



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica- Direzione Programmazione e Pianificazione del territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione urbana

MUNICIPIO ROMA XV

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

AGGIORNAMENTI

DATA	REV.
Dicembre 2005	1
Aprile 2006	2
Febbraio 2007	3
Luglio 2010	4
Novembre 2010	5
Aprile 2011	6
Ottobre 2011	7

SCALA

PROPONENTE:

Italsac 90 S.r.l.
NII S.r.l.

PROPRIETA':

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

PROGETTISTA:

arch. RICCARDO ARMEZZANI

collaboratrice:

arch. PAOLA ALUNNI

studio arch. RICCARDO ARMEZZANI
Via Dodecaneso, civ.37 00144 Roma
tel.+39.06.54649206 fax +39.06.54220778
e-mail:info@studioarmezani.it



ALLEGATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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 geologico
- 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

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente proposta si pone in linea con la Delibera G.C. n. 811 del 21.07.2000 "Definizione dei criteri e della procedura per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria come definito dalla Variante generale adottata con deliberazione del C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 (Piano delle Certezze)" e infine approvata dalla Regione Lazio.

Questa infatti individua come una delle modalità della soluzione relativa alla questione delle compensazioni la verifica da parte dell'Amministrazione Comunale delle proposte presentate direttamente dai privati riguardanti cessioni di aree trasformabili.

In questo senso la Delibera riprende i contenuti del Piano delle Certezze che, definendo all'art. 3. delle N.T.A. del P.R.G. il principio della compensazione per tutti quei comprensori indicati nelle tabelle della relazione generale, individua la possibile attuazione di tale principio nella facoltà offerta agli operatori di avanzare proposte per programmi di trasformazione urbanistica entro cui trovino soluzione, attraverso accordi tra privati, le compensazioni indicate nelle citate tabelle.

A tale riguardo, l'Art. 18 delle NTA del PRG approvato in C.C. con Delibera n. 18/2008 individua tra le aree idonee a trasferire l'edificabilità da compensare quelle relative ai Programmi integrati nella Città da ristrutturare, consentendo di utilizzare la SUL a disposizione dell'Amministrazione Comunale appunto per le compensazioni.

Sulla base delle considerazioni esposte, è intenzione delle Società NAVARRA INIZIATIVE IMMOBILIARI Srl, in seguito NII Srl, e ITALSAC 90 Srl risolvere con la presente iniziativa denominata "Monte delle Piche" la compensazione nelle proprie disponibilità di "Casal Giudeo" e quota parte della compensazione denominata "Casale Montarelli".

In conseguenza di quanto esposto quindi, poiché la citata Delibera 811 recita che "nell'attesa della costituzione della riserva di aree in attuazione del Nuovo Piano Regolatore, l'Amministrazione Comunale può promuovere iniziative volte ad accelerare la risoluzione delle compensazioni per determinati ambiti territoriali", la proposta che si presenta, coerente in quanto a destinazione urbanistica con il PRG vigente, offre un contributo a tale risoluzione.

Contenuti della proposta

L'iniziativa 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 (cfr. TAV. C1).

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

In prossimità dell'intervento sono in corso alcune iniziative urbanistiche già approvate dalle Amministrazioni Pubbliche (Comune e Regione) come l'Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD), che è un programma che prevede la compensazione di Tor Marancia denominato "via delle Vigne" e alcune proposte inserite nel Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 di Corviale.

Le principali strade di collegamento dell'area con la città, oltre le già ricordate via della Magliana e via delle Vigne, sulle quali insiste una parte consistente delle aree oggetto della trasformazione, sono la via Portuense a nord dell'intervento, via del Trullo a est e via del Fosso della Magliana a ovest.

Inoltre, a sud del complesso delle aree interessate dalla trasformazione scorrono, parallelamente a via della Magliana, l'autostrada per Fiumicino e la ferrovia FM1 che collega Fiumicino con Fara Sabina attraverso numerose stazioni ferroviarie collocate nella città, una delle quali denominata "Magliana" dista circa 800 mt. dal sito in questione (cfr. TAV. C1).

