Romana, prevede una distribuzione delle aree pubbliche, con i relativi servizi di base quali Istruzione e aree a verde etc. , principalmente nella fascia di confine tra il Piano stesso e il P.d.Z. Osteria del Curato, tuttavia ad oggi risultano completati: il parco pubblico (N.3), una zona gioco bimbi (N.5), ed in ultimo un centro Polifunzionale (N.6) in fase di completamento posto su Via del Casale Ferranti.

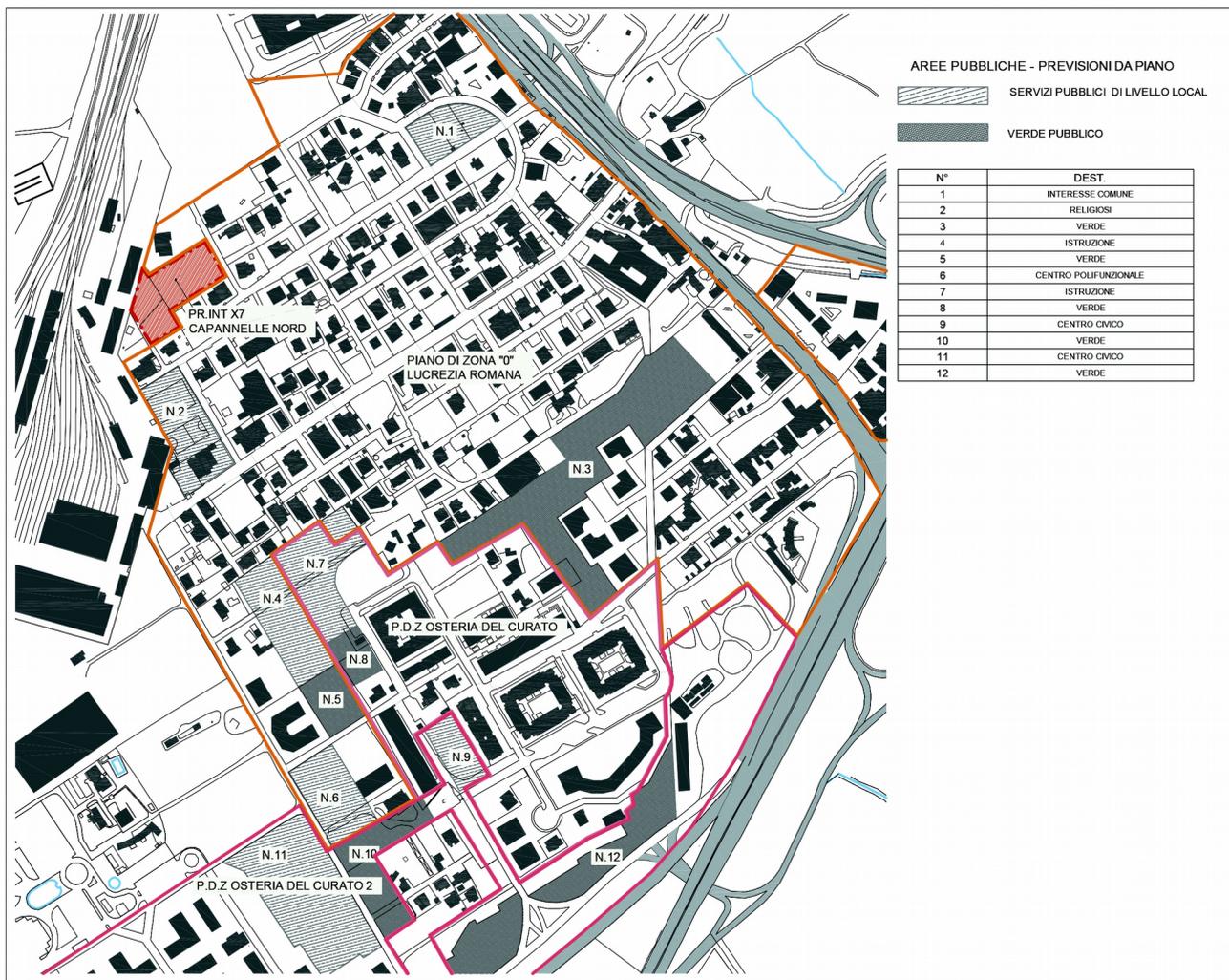


Fig.6 Distribuzione delle aree pubbliche

Il programma, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, nella sua parte a destinazione d'uso verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, tramite la modalità delle opere a scomputo da parte dei soggetti privati, alla luce delle caratteristiche morfologiche dell'area oggetto di intervento, la sua collocazione spaziale rispetto all'intorno, prevede, la realizzazione di un'area

