



ROMA CAPITALE

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

# PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO "MONTE DELLE PICHE"

## VARIANTE URBANISTICA

Indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'ex dell'art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art.34 T.U.E.E.L.L. per l'approvazione in variante al PRG vigente del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "MONTE DELLE PICHE (area A - via Chiusdino e area B)" avente ad oggetto la ricollocazione dei diritti edificatori derivanti dall'ex Compensorio G4 "Casale Montarelli", dall'ex compensazione F2 "Casale Montarelli" e dall'ex G4 "Casal Giudeo Sud". Approvazione dell'atto d'obbligo sottoscritto in data 4.12.2012; Municipio Roma XI ex XV.

## 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 "Monte delle Piche" interessa un ambito avente superficie territoriale (che produce SUL) di 70.692 mq compresa all'interno di un'area più vasta pari a mq 78.075 che comprende tutte le aree interessate dall'intervento.

Il Programma riguarda la trasformazione di un complesso di aree site in località Monte delle Piche, comprese tra via della Magliana, via delle Vigne e via Fosso della Magliana, nella zona sud di Roma.

Tali aree, che si sviluppano per circa sette ettari, si collocano tra via delle Vigne a est e via della Magliana sud, mentre sono comprese da una viabilità di tipo locale a nord con via Chiusdino e a ovest con via S. Piero a Sieve.

Il Programma, localizzato nel Municipio Roma XV, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale per una Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 21.208 mq.

Parte della SUL complessiva, pari a mq 10.106, afferisce alla compensazione urbanistica di parte dell'ex comprensorio "G4-Casal Giudeo Sud" (SUL mq 2.261), alla compensazione di parte dell'ex comprensorio "G4 Casale Montarelli" (SUL mq 5.334) ed alla compensazione di parte dell'ex comprensorio "F2 Casale Montarelli" (SUL mq 2.511).

Parte della SUL complessiva, pari a mq 8.871, è riservata ai proprietari dei terreni e la rimanente parte pari a mq 2.231 è a disposizione dell'Amministrazione Capitolina.

L'ambito di intervento, suddiviso in due aree A e B, ricade nel PRG vigente, all'interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare prevalentemente residenziale, con destinazione parte a "Tessuti prevalentemente residenziali", parte a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e parte a "Strade".

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.

Si è inoltre riscontrata la necessità di concedere, ai sensi dell'art. 92 comma 3 delle NTA del PRG vigente e del punto 4.2.1 del PGTU, la deroga al rispetto degli standard geometrici per la realizzazione di alcune delle nuove strade del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche".

## 2. Stato dei luoghi

L'area del Programma di intervento urbanistico "Monte delle Piche" è situata all'interno di un complesso di aree site in località Monte delle Piche, comprese tra via della Magliana, via delle Vigne e via Fosso della Magliana, nella zona sud di Roma.

Tali aree, che si sviluppano per circa sette ettari, si collocano tra via delle Vigne a est e via della Magliana sud, mentre sono comprese da una viabilità di tipo locale a nord con via Chiusdino e a ovest con via S. Piero a Sieve.

L'insieme delle aree è costituito sostanzialmente da due complessi localizzati il primo, con estensione circa di due ettari, in prossimità di via Chiusdino (individuato nelle cartografie con la lettera A) e il secondo, che si sviluppa per circa cinque ettari, lungo via delle Vigne, in località Monte delle Piche (individuato sulle cartografie con la lettera B).

Il terreno, individuato dalla proposta di intervento con la lettera A, presenta un andamento degradante in maniera costante, con differenze di altezza che, soprattutto nella zona centrale, arrivano a determinare dislivelli anche di 6 metri, secondo l'andamento nord/nord-est, sud/sud-ovest.

Il terreno, individuato dalla proposta di intervento con la lettera B, presenta un andamento irregolare con forti sbalzi di quota soprattutto nella zona centrale, dove il dislivello è rappresentato da una scarpata con andamento nord/nord-ovest, sud/sud-est che arriva a determinare salti di 15 metri.