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).

Tali aree, che oggi risultano inaccessibili in quanto perlopiù recintate lungo tutto il perimetro, sono servite: la prima dalla via Chiusdino e da via Manciano, mentre la seconda, che è già dotata direttamente di un ingresso lungo via della Magliana, presenta la possibilità di individuare ulteriori accessi lungo via delle Vigne e via S. Piero a Sieve.

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 sud e ovest, favorite dalla vicinanza di arterie stradali importanti quali via della Magliana e via Fosso della Magliana.

Per quanto riguarda il complesso localizzato lungo via Chiusdino (Area A), questo è delimitato da via Chiusdino a nord; da una viabilità di nuova previsione di PRG a est sulla quale affacciano alcuni edifici con funzioni residenziali e artigianali; da un complesso di edifici esistenti a sud e dalla previsione urbanistica dell'APPD via delle Vigne, in fase di attuazione, a ovest.

Tale area è servita direttamente da un ingresso lungo via Chiusdino, di pertinenza dell'abitazione esistente inserita nel P.U. Monte delle Piche, e con lo sviluppo del presente Programma sarà possibile individuare ulteriori accessi lungo la viabilità di nuova previsione di PRG.

All'interno dell'area d'intervento è presente un fabbricato residenziale, collocato lungo via Chiusdino, di proprietà di una parte dei proponenti (proprietà Pallaracci), che costituisce parte integrante del Programma Urbanistico di via Chiusdino; infatti, oltre al mantenimento della SUL esistente, la presente Proposta prevede un ampliamento in elevazione della superficie residenziale dell'edificio.

Il terreno individuato dalla proposta di intervento 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/nordest - sud/sudovest.

Inoltre, gli spazi verdi residuali presentano un evidente stato di degrado e abbandono, anche se con enormi potenzialità di recupero e trasformazione.

L'immediato intorno, che si caratterizza per un'edilizia di bassa qualità e senza una pianificazione preordinata o definita, consiste in edifici per lo più di quattro piani.

Per quanto attiene il secondo complesso (Area B), che si sviluppa lungo via delle Vigne, è importante evidenziare che all'interno dell'area sono presenti numerosi manufatti, quasi tutti in evidente precarietà statica e di bassa qualità architettonica, che ospitavano funzioni industriali e residenziali oggi in disuso e abbandonati. La maggior parte di questi fabbricati è stata realizzata con concessione edilizia, mentre la rimanente parte è stata oggetto di concessione in sanatoria.

Il terreno interessato da questo ambito presenta un andamento irregolare con forti sbalzi di quota, soprattutto nella zona centrale dove il dislivello è rappresentato da una scarpata con andamento nord/nordovest - sud/sudest che arriva a determinare salti di 15 metri.

Inoltre, gli spazi verdi residuali, anche in questo caso, presentano un evidente stato di degrado e abbandono, anche se con enormi potenzialità di recupero e trasformazione.

L'immediato intorno, che si caratterizza per un'edilizia di bassa qualità e senza una pianificazione preordinata o definita, consiste in edifici per lo più di quattro/cinque piani.

La proposta si colloca all'interno della *Città da ristrutturare*, per la quale secondo l'Art. 51 delle N.T.A. del PRG approvato con Delibera C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 s'intende:

“quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento e integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici”.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione e al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli d'identità nell'organizzazione dello spazio e al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

L'insieme delle aree interessate dal presente Programma Urbanistico ha una destinazione di PRG a tessuti prevalentemente residenziali e a verde e servizi pubblici.

Lo strumento attuativo previsto per la trasformazione di questa parte di città è il *Programma Integrato di intervento*, che secondo l'Art. 53 delle medesime N.T.A.:

“è finalizzato al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e alla integrazione della viabilità e dei servizi”, mediante il concorso di risorse private.