attrezzata dedicata alla relazione sociale, al gioco e tempo libero, con particolare attenzione alle esigenze dei soggetti sociali fragili come anziani, bambini, preadolescenti. lo spazio fisico che si andrà a conformare dovrà avere caratteristiche di riconoscibilità, accoglienza, protezione e facile accesso da parte degli abitanti del quartiere.

Sono di seguito conteggiate le aree a cessione per gli standard previste dal PRG:

Aree Pubbliche previste per Standard	Previsione PRG		
	Mq x ab.	Ab.	Tot. mq
Standard urbanistici			
Verde pubblico	9,50	32,64	310,12
Servizi pubblici	6,50	32,64	212,19
tot. Aree verdi e Servizi pubblici			522,30
Cessione compensativa art. 22 c. 4 N.T.A.			
Verde e servizi pubblici di livello urbano			1319,00

Rete viaria stradale e sistema del trasporto collettivo

la maglia stradale presenta criticità tipiche delle zone “O”, infatti si riscontra, una larghezza minima o non regolare delle sezioni stradali, una assenza totale di marciapiedi e percorsi sicuri per i pedoni e ciclisti, ad esclusione della Via del Casale Ferranti nel solo tratto che attraversa il quartiere, inoltre l'assenza di segnaletica orizzontale con una definizione ponderata delle aree a parcheggio, determina durante i giorni feriali, vista la vicinanza con la fermata metro Anagnina, fenomeni di sosta non regolamentata spesso su entrambi i lati delle già esigue carreggiate riducendo la ulteriormente la fruibilità della stessa da parte di altri utenti e la sicurezza generale.

Come descritto precedentemente, la maglia ortogonale che compone la zona “O” si immette direttamente a

Nord sulla via Tuscolana, mentre l'unica strada che collega il quartiere ai servizi presenti nei citati piani di Zona “Osteria del Curato 1 e 2”, in direzione Sud verso il GRA e' la Via del Casale Ferranti, tuttavia in questo tratto presenta una carreggiata piuttosto stretta composta da due sole corsie ed in parte priva di marciapiedi, inoltre essendo l'unica arteria che consente un'uscita verso Sud, Il GRA, Via di Capannelle e l'Appia, bypassando il sistema GRA/Tuscolana, sostiene un traffico veicolare non locale, spesso composto anche da mezzi pesanti.

Nonostante il traffico su gomma, il quartiere gode della vicinanza con la fermata della linea metro A Anagnina, determinando un valore aggiunto importantissimo tale da distinguere Osteria del Curato dalle molte periferie simili insediate lungo il Grande Raccordo Anulare, dove frequentemente è assente la mobilità su ferro, sia di tipo metropolitano che ferroviario regionale.

- Viabilità di accesso all' ambito di intervento

L'area oggetto di intervento, vista la sua dimensione ed ubicazione, incide in questo quadro in maniera piuttosto marginale, infatti l'area si caratterizza come un vuoto urbano quasi intercluso tra l'edificato privato e la discontinuità urbana determinata dal deposito della Metropolitana che chiude il perimetro dell'intervento verso nord ovest. L'accesso principale al sito avviene tramite Via Amendolara (Denominazione assegnata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 577 del 04/02/1972 – con la seguente descrizione da Via Girifalco alla Campagna), una strada ubicata a Nord est del perimetro e tangente allo stesso, stretta e priva di via di uscita, ma aperta al pubblico transito e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie quali Rete fognaria, Illuminazione pubblica, e reti energetiche, come evidenziato dagli atti allegati.

Inoltre l'accesso al perimetro del Programma può avvenire anche attraverso una strada privata, posta lungo il confine ovest, l'esistenza di questa servitù di passaggio si riscontra negli atti di provenienza dei terreni, nonché nei vecchi estratti di mappa antecedenti la realizzazione del deposito di Osteria del Curato.