L'ambito di riferimento dell'area si caratterizza per una vocazione prevalentemente residenziale, anche se nel corso degli anni si sono sviluppate una serie di attività orientate verso il settore commerciale e produttivo – artigianale lungo il margine sue e ovest, favorite dalla vicinanza di arterie stradali importanti quali via della Magliana e via Fosso della Magliana.

### 2.1 Identificazione catastale e inquadramento urbanistico

L'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area A, è così distinta:

- al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 770, Part.IIe 793 e 796, per mq 21.464;
- al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 770, Part.IIe 660, 744, 745, 746, 747, 748 e 749 , per mq 1.840.

L'area di intervento del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" e specificatamente all'area B, è così distinta:

- al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 770, Part.IIe 37, 39, 41, 43, 49, 142, 624, 97, 364, 365, 366 e del complesso immobiliare, distinto al Catasto Urbano del Comune di Roma, al Foglio 770, Part.IIe 38, 101, 102, 104, 189, 190, 362, 363, 367 e 368, per mq 47.388.

L'area complessiva di mq 78.075 del Programma Urbanistico "Monte delle Piche" ricade, secondo il PRG approvato con deliberazione di C.C. n. 18/2008:

- nell'elaborato prescrittivo "3\* Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" (foglio 17) - l'area d'intervento ricade all'interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare prevalentemente residenziale (n. 4 "Trullo - Magliana"), con destinazione parte a "Tessuti prevalentemente residenziali", parte a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e parte a "Strade",

- 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 15/10 "Valle dei Casali" approvato L.R.n.24/98:

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

- Area A) Zona di interesse archeologico Punto M) art.1 L.431/85;  
Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex L.1497/39.
- Area B) Zona di interesse archeologico Punto M) art.1 L.431/85;  
Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex L.1497/39.

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

- Area A) Zona di Tutela Orientata al ripristino e alla valorizzazione dei sistemi storico-archeologico ( sottozona TO/c) e minima parte in sottozona Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti (TL/a);
- Area B) sottozona Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti (TL/a).

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:

- Area A) Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;  
Aree o punti di visuale;  
Paesaggio Naturale Agrario;  
Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.
- Area B) Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;  
Aree o punti di visuale;  
Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;  
Paesaggio degli insediamenti urbani;  
Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

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

- Area A) lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale;  
lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico.
- Area B) lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale;  
lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;  
beni singoli identitari dell'architettura rurale;  
corsi delle acque pubbliche;

Aree urbanizzate del PTPR.

L'area oggetto di intervento è ricompresa nelle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (proposta n. P251) 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 XV4 Trullo Magliana l'osservazione è stata "accolta parzialmente secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei Comuni per la parte interessata dalla presenza dei beni archeologici, subordinatamente ai parere paesistici con l'esclusione dell'area ineditata classificata Tob26 nella quale è comunque consentita la realizzazione di servizi. In relazione alla presenza del corso d'acqua per le aree urbanizzate si applicano le disposizioni di cui al c. 7 dell'art.7 L.R.24/98".

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 ambientale<sup>1</sup> fosso della Magliana, 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.

---

<sup>1</sup> Individuati nella Tav. P2 Bi del PS5.

### 3. Variante urbanistica: motivazione e descrizione

Con nota prot. Dip VI n. 24684 del 02.12.2010 le Società "ITALSAC 90 S.r.l. – NII S.r.l.", hanno manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Monte delle Piche", all'interno del Municipio Roma XI ex XV ed ad aderire alle procedure di compensazione edificatoria in attuazione di quanto previsto della Variante delle Certezze approvata per la compensazione delle volumetrie afferenti i comprensori di seguito specificati, proponendo la "compensazione edificatoria".

