



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale - U.O. Piano Regolatore Generale - P.R.G.

PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO "VIA LONGONI"

VARIANTE URBANISTICA

Indirizzi al Sindaco Ex Art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'accordo di Programma Ex Art. 34 T.U.E.E.L.L. concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "VIA LONGONI" in variante al PRG vigente, per la compensazione edificatoria dell'ex comprensorio G4 Settebagni, attraverso la rilocalizzazione dei diritti edificatori nelle aree costituenti il Programma di trasformazione "VIA LONGONI". Approvazione dell'atto d'obbligo in forma privata sottoscritto in data 8/07/2011 Municipio Roma V ex VII.

RELAZIONE URBANISTICA E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE



ALLEGATO
1

DATA
gennaio 2014

Indice

1. Premessa

2. Stato dei luoghi

2.1 *Identificazione catastale e inquadramento urbanistico*

2.2 *Pianificazione sovraordinata e vincoli*

3. Variante urbanistica: motivazione e descrizione

3.1 *Dimensionamento del programma*

3.2 *Descrizione del progetto e dimensionamento dello standard urbanistico*

3.3 *Descrizione della variante urbanistica*

1. Premessa

Il Programma di intervento urbanistico "Via Longoni" interessa un ambito avente superficie territoriale di 36.117mq. Localizzato all'interno del G.R.A. tra via Longoni e via Collatina, nel Municipio V, prevede la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale per una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 10.835,10 mq.

Una parte della SUL complessiva, pari a 3.839 mq, afferisce alla compensazione urbanistica del comprensorio "G4-Settebagni", ricadente nel Parco della Marcigliana, secondo quanto stabilito nella Tabella 1.1C Allegato "A" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore generale (PRG) vigente. La parte rimanente è riservata ai proprietari dei terreni, per 6.080 mq, e all'Amministrazione Capitolina, per 916 mq.

L'ambito di intervento ricade, nel PRG vigente, all'interno dell'ambito per il Programma integrato della Città da ristrutturare n.VIIa1 – La Rustica, Tor Sapienza, Via dell'Olmo".

La necessità di predisporre la variante urbanistica è legata all'esigenza di chiusura della manovra compensativa e pertanto la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma integrato e prescinde dalla destinazione urbanistica dell'area prevalentemente per attività a favore di una destinazione residenziale.

2. Stato dei luoghi

L'area del Programma di intervento urbanistico "Via Longoni" è situata all'interno della zona industriale di Tor Sapienza.

Confina ad est con via Longoni, strada di interquartiere, a nord con via Collatina, ad ovest con la linea ferroviaria a servizio dell'area militare di Tor Sapienza, a sud con un'area a servizi privati, sede dell'INPS e del campus Biomedico.

Allo stato attuale l'area si configura come un lotto inedito ed intercluso, attraversato nella direzione nord-sud da un elettrodotto, mentre il margine opposto di via Longoni è delimitato dal fosso di Tor Sapienza, affluente del fiume Aniene.

Nel corso degli anni l'area lungo via Longoni è stata in parte interessata dalla realizzazione di insediamenti a servizi privati in parte a residenziale e commerciale (PdZ C24 via Longoni A-B, Ambito a pianificazione particolareggiata definita "Collatina") perdendo di fatto la sua originaria connotazione prevalentemente industriale/artigianale.

2.1 Identificazione catastale e inquadramento urbanistico

L'area risulta distinta al N.C.T. di Roma foglio n. 639, particelle nn. 20, 57, 62 e 347, per complessivi mq. 36.117.

Nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645/1965 e s.m.i., l'area era destinata in parte a zona M "Servizi", sottozona M₁ (Attrezzature di servizi pubblici generali), M₂ (Attrezzature di servizi privati) ed M₃ (Attrezzature di servizi pubblici di quartiere), a in zona N (Parchi pubblici ed impianti sportivi) e parte in viabilità.

Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008:

- nell'elaborato prescrittivo "3* Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" (foglio 12) - l'area d'intervento è interessata dalla componente: "Tessuto prevalentemente per attività" all'interno del Programma integrato della Città da ristrutturare n.VIIa1- La Rustica, Tor Sapienza, Via dell'Olmo", disciplinata rispettivamente dagli artt. 52 e 53 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato prescrittivo "4* Rete Ecologica 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" (foglio 12) l'area d'intervento non è inserita in alcuna componente.