Dall'analisi dei caratteri morfologici e dei tessuti edilizi dell'ambito in cui ricade l'area, si evidenzia come questa si sia sviluppata, in buona parte, in maniera caotica senza una pianificazione ordinata e un'integrazione funzionale delle destinazioni d'uso insediate.

Al tempo stesso, la mancanza di un sistema di viabilità adeguato allo sviluppo che nel tempo si è andato a delineare nell'intero ambito ne penalizza le potenzialità in termini di crescita e definizione come tessuto urbano della città.

Infine, l'assenza di luoghi di aggregazione sociale, in grado di conferire un senso di appartenenza e identità agli abitanti di questi quartieri, caratterizza l'intero abitato come un “non luogo” periferico, aggravato dall'assenza di qualità edilizia e urbanistica.

Da queste considerazioni e dagli obiettivi contenuti nel nuovo P.R.G., precedentemente ricordati, prende spunto la proposta che si articola in una serie di interventi d'interesse pubblico e privato sintetizzati nei seguenti punti:

- 1) La realizzazione della nuova viabilità pubblica prevista dal PRG, a est dell'Area A, che consiste nel collegamento di via Chiusdino con via Manciano;
- 2) La realizzazione di una nuova viabilità pubblica che consiste in un collegamento con via della Magliana a valle dell'Area B, a servizio anche delle aree e servizi pubblici individuati dal Progetto; ai lati di tale viabilità è possibile individuare una sede per un percorso ciclabile che si può sviluppare, all'interno della sede stradale, per tutto il nuovo insediamento, in modo da rappresentare un'ulteriore modalità di spostamento per i residenti del nuovo comprensorio;
- 3) La previsione di un complesso di servizi e parcheggi pubblici, in contiguità con le aree di verde pubblico e accessibili dalla nuova viabilità, in modo da individuare nel complesso una dotazione di aree pubbliche in surplus rispetto agli standard urbanistici richiesti;
- 4) Per quanto riguarda l'Area A, l'individuazione di due aree adibite a verde pubblico, una a integrazione degli spazi in dotazione al servizio pubblico e l'altra, baricentrica tra il servizio e l'area destinata a parcheggio, adibita a piazza di quartiere; per quanto attiene all'Area B, l'individuazione di un'area adibita a verde pubblico attrezzato in posizione centrale rispetto al programma urbanistico di trasformazione delle aree, che costituisce il “cuore” dell'intervento;
- 5) La previsione di un complesso di servizi e parcheggi pubblici in contiguità con l'area di verde attrezzato previsto, accessibili dalla viabilità pubblica, rappresentata da via della Magliana e da via Chiusdino, a servizio sia dei nuovi abitanti previsti che di quelli insediati;
- 6) La demolizione della quasi totalità degli edifici esistenti nella disponibilità dei proponenti, ad eccezione della palazzina residenziale collocata nell'Area A di cui si è detto, adibiti a funzioni commerciali, residenziali e industriali, tutti all'interno dell'Area B, per aumentare la dotazione di verde pubblico attrezzato, migliorare l'accessibilità all'area e collegare funzionalmente gli spazi urbani individuati.
- 7) La previsione di un complesso residenziale composto da tipologie edilizie diversificate e contestualizzate nel sistema ambientale e paesistico, in diretto contatto con la dotazione di verde, parcheggi e servizi pubblici, con altezze diverse a seconda della loro collocazione nel Progetto Urbano.

Per favorire un corretto inserimento delle volumetrie all'interno delle aree interessate, è previsto il rimodellamento del terreno secondo le quote del progetto, in modo da consentire l'integrazione della nuova proposta con lo stato dei luoghi al contorno e il miglioramento al tempo stesso della funzionalità al suo interno.

Il Progetto Urbano

L'intervento consiste in un insieme di azioni che puntano a definire il seguente quadro urbanistico:

Per quanto riguarda l'Area A

Il Programma prevede la realizzare un complesso di edifici, tutti con funzioni residenziali, distribuiti 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 (cfr. TAV G2).