In particolare, il Programma d'intervento prevede di allocare nel comprensorio "Monte delle Piche", oltre ai diritti edificatori generati dall'area medesima, anche quelli provenienti dalla compensazione dell'ex Compensorio G4 Casale Montarelli, dell'ex Compensorio F2 Casale Montarelli e dell'ex Compensorio G4 Casal Giudeo Sud del Piano delle Certezze, così come riportato nella Tabelle dell'Allegato "A" alle NTA PRG vigente, per una volumetria di compensazione pari a 32.339 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 n. 23623 del 03.11.2011 e n. 13076 del 18.06.2012) prevede nel dettaglio una volumetria complessiva di mc 67.865,6 pari a SUL 21.208, così come di seguito specificato:

- una SUL di mq 2.511 pari a mc 8.036,06 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Compensorio F2 Casale Montarelli (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc 10.714,75);
- una SUL di mq 5.334 pari a mc 17.067,33 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Compensorio G4 Casale Montarelli (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc 22.756,44);
- una SUL di mq 2.261 pari a mc 7.236,85 afferenti ai diritti edificatori provenienti dall'ex Compensorio G4 Casale Giudeo Sud di cui all'Appendice 2 (Centralità Acilia Madonnetta) delle NTA del PRG (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc 9.649,13);
- una SUL di mq 7.297 pari a mc 23.350,40 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio "Monte delle Piche";
- una ulteriore SUL di mq 1.574 pari a mc 5.036,80 afferenti alla proprietà dell'area di atterraggio "Monte delle Piche" ma soggetti a contributo straordinario;
- una SUL a disposizione dell'A.C. per mq 2.231 pari a mc 7.139,20;

<i>TABELLA 4: ripartizione SUL complessiva</i>				
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale SUL
SUL Residenziale mq	9.641	5.379	2.231	17.251
SUL Residenziale esistente mq	465	3.492	0	3.957
totale SUL	10.106	8.871*	2.231	21.208

\* di cui SUL mq 1.574 soggetto a Contributo Straordinario

### 3.2 Descrizione del progetto e dimensionamento dello standard urbanistico

#### Area di intervento A:

il programma prevede la realizzazione di un complesso di edifici, tutti con funzione residenziale, distribuito lungo il sistema degli spazi pubblici in modo da conformarsi all'andamento del terreno. Inoltre è individuato un "filtro verde", rappresentato da un sistema di alberature posto ai margini del complesso di abitazioni, che funziona da schermo rispetto alla viabilità di progetto e agli edifici esistenti limitrofi.

Il sistema che si viene a determinare, di fatto, si configura come un piccolo borgo urbano, composto da un insieme di fabbricati posizionati su quote altimetriche diverse le une con le altre e disposti morfologicamente in modo tale da consentire a ciascuno di essi la vista verso gli spazi aperti esterni.

Le tipologie edilizie residenziali individuate, consistenti prevalentemente in palazzine di massimo 6 piani e villette a schiera, sono analoghe a quelle presenti nei quartieri limitrofi di Monte delle Capre e Monte delle Picche.

#### Area di intervento B:

il programma prevede la realizzazione di un complesso di edifici con funzioni residenziali, distribuiti attorno al sistema degli spazi pubblici (verde, servizi e parcheggi) e schermati da un "filtro" verde rispetto alla viabilità e alle attività esistenti limitrofe.

Il sistema che si viene a determinare, anche in questo caso, di fatto si configura come un piccolo borgo urbano, composto da un insieme di fabbricati posizionati su quote altimetriche fortemente differenziate le une con le altre e disposti morfologicamente in modo tale da abbracciare gli spazi pubblici individuati a servizio dei nuovi abitanti e di quelli già insediati.

Le tipologie edilizie residenziali individuate, consistenti prevalentemente in palazzine di massimo 7 piani, sono analoghe a quelle presenti nei quartieri limitrofi di Monte delle Capre e Monte delle Picche.

