

ACCORDO DI PROGRAMMA art.34 DECRETO LEGGE 18/08/2000 n° 267
 PROGRAMMA URBANISTICO PER L'AREA DI MONTE DELLE PICHE
 E COMPENSAZIONE DI CASAL GIUDEO E CASALE MONTARELLI

MONTE DELLE PICHE

DATA
 OTTOBRE 2011

PROPONENTE:
 Itasac 90 S.r.l.
 NII S.r.l.

PROGETTISTA:
 arch. RICCARDO ARMEZZANI

collaboratrice:
 arch. PAOLA ALUNNI

PROPRIETA':
 Magliana s.r.l.
 Chiusdino House S.n.c. di Barile Roberto & C.
 Pallaracci Agnese
 Pallaracci Angela

Studio arch. RICCARDO ARMEZZANI
 Via Docimatica, ca.37 00144 Roma
 Tel. +39 06 54644200 Fax +39 06 54620273
 e-mail info@studioriccardozanini.it

SCALA
1:2000

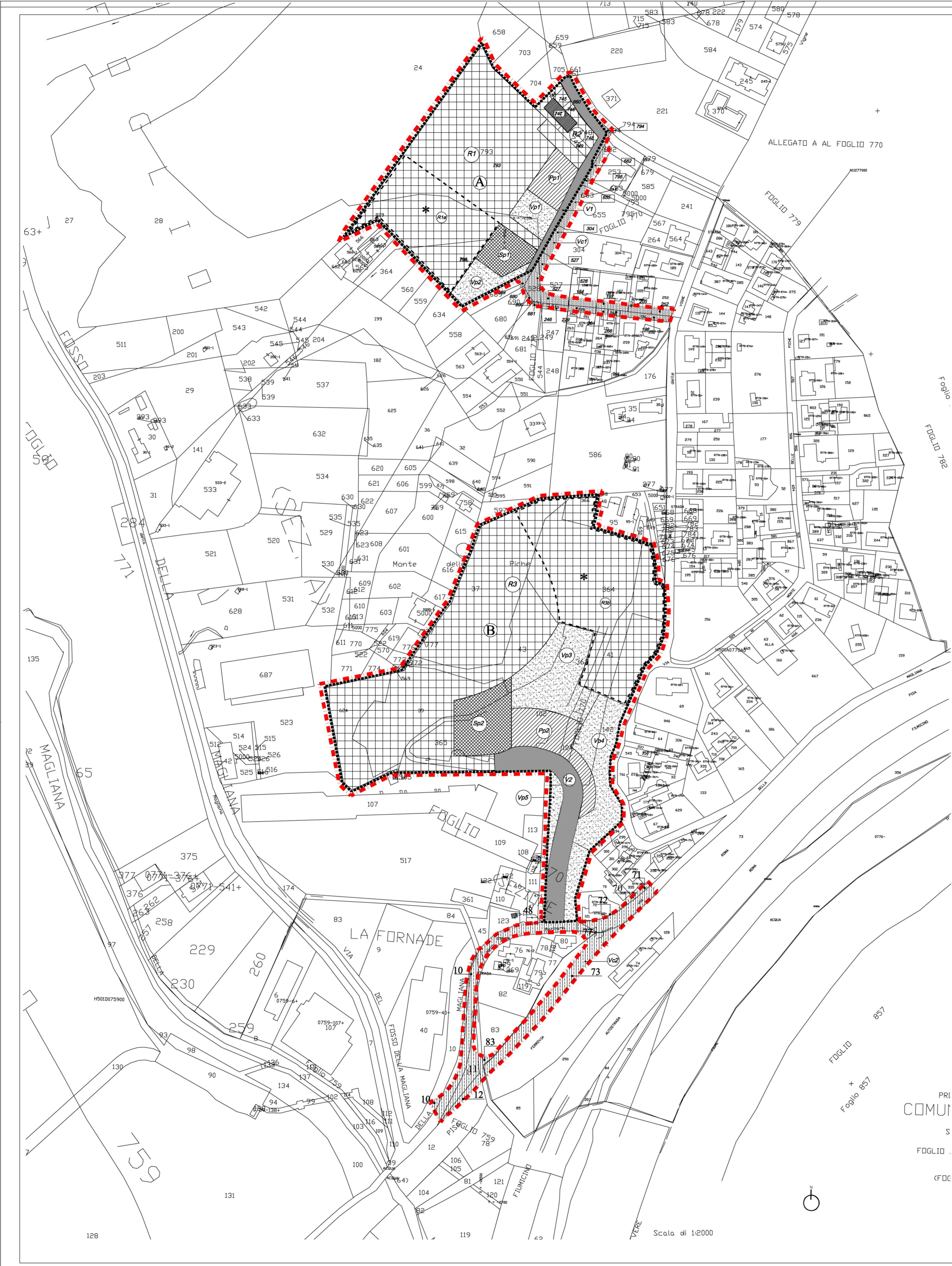
ALLEGATO
D

ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

- ELENCO ALLEGATI:**
- A1 - Estratto di P.R.G. Previgente 1965 area in cessione (CASAL GIUDEO, CASALE MONTARELLI)
 - A2 - Variante di P.R.G. Previgente - Piano delle certezze - area in cessione (CASAL GIUDEO, CASALE MONTARELLI)
 - A3 - Estratto di P.R.G. Vigente area in cessione (CASAL GIUDEO, CASALE MONTARELLI)
 - A4 - Estratto di P.R.G. Previgente 1965 (MONTE DELLE PICHE)
 - A5 - Variante di P.R.G. Previgente - Piano delle certezze (MONTE DELLE PICHE)
 - A6 - Estratto di P.R.G. Vigente (MONTE DELLE PICHE)
 - A7 - Relazione tecnica illustrativa
 - A8 - Norme tecniche di attuazione
 - A9 - Relazione di previsione di massima delle spese
 - A10 - Relazione dell'indagine di tipo geologica
 - A11 - Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
 - B1 - Planimetria catastale e proprietà (MONTE DELLE PICHE)
 - B2 - Planimetria catastale e Proprietà area in cessione (CASAL GIUDEO, CASALE MONTARELLI)
 - B3 - Certificati catastali