Tale ambito è accessibile direttamente dalla viabilità di nuova realizzazione prevista dal PRG, che presenta una sezione adeguata secondo quanto previsto dal PGTU per la viabilità locale di questo tipo, dalla quale ci s'immette con una viabilità questa volta privata nel comprensorio residenziale (cfr. TAV C3).

Al tempo stesso, tale viabilità pubblica lungo il suo sviluppo consente l'accessibilità alle aree di standard individuate ai lati di questa.

Un ulteriore accesso carrabile, a servizio dell'edificio di proprietà Pallaracci, è tuttora funzionante lungo la via Chiusdino e a tale riguardo lo si intende confermare nel Progetto Urbano in oggetto.

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 (cfr. TAV. G2).

La disposizione degli edifici poi è stata studiata per consentire quasi a tutti i nuovi residenti di godere anche delle aree attrezzate esterne private e/o condominiali, pur continuando a beneficiare del carattere di riservatezza e tranquillità proprie di un complesso residenziale di questo tipo.

All'interno del sistema degli spazi pubblici, quello del verde pubblico in particolare costituisce il fulcro dell'offerta di nuove aree a servizio del quartiere, in quanto rappresenta il tessuto connettivo delle funzioni pubbliche; questo, infatti, è articolato in due aree, la prima delle quali è pensata come una piccola piazza a servizio del quartiere, mentre la seconda rappresenta un'ulteriore espansione del servizio pubblico individuato.

E' stato sviluppato inoltre un particolare studio per individuare un sistema di percorsi pedonali interni al perimetro d'intervento, in grado di collegare tra loro i diversi comparti: a tale riguardo, l'intervento urbanistico è "segnato" da un asse pedonale che si sviluppa per tutta l'estensione del comprensorio lungo la direttrice est-ovest e vari assi trasversali a servizio dei vari fabbricati previsti.

Tutto il complesso residenziale, oltre che dal sistema della viabilità descritto, è predisposto per essere servito da una pista ciclabile, che si può collocare ai lati della carreggiata stradale prevista, in modo da collegare tutti i comparti residenziali con i servizi pubblici previsti e con le aree verdi attrezzate, all'interno delle quali sono previste aree di sosta e spazi dedicati allo svolgimento di funzioni ricreative e all'aria aperta.

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

All'interno dell'area d'intervento inoltre insiste un fabbricato, di proprietà di uno dei soggetti proponenti (Pallaracci), che occupa la particella catastale n. 747 e per il quale è previsto un incremento di SUL da realizzare in sopraelevazione allo stesso; inoltre, all'interno del comparto R2 nel quale ricade l'edificio in questione è prevista un'ulteriore nuova edificazione a completamento della SUL prevista nel comparto stesso (cfr. TAV. D).

Per questa porzione di immobile, che viene integrata completamente nel Programma urbanistico, non sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione e valgono le NTA del programma stesso.

Si fa presente in ogni caso che gli standard urbanistici relativi alle aree pubbliche da cedere all'A.C. sono stati calcolati in modo da soddisfare sia la richiesta rispetto alla nuova SUL da insediare che a quella esistente (cfr. TAV. D).

Il Piano individua aree per parcheggi pubblici, per verde e servizi pubblici, accessibili tutte dal complesso della viabilità individuata, in misura soddisfacente alla domanda di standard richiesti, come si evince dalla TAV. D e dalla tabella riassuntiva con i dati urbanistici.

Per quanto riguarda l'Area 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 complesso è accessibile direttamente da via della Magliana mediante un'arteria stradale pubblica con sezione adeguata secondo quanto previsto dal PGTU, che s'immette all'interno del nuovo comprensorio, servendo le aree pubbliche destinate al verde, ai servizi e ai parcheggi. (cfr. TAV. C3).

Tale viabilità, dopo aver consentito l'accessibilità a tutte le aree pubbliche, termina in prossimità dei servizi pubblici per dare luogo a una viabilità privata che, superando il dislivello esistente tra la fascia a valle e quella a monte descritta precedentemente, man mano che sale di quota serve gli edifici residenziali adagiati sui pendii del terreno, fino a collegarli a monte con la viabilità esistente di via S. Piero a Sieve.