Via Amendolara



Fig.5 Rete stradale esistente

Tale viabilità è descritta all'interno del piano di Zona "O" Lucrezia Romana, dall'analisi degli atti pubblici e delle varie fasi di attuazione del Piano Particolareggiato si evidenzia che:

-nella priva versione del Piano particolareggiato Via Amendolara è descritta come viabilità pubblica, con previsione di ampliamento della sezione stradale, in modo da consentire agevolmente il transito degli autoveicoli in entrambi i sensi di marcia e la realizzazione del marciapiede, a seguito dell'osservazione n. 1 protocollo 209/P.S. del 10/10/1997 (respinta) contenuta all'interno della Deliberazione n. 143/2000 – viene precisato che si prevede nel nuovo assetto viario l'uso privato di Via Amendolara.

- la Delibera di Approvazione n 137 del 2002 pur mantenendo la proprietà privata si prevede comunque l'ampliamento della sezione stradale, come evidenziato dai grafici sottostanti.

- Ad oggi lo stato dei luoghi risulta non conforme alle previsioni di piano, la presenza delle recinzioni di delimitazioni dei lotti frontisti non consentono l'adeguamento previsto, in particolare all'intersezione con Via Girifalco per un'estensione lineare pari a 22 mt circa.

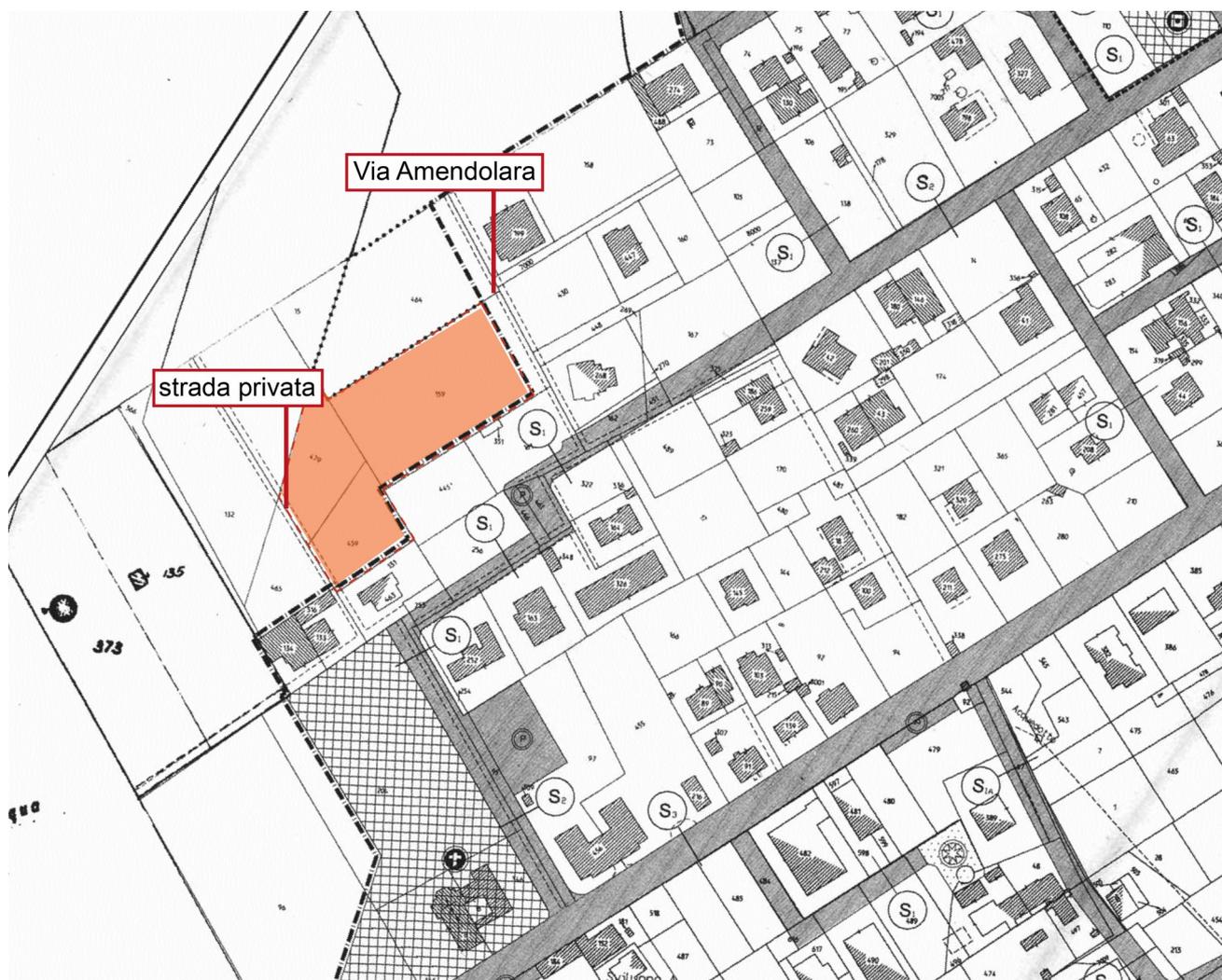


Fig.6 Perimetro su piano di zona "O" approvato

Ubicazione delle aree pubbliche da cedere all'amministrazione

Il programma prevede in attuazione alle previsioni di PRG di ubicare le aree a standard e cessione previste lungo il bordo di Via Amendolara.

Viste le caratteristiche sin qui elencate si pone l'attenzione sull'importanza della vicina stazione metro che dista solamente ml 450 dall'area di progetto e garantisce un ottimo collegamento con il resto della città.

-parcheggi pubblici

La dotazione di parcheggi pubblici-privati in base all'art.7 comma 1 delle N.T.A. prevista viene riportata nella seguente tabella:

Previsione PRG	Mq
Parcheggi pubblici (CU/b) 1,6 mq/10 mq Sul	195,86
Parcheggi Privati (CU/b) 4 mq/10 mq Sul	489,65

Fermo restando la possibilità di valutare in sede definitiva l'applicazione art.7 comma 15 delle N.T.A, sulla riduzione dei parcheggi pubblici agli standard minimi nazionali.

3. Sistema dei Vincoli

- *Aree paesaggistiche dichiarazione di notevole interesse pubblico lett. c, d, art.136 d.l.vo n. 42/2004, art. 22 l.r. n. 24/98*