2.2 Pianificazione sovraordinata e vincoli

In merito al regime vincolistico l'area d'intervento ricade nel Piano Territoriale Paesistico vigente 15/9 "Valle delle Aniene" approvato L.R.n.24/98:

l'elaborato E1 - *Rilievo dei vincoli paesaggistici* evidenzia i seguenti vincoli:

- Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37 punto c) art. 1 L. 431/85 di cui all'art. 7 delle NTA del PTP vigente;

l'elaborato E3 - *Classificazione delle aree ai fini della tutela* evidenzia le seguenti Zone di tutela:

- Tutela Limitata TLa/27 e, per una minima parte, la fascia in prossimità di via Longoni, in Zona di Tutela Orientata TOd/7.

Ai sensi dell'art. 59 delle NTA del PTP "In tutte le zone a Tutela Limitata TLa e TLb è consentita la realizzazione di nuovi edifici e opere infrastrutturali, con le eccezioni e i limiti di cui all'art.60. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche debbono avvenire nel

rispetto del *titolo II- Tutela dei beni individui*. L'art.60 non impone ulteriori limitazioni per le zone a tutela limitata TLa.

L'area oggetto di intervento è ricompresa nelle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (proposta n. P383) inerenti tutte le aree trasformabili del PRG vigente, per le quali il Comune ha espressamente richiesto il declassamento della Tutela. Nel caso specifico del Programma Integrato Villa1 La Rustica, Tor Sapienza, via dell'Olmo l'osservazione è stata *"accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione [...] In relazione alla presenza del corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al comma 8 dell'art.7 L.R. 24/98 con esclusioni delle aree urbanizzate ed infrastrutture, per le quali si applica il comma 7 dell'art. 7 della L.R. 24/98. Per la parte non vincolata confrontare il punto 10 dei criteri"*.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 modificata e integrata con DGR n.1025 del 21.12.2007, l'area è classificata (tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio") come:

- Sistema del Paesaggio insediativo: "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", di cui all'art. 28 delle NTA,
- minima in parte, in "Reti, infrastrutture e servizi", di cui all'art.32 delle NTA.

Ai sensi dell'art.28 *"nei Paesaggi degli insediamenti in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio". E' inoltre consentita la nuova edificazione ad uso residenziale, previo SIP e nuove strutture commerciali"*.

Ai sensi dell'art. 32, comma 2, gli ambiti inseriti in *"Reti, infrastrutture e impianti"* sono perimetrati come aree urbanizzate e producono gli effetti degli artt. 5, comma 4, 6, comma 5, 7 , comma 7, e 31 *quinquies* della L.R. 24/98. In tali ambiti sono ammesse nuove infrastrutture e viabilità di tipo locale.

L'area del programma urbanistico inserita in tale classificazione è stata riservata nel Programma di intervento urbanistico alla viabilità di accesso al nuovo intervento di trasformazione, pertanto compatibile con la norma del PTPR.

Sono individuati i seguenti vincoli paesaggistici (tavola B "Beni paesaggistici"):

- Ricognizione delle aree tutelate per legge: c) corsi delle acque pubbliche.

L'area d'intervento ricade quasi interamente nella fascia di rispetto del fosso di Tor Sapienza, in quanto iscritto nell'elenco delle acque pubbliche, di cui all'*art. 26-Tutela dei corsi delle acque* delle NTA del PTP.

Ai sensi dell'art. 35, comma 19, *"nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione [...] sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 53, comma 1, lett.b, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata:*

- a) Mantenimento di una fascia di inedificabilità di 50 mt. a partire dall'argine;*
- b) Comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) Rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico."*

Il programma di intervento di via Longoni rispetta le condizioni sopra descritte.

Inoltre, ai sensi del Piano Stralcio Funzionale n.5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3 Marzo 2009 e variante approvata con D.P.C.M. il 10 aprile 2013, l'area oggetto d'intervento non risulta compresa in alcuna Area di esondazione e Zona di rischio dei fiumi Tevere e Aniene e del reticolo

secondario, mentre rientra nel corridoio ambientale¹ di Tor Sapienza, di cui al *Titolo III, Assetto e linee di indirizzo per i corridoi ambientali* delle NTA del PS5. I corridoi ambientali, così come individuati nella Tav. P2 Bi, costituiscono la struttura idrogeologico-ambientale di connessione del bacino idrografico del PS.5 con gli acquiferi e rappresentano la principale riserva di naturalità. Gli Enti competenti, in materia di parchi e di riserve naturali, SIC e ZPS tutelano i corridoi ambientali nell'ambito del sistema delle aree protette.