 - B4 - Tipo di frazionamento
 - C1 - Inquadramento infrastrutturale
 - C2 - Relazione sulla mobilità
 - C3 - Rete viaria e parcheggi pubblici
 - C4 - Stato di fatto
 - D - Zonizzazione su base catastale
 - E - Verde e servizi pubblici
 - F - Superfici private
 - G1 - Esecutivo planivolumetrico
 - G2 - Planivolumetrico indicativo
 - H - Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- PERIMETRO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE S.L. - AREE DI PROPRIETA' (per la S.T. che produce S.U.L. vedi all. B1)
- COMPARTI FONDIARI EDIFICABILI RESIDENZIALI (Superfici private destinate all'edificazione abitativa)
- VOLUMETRIE ESISTENTI ALL'INTERNO DELLA S.T. CHE IL P.U. PREVEDE DI CONSERVARE ALL'INTERNO DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO.
- PARCHEGGIO PUBBLICO DI STANDARD
- VERDE PUBBLICO DI STANDARD
- SERVIZIO PUBBLICO DI STANDARD
- VIABILITA' PUBBLICA
- VIABILITA' PUBBLICA SU AREE NON NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPONENTE
- COMPARTO O PORZIONE DI COMPARTO PREVISTO PER LA COMPENSAZIONE



A - Area denominata : Via Chiusdino **B** - Area denominata : Monte delle Piche

TABELLA "A"

DATI DI PROGETTO		
Superficie aree interessate dal perimetro dell'Area di Intervento	MQ	78.075
Superficie territoriale che produce S.U.L.	MQ	70.692 *
Indice di edificabilità territoriale ET=(SUL TOT./ST)	MQ/MQ	0,3
Totale superficie utile lorda (70.692 x 0,3)	MQ	21.208
Superficie utile lorda abitativa (Cu/b)	MQ	21.208
Superficie utile lorda abitativa esistente che il P.U. conserva	MQ	352
Superficie utile lorda abitativa di nuova edificazione	MQ	20.856
Capacità insediativa C1=(SUL/37,5mq) 21.209/37,5	MQ/ab	N. 566 ab