Il Programma prevede complessivamente una S.U.L. di mq. 21.208 interamente residenziali. Pertanto la capacità insediativa, ai fini del dimensionamento dello standard urbanistico, è pari a 566 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	3.679
VP	9,5 mq/ab	5.377
Parcheggi pubblici	6 mq/ab	3.396
totale		12.452

La dotazione complessiva prevista dal programma è pari a:

SP	3.679	
VP	9.393	
Parcheggi pubblici	3.396	
totale		16.468

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

**Standard PRG**

SP	3.679 mq
VP	5.377 mq
Parcheggi pubblici	3.396 mq
<b>totale</b>	<b>12.452 mq</b>

**Standard programma urbanistico**

SP	3.679 mq
VP	9.393 mq
Parcheggi pubblici	3.396 mq
<b>totale</b>	<b>16.468 mq</b>

Risulta assoggettata a contributo straordinario una S.U.L. totali pari a 1.574 mq.

Il valore immobiliare di mercato ottenuto dalla valutazione di stima dell'area "Monte delle Piche", calcolato al momento dell'istruttoria secondo il valore di mercato - unità residenziali case civili - dell'OMI 2012, è stato determinato in €/mc 207,29; il 66,6% (così come previsto dall'art. 20 comma 3 delle NTA del PRG) risulta pari ad € 136,81 al mc (pari ad € 437,80 al mq di SUL).

Pertanto il corrispettivo dovuto a titolo di contributo straordinario è stato determinato in (mq 1.574 x €/mq 437,80) = € 689.097,20

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 €. 967.322,52.

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:

- adeguamento sede stradale di Via Manciano;
- realizzazione nuova viabilità di accesso all'area in corrispondenza di via della Magliana.

Si è inoltre riscontrata la necessita di concedere, ai sensi dell'art. 92 comma 3 delle NTA del PRG vigente e del punto 4.2.1 del PGTU, la deroga al rispetto degli standard geometrici per la realizzazione di alcune delle nuove strade del Programma di Trasformazione Urbanistica "Monte delle Piche".

Nello specifico, a fronte delle prescrizioni riportate dal Dipartimento Mobilità e Trasporti – Servizio Istruttoria Progetti e dalla U.O. Pianificazione Mobilità e Infrastrutture, relativamente al rispetto degli standards geometrici per la realizzazione delle nuove strade,

le società proponenti hanno presentato nuovi elaborati progettuali che manifestano chiaramente l'impossibilità tecnica di rispettare in alcuni tratti le norme del PGTU, richiedendo pertanto l'applicazione della "deroga", così come rappresentato negli elaborati grafici, in base alle previsioni dell'art. 92, comma 3 delle NTA di PRG.

Il Dipartimento Mobilità e Trasporti ha preso atto della richiesta del nulla osta per le deroga di cui sopra, rammentando che la stessa richiesta è disciplinata dal Regolamento Viario del PGTU al punto 4.2.1 e dalle NTA del PRG, restando subordinata all'approvazione dell'Assemblea Capitolina;

Lo stesso Dipartimento, verificata la documentazione tecnica e progettuale di giustificazione dell'istanza di deroga e considerato altresì che l'attuazione della stessa non inficia la sicurezza e sostenibilità trasportistica, così come anche rappresentato dal progettista negli elaborati allegati, ha ritenuto di procedere alla concessione della suddetta deroga, fermo restando il rispetto delle prescrizioni del vigente Codice della Strada.

### 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. Tale circostanza consente di proporre un disegno urbanistico per l'ambito d'intervento, consolidando, in relazione al tessuto circostante, in continuità con i complessi residenziali già programmati e di recente edificazione.

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

- Elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1.10.000 (foglio 17):
  - da "Tessuti prevalentemente residenziali", "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e "Strade" interni al Programma Integrato prevalentemente residenziale della Città da Ristrutturare n. 4 "Trullo - Magliana" a "Programma Integrato prevalentemente residenziale" della Città della Trasformazione (AdP 2) con le relative norme tecniche, con conseguente riduzione del perimetro del Programma integrato prevalentemente per attività della Città da Ristrutturare.