Nel caso specifico, l'area di via Longoni non risulta inserita in alcuna area protetta.

Infine, si rileva che l'area oggetto d'intervento è attraversata, per circa 700 mt, dalla linea elettrica aerea a 150 KV Tor Cervara (Ostiense) - Tor Tre Teste, pertanto, il programma urbanistico prevede la rilocalizzazione dell'elettrodotto ai sensi della normativa vigente, fermo restando che per la realizzazione delle opere è prescritto l'ottenimento di specifica autorizzazione ai sensi della L.R. 42/90.

¹ Individuati nella Tav. P2 Bi del PS5.

3. Variante urbanistica: motivazione e descrizione

Con nota Dipartimento VI U.O.2 prot. n. 3777 del 23 febbraio 2006 i Sigg. Luciani, proprietari dell'area sita in via Longoni e l'Ing Domenico Minna, incaricato dalla proprietà Dott. Giulio Grazioli in qualità di compensando del G4 Settebagni, hanno manifestato l'interesse ad aderire alle procedure di compensazione edificatoria in attuazione di quanto previsto della Variante delle Certezze approvata per la compensazione delle volumetrie afferenti il comprensorio G4 Settebagni, proponendo la "compensazione edificatoria".

In particolare, il Programma d'intervento prevede di allocare nel comprensorio di via Longoni, oltre ai diritti edificatori generati dall'area medesima, anche quelli provenienti dalla compensazione G4-Settebagni del Piano delle Certezze, così come riportato nella Tabella 1.1C dell'Allegato "A" alle NTA PRG vigente, ossia una volumetria pari a 18.040 mc.

Il PRG vigente, all'art. 19 delle N.T.A., assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze" ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire l'edificabilità da compensare. Inoltre, al comma 3 del sopraccitato articolo si stabilisce che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare.

3.1 Dimensionamento del programma

La proposta d'intervento (progetto urbanistico prot. n. 24438 del 29/11/2010) prevede nel dettaglio una volumetria complessiva di mc 34.672,45 pari a SUL 10.835,14, così come di seguito specificato:

- volumetria di mc 19.456,45 pari a SUL 6.080,14 afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area del Programma integrato della città da ristrutturare di cui mq 2.929 soggetti a contributo straordinario di urbanizzazione;
- rilocalizzazione della volumetria afferente l'area ex G4 Settebagni, originariamente definita dalla "Variante delle Certezze", D.G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, in tabella 1.1.C. – Marcigliana G4 loc. Settebagni, in mc 18.040 che, depurati del valore del suolo che resta di proprietà privata e che viene stimato in termini volumetrici in mc 3.476,74 (pari ad una SUL di mq 1.086,48), ammonta a mc 14.563,26 corrispondenti, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma Urbanistico "Via Longoni", a mc 12.283,32 (pari a SUL 3.838,54);
- S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina pari a mq 916,42 (pari a mc 2.932,54) che in caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando.

TABELLA Ripartizione S.U.L.			
SUL proprietà non soggetta a Contr. Straord. mq	SUL proprietà soggetta a Contr. Straord. mq	SUL compensazione mq	SUL a disposizione dell'A.C.
3.151,14	2.929,00	3.380,34	1.374,62
totale SUL proprietà		6.080,14	
totale SUL		10.835,10	

con il seguente mix funzionale:

TABELLA Ripartizione S.U.L. da Programma				
	Non Residenziale	Residenziale	Compensazione	a disposizione dell'A.C.
SUL in mq	1.734,00	4.346,14	3.380,34	1.374,62
	16%	84%		
totale SUL proprietà	6.080,14			
totale SUL	10.835,10			

Occorre, inoltre, specificare che la rilocalizzazione della volumetria (mc.18.040) afferente l'area dell'ex G4 Settebagni, riportata nella Tabella 1.1C del PRG vigente, va depurata del valore del suolo, in quanto l'area dell'ex G4, seppur compensata con l'atterraggio in via Longoni, resta di proprietà privata.