l'area e' individuata nel PTPR tav.B come “beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”, viene descritta all'interno del D.M. 30/09/1961 denominato “Roma Vecchia” già in vigore alla data di adozione del PTPR (Cod. SITAP 120182),vincolo imposto in ottemperanza a quanto previsto dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali: “...riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce, con i resti delle tombe latine e della basilica di Santo Stefano, i maestosi avanzi degli acquedotti romani, il casale di Lucrezia Romana e numerosi altri resti antichi sparsi nella campagna, un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche un caratteristico aspetto di eccezionale valore estetico e tradizionale... ... considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona...”

Stato vincolo: operante

uso dell'area: Modificabilità previa autorizzazione

- *Pianificazione sovracomunale*

il Programma integrato ricade all'interno del Piano Territoriale Paesistico n. 15/12 “Valle della Caffarella, Appia antica e Acquedotti”, precisamente all'interno del sistema V-Acquedotti e Via Latina, Subsistema Cinque, Ambito Via Latina – Lucrezia Romana:

“In quest’ultimo subsistema gli obiettivi di piano sono volti prevalentemente alla salvaguardia dell’area e dei suoi valori rispetto alle trasformazioni urbanistiche previste, che sembrano ignorare l’esistenza dell’antica strada. A tal fine, sono obiettivi specifici:

- *preservare dalla trasformabilità le aree più preziose*

- *subordinare la trasformabilità compatibile ad opere di restauro e valorizzazione ambientale, quali il ripristino il percorso dell’Acqua Mariana, il recupero del tracciato della Via Latina, anche liberando la parte attualmente occupata dal manufatto della CO.TRA.L. in considerazione delle esigenze di espansione del deposito, la salvaguardia paesistica dei margini edificati, sia quelli*

- Fascia di rispetto Art. 49 D.P.R. n. 753 del 11/07/1980

Fermo restando quanto previsto in materiale di valutazione previsionale del clima acustico, a seguito di rilievi effettuato all'interno del deposito ATAC, i binari più prossimi al confine con il Programma, utilizzati occasionalmente per la riparazione dei treni, distano mt lineari 30 dal confine suddetto. Pertanto sono rispettate le prescrizioni previste dalla normativa vigente.