* (Per il calcolo della S.T. vedi tav. B1)

AREA A) VIA CHIUSDINO - INDICI E.T. E S.U.L. SECONDO LE DESTINAZIONI DI P.R.G. VIGENTE (2008), PREVIGENTE(1965) E LE CONSISTENZE EDILIZIE PRESENTI
 Il P.U. Monte delle Piche prevede il mantenimento in loco della S.U.L. esistente.

ZONA / SOTTOZONA	ST in mq	S.U.L. esistente (mq)	Indice ET (mq/mq) per zona	Indice ET (mq/mq) per proprietà	Indice ET (mq/mq) proprietà con contributo straordinario	Indice ET (mq/mq) nella disponibilità dell'A.C.	Indice ET (mq/mq) per compensazione	S.U.L. proprietà mq	S.U.L. proprietà con contributo straordinario mq	S.U.L. nella disponibilità dell'A.C. mq	S.U.L. compensazione mq	S.U.L. complessiva mq
TESSUTO RESIDENZIALE (ex H da PRG 1965)	10.367	0	0,3	0,06	0,06	0	0,18	622	622	0	1.866	3.110
VERDE E SERVIZI PUBBLICI (ex H da PRG 1965)	11.097	0	0,3	0,06	0	0,06	0,18	666	0	666	1.998	3.330
TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI ESISTENTI A	1.349	352	0,3	0,26	0	0	0,04	352	0	0	53	405
VIABILITA' PUBBLICA (ex G4 da PRG 1965)	491	0	0,3	0,06	0,06	0	0,18	29	29	0	89	147
TOTALE	23.304	352	0,3					1.669	651	666	4.066	6.992

TOTALE PROPRIETA'	2.230
TOTALE NELLA DISPONIBILITA' DELL'A.C.	666
TOTALE COMPENSAZIONE	4.066
TOTALE GENERALE	6.992

AREA B) MONTE DELLE PICHE - INDICI E.T. E S.U.L. SECONDO LE DESTINAZIONI DI P.R.G. VIGENTE(2008), PREVIGENTE(1965) E LE CONSISTENZE EDILIZIE PRESENTI
 Il P.U. Monte delle Piche prevede la demolizione della S.U.L. esistente e la ricostruzione della medesima S.U.L. in altro sedime all'interno del Programma.

ZONA / SOTTOZONA	ST in mq	S.U.L. esistente (mq)	Indice ET (mq/mq) per zona	Indice ET (mq/mq) per proprietà	Indice ET (mq/mq) proprietà con contributo straordinario	Indice ET (mq/mq) nella disponibilità dell'A.C.	Indice ET (mq/mq) per compensazione	S.U.L. proprietà mq	S.U.L. proprietà con contributo straordinario mq	S.U.L. nella disponibilità dell'A.C. mq	S.U.L. compensazione mq	S.U.L. complessiva mq
TESSUTO RESIDENZIALE (ex H da PRG 1965)	575	0	0,3	0,06	0,06	0	0,18	34	34	0	104	172
VERDE E SERVIZI PUBBLICI (ex H da PRG 1965)	26.083	0	0,3	0,06	0	0,06	0,18	1.565	0	1.565	4.695	7.825
TESSUTO RESIDENZIALE (ex G4/F1 da PRG 1965)	8.888	0	0,3	0,10	0,10	0	0,10	889	889	0	889	2.667
TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI ESISTENTI B	4.747	1.022	0,3	0,22	0	0	0,08	1.022	0	0	402	1.424
TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI ESISTENTI B2	7.095	2.118	0,3	0,29	0	0	0,01	2.118	0	0	10	2.128
TOTALE	47.388	3.140	0,3					5.628	923	1.565	6.100	14.216

TOTALE PROPRIETA'	6.551
TOTALE NELLA DISPONIBILITA' DELL'A.C.	1.565
TOTALE COMPENSAZIONE	6.100
TOTALE GENERALE	14.216

TOTALE PROGRAMMA URBANISTICO - INDICI E.T. E S.U.L. SECONDO LE DESTINAZIONI DI P.R.G. VIGENTE (2008), PREVIGENTE(1965) E LE CONSISTENZE EDILIZIE PRESENTI.