Il valore del suolo dell'area G4-Settebagni stralciato dal valore complessivo della compensazione è stato stimato in termini volumetrici in mc 3.476,74 (pari ad una SUL di mq 1.086,48).

Pertanto, in base al criterio della parità del valore immobiliare, nell'ambito del Programma di intervento urbanistico "Via Longoni" sarà allocata una compensazione pari a 12.282,32 mc (corrispondente a SUL 3.838,54).

3.2 Descrizione del progetto e dimensionamento dello standard urbanistico

L'impianto strutturale previsto si articola lungo un tracciato viario pubblico che percorre il lato sud-est dell'area d'intervento e si raccorda con via Longoni. L'organizzazione generale del progetto proposto si basa sulla individuazione di due comparti fondiari posti lungo l'asse viario di progetto, uno a destinazione residenziale e l'altro a destinazione non residenziale-commerciale.

Le tipologie previste per le volumetrie residenziali sono in linea con altezza massima di 6 piani e poste in adiacenza del fronte strada esistente fatto salvo il distacco di normativa.

Il Programma prevede complessivamente una S.U.L. di mq. 10.835,10, di cui mq. 9.101,10 residenziali e mq.1.734 non residenziali. Pertanto la capacità insediativa, ai fini del dimensionamento dello standard urbanistico, è pari a 243 abitanti insediabili.

Il dimensionamento, ai sensi dell'art.8, comma 1, per le destinazioni d'uso abitative è pari:

Standard abitativi

SP	6,5 mq/ab	1.580
VP	9,5 mq/ab	2.309
Parcheeggi pubblici	SUL/10*1,6 mq	1.456
totale		5.344

Per le dotazioni d'uso non abitative, ai sensi dell'art.8, comma 2 e dell'art.7, comma1, è pari:

Standard non abitativi

VP	SUL/10*4	694
Parcheeggi pubblici * (art.7 c.1)	SUL/10*10 mq	1.734
totale		2.428

* considerando un Carico urbanistico medio (Cum)

La dotazione complessiva prevista dal programma è pari a:

SP	3.070
VP	5.240
Parcheeggi pubblici	3.973
totale	12.283

Pertanto lo standard previsto dal programma è superiore alla dotazione minima come si evince dalle seguenti tabelle:

Standard PRG		Standard programma urbanistico	
SP	1.580 mq	SP	3.070 mq
VP	3.002 mq	VP	5.240 mq
Parcheeggi pubblici	3.190 mq	Parcheeggi pubblici	3.973 mq
totale	7.772 mq	totale	12.283 mq

Risulta assoggettata a contributo straordinario una S.U.L. totali pari a 2.929 mq. Il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario di urbanizzazione calcolato al momento dell'istruttoria secondo l'indice ISTAT vigente, Aprile 2010, è stato determinato in €/ 508.474,40. Tale importo è stato aggiornato, febbraio 2014, rispetto ai nuovi parametri in fase di approvazione da parte degli Organi Capitolini competenti, ed è pari a €. 983.681,88

Tale contributo sarà corrisposto tramite la realizzazione delle seguenti opere, con accollo da parte dei proponenti di eventuali costi aggiuntivi per l'esecuzione delle stesse:

- asilo nido da 60 bambini;
- passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni;
- spostamento elettrodotto esistente

3.3 Descrizione della variante urbanistica

La necessità di predisporre la variante urbanistica è legata all'esigenza di chiusura della manovra compensativa e pertanto la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma integrato e prescinde dalla destinazione urbanistica dell'area prevalentemente per attività a favore di una destinazione residenziale.

Tale circostanza consente di proporre un disegno urbanistico per l'ambito d'intervento, rimasto inedito ed intercluso, consolidando, in relazione al tessuto circostante, la funzione residenziale in continuità con i complessi residenziali già programmati e di recente edificazione (PdZ C24 via Longoni A-B, Ambito a pianificazione particolareggiata definita "Collatina").

L'approvazione del Programma di intervento urbanistico "Via Longoni" comporta variante al PRG vigente relativamente alla modifica della destinazione delle seguenti aree :

- Elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1.10.000 (foglio 12):
 - da "Tessuto prevalentemente per attività" del Programma integrato della Città da Ristrutturare a "Programmi Integrati prevalentemente residenziali" della Città della Trasformazione (AdP3) con le relative norme tecniche, con conseguente riduzione del perimetro del Programma integrato prevalentemente per attività della Città da Ristrutturare.