- Mappe di vincolo di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione



Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione:

- Discariche;
- Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale;
- Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici;
- Luci pericolose e fuorvianti;
- Ciminiere con emissione di fumi;
- Antenne ed apparati radioelettrici irradianti

4. Il Piano Finanziario

Oneri ordinari e straordinari

Oltre ai costi di realizzazione l'intervento sarà sottoposto ai seguenti oneri ordinari e straordinari

- Contributo sul costo di costruzione,

di cui all'art. 16, comma 3 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2005

- Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria,

di cui all'art. 16, comma 2 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di assemblea capitolina n. 31/2012

- Contributo straordinario di urbanizzazione,

da corrispondere ai sensi del art. 20 e del art. 53, comma 11 delle NTA del PRG, da calcolarsi con le modalità previste dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014

- SUL Pubblica SUL/C – Valore di Cessione

Ai sensi dell'art. 18 comma 3 delle NTA del PRG, la quota di edificabilità a disposizione dell'Amministrazione, può essere assegnata ai proprietari per che ne facciano richiesta al fine di realizzare le opere pubbliche previste nel programma, Il valore di cessione della SUL pubblica coincide con il 100% del valore di trasformazione VT calcolato sulla base del regolamento concernente la Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, e all'art. 14 comma 16, lett. f) della legge n. 122 del 30 luglio 2010, deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014.

- Oneri a scomputo per il finanziamento delle Opere Pubbliche

Considerato che nel bilancio dell'Amministrazione Capitolina non risultano finanziamenti finalizzati alla realizzazione degli interventi pubblici nell'area di intervento, tutti gli introiti derivanti dagli oneri a carico degli operatori privati per l'attuazione delle rispettive proposte d'intervento, inserite nel Programma definitivo, quali oneri di urbanizzazione, contributi straordinari, contributo di costo di costruzione, e Valore di Cessione dovranno essere finalizzati a finanziare alla realizzazione delle opere pubbliche individuate dal Programma definitivo, tuttavia ad una prima stima risulta che saranno a disposizione dell'amministrazione le seguenti risorse economiche:

Riepilogo Contributo di Costruzione Pr.Int X7 (tab.6)		
ONERI SCOMPUTABILI PER REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE	O.U.P.	€ 131.628,00
	O.U.S.	€ 124.266,75
	Contributo Straordinario	€ 50.174,44
	Valore di Cessione SUL pubblica (VC)	€ 33.871,88
Totale ONERI A SCOMPUTO		€ 339.941,07
costo di costruzione * (STIMATO)		€ 41.571,19
Totale Contributo di Costruzione		€ 381.512,26

Le OO.PP. Previste dal Programma saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore, attraverso la progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche, mediante consorzio, nei limiti e nelle condizioni previste dalla convenzione Urbanistica e della normativa vigente, a scomputo totale o parziale degli oneri ordinari e straordinari dovuti.

Ai fini della determinazione dello scomputo degli oneri mediante diretta realizzazione di opere, in caso di progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche mediante condizioni della convenzione urbanistica, maggiori oneri a scomputo, a titolo di spese di costituzione e funzionamento del consorzio stesso.

- Opere pubbliche

A fronte delle stime di previsione inerenti la disponibilità finanziaria dell'Amministrazione in seguito all'approvazione del Programma, visto l'articolo 53 comma 1 e 6 delle N.T.A., sulla base delle analisi effettuate sull'area oggetto di intervento, tenuto conto dell'intorno, vengono di seguito elencati degli interventi pubblici migliorativi a beneficio degli attuali abitanti del quartiere e dei futuri abitanti previsti dall'intervento, in recepimento della Risoluzione di consiglio municipale Roma VII nr. 09/2017:

Opere interne al Perimetro del Programma Integrato:

-OP. 1 Area a verde e attrezzature di svago

Vista la carenza di aree pubbliche per attività ricreative, di socialità e per il gioco libero, all'interno del quartiere, si prevede la realizzazione di aree adibite a tale scopo, con annesse strutture di accoglienza e sportive di base, all'interno delle Aree definite a verde e servizi pubblici locali. Le aree utilizzate per la realizzazione di questo intervento saranno ricavate dall' area a cessione prevista dall'Art. 22 comma 4 delle N.T.A. pari a mq 1319 ca. in aggiunta alle aree destinate a standard previste dalle proposte private, adibiti a parco pubblico.

