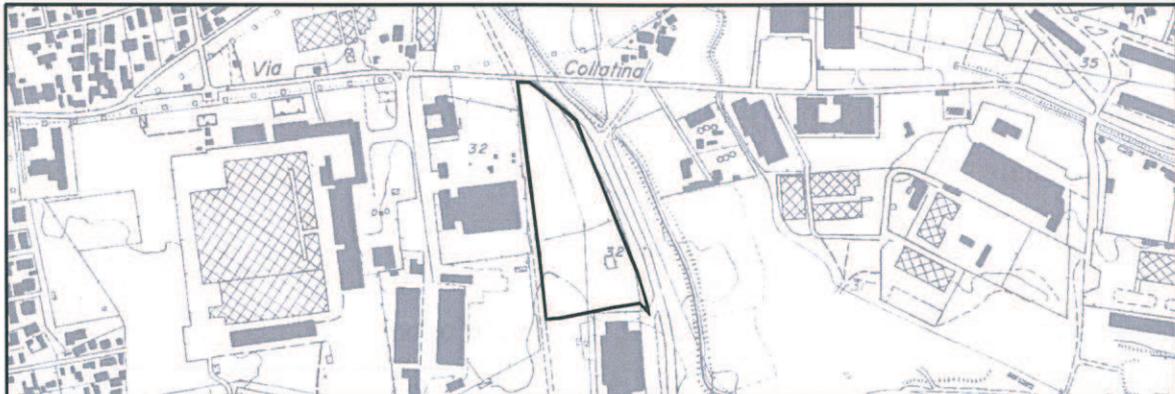




ELABORATO
EMENDATO

ROMA CAPITALE PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO "VIA LONGONI"



PROGETTO URBANISTICO

AREA DI INTERVENTO VIA LONGONI

Elaborato grafico adeguato all'emendamento approvato dall'assemblea capitolina con Del. n. 63/2014

DATA
Giugno 2011

AGGIORNAMENTI
1- Ottobre 2014
2-
3-
4-
5-
6-

SCALA

PROPONENTE:
LUCIANI ELISABETTA
LUCIANI LUCIANO
LUCIANI LUIGI
LUCIANI MARIA TERESA

COMPENSANDO:
OPERA NUOVA SRL

PROGETTISTI:
Studio Guidi & Santori
Arch. Maurizio Cicchetti



ALLEGATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto della presente relazione è la proposta di trasformazione urbanistica denominata "Via Longoni".

L'area oggetto della trasformazione urbanistica, di forma trapezoidale, che sviluppa una superficie territoriale pari a mq. 36.117 è ubicata nel settore est della città, all'interno del G.R.A., e più precisamente, nella porzione di territorio ricompresa tra la Via Longoni e Via Collatina. Per quanto riguarda il P.R.G del 1965 e s.m.i., l'area ricade in sottozona M₁ (attrezzature di servizi pubblici generali), sottozona M₂ (attrezzature di servizi privati), sottozona M₃ (attrezzature di servizi pubblici di quartiere), zona N (parchi pubblici ed impianti sportivi) e la restante parte in viabilità di previsione. Secondo il nuovo P.R.G. approvato con Del. n. 18 del 12 Febbraio 2008, invece, risulta formare l'intero sedime di un'area destinata a tessuti prevalentemente per attività all'interno del Programma integrato n.1 – Città da ristrutturare.

Il programma nelle sue linee generali prevede il posizionamento nel nuovo comprensorio, di complessivi mq. 10.835,10 (Indice di Edificabilità Territoriale 0.30 mq/mq) di SUL ripartiti in mq. 4.794,96 per diritti compensatori e mq. 6.080,14 (di cui 2.929,00 mq soggetti a contributo straordinario) per quanto riguarda il diritto edificatorio della proprietà.

Il diritto edificatorio afferente la proprietà avrà destinazione non residenziale per mq 1.734,00 di S.U.L. e residenziale per i restanti 4.346,14 mq di S.U.L..