ZONA / SOTTOZONA	ST in mq	S.U.L. esistente (mq)	Indice ET (mq/mq) per zona	Indice ET (mq/mq) per proprietà	Indice ET (mq/mq) proprietà con contributo straordinario	Indice ET (mq/mq) nella disponibilità dell'A.C.	Indice ET (mq/mq) per compensazione	S.U.L. proprietà mq	S.U.L. proprietà con contributo straordinario mq	S.U.L. nella disponibilità dell'A.C. mq	S.U.L. compensazione mq	S.U.L. complessiva mq
TESSUTO RESIDENZIALE (ex H da PRG 1965)	10.942	0	0,3	0,06	0,06	0	0,18	656	656	0	1.970	3.282
TESSUTO PER VERDE E SERVIZI PUBBLICI (ex H da PRG 1965)	37.180	0	0,3	0,06	0	0,06	0,18	2.231	0	2.231	6.693	11.155
TESSUTO RESIDENZIALE (ex G4/F1 da PRG 1965)	8.888	0	0,3	0,10	0,10	0	0,10	889	889	0	889	2.667
TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI ESISTENTI A1	1.349	352	0,3	0,26	0	0	0,04	352	0	0	53	405
TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI ESISTENTI B1	4.747	1.022	0,3	0,22	0	0	0,08	1.022	0	0	402	1.424
TESSUTO RESIDENZIALE CON EDIFICI ESISTENTI B3	7.095	2.118	0,3	0,29	0	0	0,01	2.118	0	0	10	2.128
VIABILITA' PUBBLICA	491	0	0,3	0,06	0,06	0	0,18	29	29	0	89	147
TOTALE	70.692	3.492	0,3					7.297	1.574	2.231	10.106	21.208

** (Per la destinazione di P.R.G. delle singole aree vedi tav. B1)

TOTALE PROPRIETA'	8.871 (.....)
TOTALE NELLA DISPONIBILITA' DELL'A.C.	2.231 (.....)
TOTALE COMPENSAZIONE	10.106 (.....)
TOTALE GENERALE	21.208 (.....)

DIRITTI EDIFICATORI PROPRIETA' : 8.871 mq. S.U.L. (di cui 1.574 mq soggetti a CS)

DIRITTI EDIFICATORI COMPENSAZIONE : 10.106 mq. S.U.L.

DIRITTI EDIFICATORI NELLA DISPONIBILITA' DELL'A.C. : 2.231 mq. S.U.L.

Riqualificazione diritti edificatori CASAL GIUDEO 2.261 mq S.U.L.
 Riqualificazione parte dei diritti edificatori CASALE MONTARELLI 7.845 mq S.U.L.

TOTALE 10.106 mq. S.U.L.

(Per quanto riguarda le Volumetrie in compensazione vedi tavola B2).

SUL TOTALE PROPRIETA' + SUL COMPENSAZIONE + SUL DIRITTI A.C. = 8.871 mq.+ 10.106 mq+ 2.231 = 21.208 mq. = 0,3 mq. S.U.L./mq. S.L.

TABELLA "B"
 Destinazione d'uso diritti edificatori proprieta' e compensazione
 Funzioni abitative (Cu/b) SUL MQ 21.208 = 100% S.U.L. totale

TABELLA "C"
 Standard richiesti : 21.208 mq S.U.L./37,5 mq. ab = 566 ab
 Destinazioni abitative (Cu/b) 21.208 mq S.U.L.