Indicazioni progettuali:

“Prevedere l’area di totale libero accesso al pubblico. Escludere l’edificazione di cubature all’interno dell’area a verde. Attrezzare l’area con alberature e panchine. Realizzazione di “campetto sportivo polivalente” recintato ma di libero accesso” .

OP1 AREA A VERDE E ATTREZZATURE DI SVAGO – DESCRIZIONE INTERVENTI		
A-	AREA GIOCO BIMBI	
C-	CAMPO POLIVALENTE	
D-	SUPERIFICI A VERDE	
E-	VIALETTI	
F-	IP ACEA	
G-	ACCESSO PEDONALE PROTETTO	

Quadro Economico Estimativo – OP1 AREA A VERDE E ATTREZZATURE DI SVAGO	
lavori	IMPORTO
importo per lavori	€ 123.500,00
IMPORTO NETTO LAVORI	€ 123.500,00
spese tecniche 8%	€ 9.880,00
rilievi, accertamenti, indagini	€ 2.500,00
allaccio pubblici servizi	€ 1.500,00
imprevisti circa 1% dell'importo totale lavori	€ 1.235,00
TOTALE Q.E.	€ 138.615,00

il programma prevede per la gestione futura di tali aree di ricorrere qualora necessario a quanto definito dall'art. 53 comma 16 delle N.T.A. “Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti”.

Opere funzionali al Programma Integrato:

- OP.2 Messa in sicurezza di via Roccella Jonica

Nel quadro generale di miglioramento della fruibilità e accessibilità alla rete del trasporto pubblico cittadino, questo Programma, al fine di raggiungere tale scopo nell'area di competenza, propone, la Messa in sicurezza di via Roccella Jonica dalla fermata Metro Anagnina all'area parcheggio di via Girifalco, prevedendo il senso unico di marcia per gli autoveicoli, in modo da recuperare gli spazi necessari per la creazione di marciapiedi su ambo i lati e parcheggio in linea. Compresa la costruzione di impianto per lo smaltimento delle acque piovane, garantendo inoltre il passaggio pedonale in sicurezza su via Amendolara, per raggiungere l'area a verde pubblico

OP2 MESSA IN SICUREZZA VIA ROCCELLA JONICA – DESCRIZIONE INTERVENTI

A-	REALIZZAZIONE MARCIAPIEDI	
C-	RIFACIMENTO MANTO STRADALE	
D-	SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE	
E-	REALIZZAZIONE DI RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE	

Quadro Economico Estimativo – OP2 MESSA IN SICUREZZA VIA ROCCELLA JONICA	
lavori	IMPORTO
MESSA IN SICUREZZA VIA ROCCELLA JONICA	€ 393.000,00
IMPORTO LAVORI	€ 393.000,00
spese tecniche 8%	€ 31.440,00
rilievi, accertamenti, indagine	€ 2.500,00
allaccio pubblici servizi	€ 1.500,00
imprevisti circa 1% dell'importo totale lavori	€ 3.930,00
TOTALE Q.E.	€ 432.370,00

- Quadro economico

si riporta di seguito l'elenco parametrizzato delle opere pubbliche previste, gli importi di seguito indicati sono da intendersi comprensivi di: importi per lavori, per la sicurezza, spese tecniche, eventuali imprevisti ed allacciamenti, al netto degli eventuali ribassi d'asta

Previsione delle opere pubbliche programma integrato Capannelle Nord				
sigla	intervento	mq	costo unitario*	importo
OP.1	Realizzazione di un parco pubblico con strutture di accoglienza, svago, ed attrezzature sportive di base	1841,30	€ 75,28	€ 138.615,00
OP.2	Messa in sicurezza via Roccella Jonica	3850	€ 112,30	€ 432.370,00
			tot.	€ 570.985,00

Tempi di attuazione

L'inizio lavori delle opere pubbliche coinciderà con l'inizio lavori delle opere private in accordo con un programma lavori concordato preventivamente con il municipio competente, e completate entro 18 mesi dall'inizio lavori