La SUL afferente la compensazione è di 4.754,96 mq. Di S.U.L. avrà destinazione residenziale. Il mix funzionale che ne deriva prevede una S.U.L. Residenziale di mq 9.101,10 pari al 84% del totale e una S.U.L Non Residenziale di mq 1.734,00, come riportato nella tabella seguente:

	<i>S.U.L. Compensazione (mq)</i>	<i>S.U.L. Proprietà (mq)</i>	<i>Totale S.U.L. Res. e Non Res. (mq)</i>	<i>Quota parte rispetto la S.U.L. Totale</i>
S.U.L. Residenziale (mq)	4.754,96	4.346,14	9.101,10	84%
S.U.L. Non Residenziale (mq)		1.734,00	1.734,00	16%
Totale S.U.L.			10.835,10	100%

Tenuto conto che l'art. 53 comma 15 lett. a) delle N.T.A. del P.R.G. Vigente prevede, per l'area interessata dall'intervento, che il Mix funzionale, rispetto alla SUL residenziale non superi il 20% è necessario procedere ad una variante al piano regolatore riferita ad una diversa distribuzione di Mix funzionale previsto dalle N.T.A. che si concretizza nella modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Via Longoni", da Programma Integrato della Città da ristrutturare "tessuto prevalentemente per attività" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico

Risulta assoggettata a contributo straordinario una SUL totale di mq 2.929,00 data dall'incremento dell'indice di cui all'art. 53 comma 11 lett. a), b), e).

Il corrispettivo da corrispondere a titolo di contributo straordinario deve essere calcolato attenendosi alla valutazione di stima suddetta, già fatta dall'Amministrazione Capitolina ai fini dell'individuazione del valore immobiliare delle superfici residenziali da trasferire dal comprensorio G4 Settebagni sull'area di Via Longoni; il valore immobiliare di mercato dell'area di Via Longoni indicato in detta valutazione di stima, aggiornato secondo l'indice ISTAT Aprile 2010, è stato determinato in €/mc. 81,46 e, pertanto, il 66,6% è pari ad €/mc 54,25, pari ad € 173,60 per ogni mq. di SUL.

Ne deriva un corrispettivo a titolo di contributo straordinario di € 508.474,40 (cinquecentottomilaquattrocentosettantaquattro/40), pari a €/mq 173,60 x mq. 2.929,00 ed attualizzato sulla base dei nuovi criteri in fase di approvazione da parte degli organi capitolini competenti, risulta pari a Euro 983.681,88.

Tale contributo sarà corrisposto tramite la realizzazione delle seguenti opere:

- un asilo nido da 60 bambini, invece che una struttura per 12 bambini;
- un passaggio pedonale protetto munito di impianto semaforico per l'attraversamento di Via Longoni;
- lo spostamento dell'elettrodotto esistente da ricollocare in aderenza alla ferrovia

Le aree che danno origine al diritto di compensazione, secondo quanto indicato nel PRG nella Riserva Naturale della Marcigliana e sono meglio descritte nelle tavole A1, e B1, allegate al Progetto Urbanistico. In particolare si evidenzia che i diritti edificatori compensati derivino da un'area che, non sarà oggetto di effettiva cessione ma rimarrà nella disponibilità della proprietà.

In conformità con quanto definito dalla Variante delle Certezze D.G.R.L n.856 del 10 Settembre 2004, in tabella 1.1.c. - Marcigliana G4 loc. Settebagni -, sono individuati diritti edificatori per mc 18040 riferiti alla proprietà catastale del sig. Grazioli Giulio (mq 84.050). In virtù del fatto che il suolo con destinazione ricevuta dal Piano delle Certezze resta di proprietà privata, il valore dell'area in cessione verrà corrisposto all'atto della Convenzione Urbanistica.

L'area di Via Longoni su cui saranno trasferiti i diritti edificatori in base all'analisi della Carta dell'Agro, ricade quasi interamente in un fondovalle.

Per quanto concerne invece la presenza di vincoli paesaggistici di cui all'elaborato E/1 – C del Piano Territoriale Paesistico l'area ricade in una zona interessata di 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), mentre la tavola di classificazione dei vincoli di cui al PTP 15/9 Valle dell'Aniene riporta per l'area prescrizioni di tutela di tipo Limitata TLa/27

con trasformazioni conformi agli strumenti urbanisti vigenti e Tutela Orientata TOd/7 al restauro ambientale.