Verde Pubblico = 9,5 mq/ab = 9,5 x 566 = 5.377 mq
 Parcheggio Pubblico = 6 mq/ab = 6 x 566 = 3.396 mq
 Servizi Pubblici = 6,5 mq/ab = 6,5 x 566 = 3.679 mq
 Totale standard richiesti = 22 mq/ab = 22 x 566 = 12.452 mq

Standard individuati
 Verde Pubblico = 9.393 mq = 5.377mq (Cessione di verde pubblico extra standard = 4.016 mq)
 Parcheggio Pubblico = 3.786 mq = 3.396 mq
 Servizi Pubblici = 3.679 mq = 3.679 mq
 Totale standard individuati = 16.468 mq = 12.452 mq equivalenti a 29 mq/ab

TABELLA "D"

ACE	ZONA	SUPERFICIE		TOTALI	MQ/MQ. di SUL
		MQ	MQ		
ACE	SUPERFICIE FONDIARIA	*)Comparto fondiario R1	16.139		
		Comparto fondiario R2	1.838		
		**)Comparto fondiario R3	31.952		
TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA		MQ	49.929		
VS	VERDE PUBBLICO	Verde pubbl. Vp1	868		
		Verde pubbl. Vp2	910		
		Verde pubbl. Vp3	3.600		
		Verde pubbl. Vp4	3.555		
		Verde pubbl. Vp5	460		
TOTALE		MQ	9.393	0,44	
VS	PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggio pubblico Pp1	1.122		
		Parcheggio pubblico Pp2	2.274		
		TOTALE	MQ	3.396	0,16
VS	SERVIZI PUBBLICI	Servizio pubblico Sp1	1.216		
		Servizio pubblico Sp2	2.463		
		TOTALE	MQ	3.679	0,17
TOTALE VERDE, SERVIZI E PARCHEGGI PUBBLICI			16.468	0,77	
VS	VIABILITA' PUBBLICA	Viabilità pubblica V1	1.211		
		Viabilità pubblica V2	3.084		
		Viabilità pubblica Vc 1 (esterna al perimetro di proprietà, interna al Perimetro di intervento)	2.315		
		Viabilità pubblica Vc 2 (esterna al perimetro di proprietà, interna al Perimetro di intervento)	5.068		
		TOTALE	MQ	11.678	0,55
TOTALE VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA'			28.146	1,32	
TOTALE GENERALE		MQ	78.075		

N.B. (*) All'interno del Comparto (Subcomparto R1a) è prevista parte della Volumetria in compensazione N.B. (**) All'interno del Comparto (Subcomparto R3b) è prevista parte della Volumetria in compensazione N.B. Nei Comparti R1 ed R3 è prevista inoltre la collocazione della SUL nella disponibilità dell'AC

(Riferimento art. 58 comma 1 delle N.T.A. Nuovo P.R.G. approvato dal C.C. con delibera n. 18 del 12/02/2008)

SUPERFICIE ACE = MQ. 49.929 = 64 % di ST
SUPERFICIE VS = MQ. 28.146 = 36 % di ST
TOTALE = MQ. 78.075 = 100 % di ST

TABELLA "E"

ZONE	DESTINAZIONI				TOTALI SUL MQ	E.F. mq/mq	E.F. mq/mq
	SUL MQ Abitative	SUL MQ Servizi	SUL MQ Turistico-Ricreazione	SUL MQ Commerciali			
Comparto fondiario R1 *	6.402	/	/	/	6.402	0,39	1,25
Comparto fondiario R2	352	238	/	/	590	0,32	1,02
Comparto fondiario R3 **	14.216	/	/	/	14.216	0,44	1,42
TOTALI	352	20.856	/	/	21.208	0,42	1,36

N.B. (*) All'interno del Comparto (Subcomparto R1a) è prevista parte della Volumetria in compensazione N.B. (**) All'interno del Comparto (Subcomparto R3b) è prevista parte della Volumetria in compensazione N.B. Nei Comparti R1 ed R3 è prevista inoltre la collocazione della SUL nella disponibilità dell'AC