L'area di intervento, costeggiata da Via Longoni che ne costituisce il limite est è lambita a nord da Via Collatina, è posizionata in una fascia ormai urbanizzata caratterizzata da nuclei edilizi a destinazione residenziale e non residenziale.

Attualmente, l'accesso all'area oggetto della proposta di trasformazione è assicurato dai tracciati esistenti che distribuiscono le zone già edificate; l'assetto orografico del comprensorio appare pianeggiante.

ASSETTO PROPRIETARIO

Il comprensorio di progetto risulta ad oggi intestato come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	RENDITA DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUPERFICIE
639	20	COZZI ENRICA LUCIANI ELISABETTA LUCIANI LUCIANO LUCIANI LUIGI LUCIANI MARIA TERESA	€. 1.077,02 (88%)	€. 405,22 (85%)	23.776
	57	COZZI ENRICA LUCIANI ELISABETTA LUCIANI LUCIANO LUCIANI LUIGI LUCIANI MARIA TERESA	€. 86,59 (7%)	€. 42,45 (9%)	7.147
	62	COZZI ENRICA LUCIANI ELISABETTA LUCIANI LUCIANO LUCIANI LUIGI LUCIANI MARIA TERESA	€. 62,72 (5%)	€. 30,75 (6%)	5.177
	347	COZZI ENRICA LUCIANI ELISABETTA LUCIANI LUCIANO LUCIANI LUIGI LUCIANI MARIA TERESA	-	-	17
TOTALE MQ.			€. 1.226,33 (100%)	€. 478,42 (100%)	36.117

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La proposta d'intervento urbanistico prevede, su una superficie territoriale di mq. 36.117, la realizzazione di un complesso edilizio di mq. 10.835,10 di SUL, suddivisi in mq. 9.101,10 con destinazione residenziale e mq. 1.734 con destinazione non residenziale e commerciale.

Una quota delle superfici totali di progetto, pari a mq. 4.754,96 di SUL, è destinata, come detto, nella proposta, alla compensazione delle cubature individuate dalla Variante delle Certezze (D.G.R.L n.856 del 10 Settembre 2004).

L'impianto progettuale previsto si articola lungo un tracciato viario pubblico che percorre il lato sud-est dell'area di intervento e si raccorda con Via Longoni.

L'asse viario di progetto, concepito per assecondare l'orografia del terreno, costeggiando i comparti fondiari, distribuisce le aree pubbliche da standard. L'organizzazione generale del progetto proposto si basa sulla creazione di due comparti fondiari posti lungo l'asse viario di progetto, uno a destinazione residenziale e l'altro a destinazione non residenziale-commerciale.

Le superfici da destinare al verde pubblico sono state posizionate una nella zona sud-est dell'area d'intervento e l'altra posta in adiacenza all'area destinata ai servizi pubblici.

Il progetto urbanistico prevede nel complesso una zonizzazione dell'area di intervento articolata come segue:

- Area per l'edificazione privata, suddivisa in due comparti fondiari di cui uno (contraddistinto con la lettera Z1 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione residenziale, e uno (contraddistinto con la lettera Z2 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione non residenziale (commerciale – servizi).
- Aree a verde pubblico (contraddistinte con le lettere V1 e V2 nella zonizzazione su base catastale), destinate a parco pubblico attrezzato per un totale di mq. 5.240.
- Area per servizi pubblici (contraddistinta con la lettera S1 nella zonizzazione su base catastale), per un totale di mq. 3.070 localizzata sul fronte nord dell'intervento.
- Aree per parcheggi pubblici (contraddistinte con le lettere P1 e P2 nella zonizzazione su base catastale), per un totale di mq. 3.973.
- Aree per la viabilità destinate al transito carrabile pubblico e verde arredo, per un totale di mq. 11.211.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie previste per le volumetrie residenziali sono state prescelte, tra quelle a torre e in linea, con altezza massima sei piani e poste in adiacenza del fronte strada esistente fatto salvo il distacco di normativa.

Gli edifici di progetto verranno realizzati con un'architettura articolata ma comunque rispondente alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente e dei materiali che lo contraddistinguono garantendo così una buona integrazione del nuovo insediamento. I parcheggi privati da standard saranno preferibilmente posizionati nel sottosuolo al fine di salvaguardare le superfici a verde privato e gli spazi aperti intorno ai nuovi edifici.