Ulteriori accessi carrabili sono previsti sul fronte est dell'area, in modo da essere fruiti dagli edifici residenziali previsti lungo via delle Vigne, che collega via della Magliana con via Portuense.

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 (cfr. TAV. G2).

La disposizione degli edifici poi è stata studiata per consentire quasi a tutti i nuovi residenti di godere della vista verso valle, mettendo a fuoco la piana del Tevere, gli edifici dell'EUR e le montagne dei Castelli romani.

Il sistema degli spazi pubblici, e quello del verde pubblico in particolare, costituisce il "cuore" del nuovo insediamento, in quanto rappresenta il tessuto connettivo delle funzioni private; inoltre individuando percorsi (pedonali e ciclabili), attrezzature e luoghi di sosta e di incontro raggiungibili anche dagli edifici limitrofi del quartiere, conferisce qualità alla proposta progettuale.

Inoltre le aree di verde pubblico sono state collocate in modo da essere "inquadrate" dalla viabilità di accesso da via della Magliana, ai lati della quale un filare di alberi ne evidenzia il ruolo di "porta di accesso" al nuovo comprensorio (cfr. TAV. G2).

E' stato sviluppato inoltre un particolare studio per individuare un sistema di percorsi pedonali interni al perimetro d'intervento, in grado di collegare tra loro i diversi comparti: a tale riguardo, il Programma urbanistico é "segnato" da un asse pedonale che si sviluppa per tutta l'estensione del comprensorio lungo la direttrice nord-sud e vari assi trasversali di collegamento tra i comparti privati e tra questi e le aree pubbliche.

Tutto il complesso residenziale, oltre che dal sistema della viabilità descritto, é predisposto per essere servito da una pista ciclabile, individuabile nella fascia di pertinenza ai lati della carreggiata stradale prevista, in modo da collegare tutti i comparti residenziali con i servizi pubblici previsti e con le aree verdi attrezzate, all'interno delle quali sono previste aree di sosta e spazi dedicati.

Le tipologie edilizie residenziali individuate, consistenti prevalentemente in palazzine, sono analoghe a quelle presenti nei quartieri limitrofi di Monte delle Capre e Monte delle Piche e prevedono altezze omogenee con quelle esistenti.

E' inoltre prevista la demolizione di tutti i capannoni e le strutture esistenti all'interno dell'area d'intervento, nella disponibilità del proponente, per favorire la contestualizzazione del Programma Urbanistico con il tessuto edilizio limitrofo e migliorare la qualità urbana complessiva, insieme alla funzionalità interna al Programma stesso.

Il Piano individua aree per parcheggi pubblici, per verde e servizi pubblici, accessibili tutte dal complesso della viabilità individuata, in misura maggiore rispetto agli standard richiesti, come si evince dalla TAV. D e dalla tabella riassuntiva con i dati urbanistici.

Il Programma Urbanistico "Monte delle Piche" prevede la realizzazione di 21.208 mq di S.U.L., di cui:

- 8.871 mq. SUL afferenti alle proprietà delle aree (di cui 1.574 mq. soggetti a Contributo Straordinario).
- 10.106 mq. SUL riguardanti la compensazione.
- 2.231 mq. nella disponibilità dell'A.C.

(Per il calcolo della SUL confronta la TAV. D).

A tale riguardo, le Società NII Srl e ITALSAC 90 Srl, titolari del diritto di compensazione che si intende rilocalizzare all'interno del P.U. Monte delle piche, fanno riferimento alla Delibera di C.C. n 17 del 18 febbraio 2010 avente a oggetto il "Completamento della manovra attuativa delle compensazioni di Piano Regolatore Generale vigente. Approvazione dei criteri per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3 dell'art. 19 delle NTA di PRG e definizione delle grandezze edilizie di riferimento per il computo dei diritti edificatori".

In tale Delibera l'Amministrazione Comunale ha deliberato di *fixare per tutte le procedure di compensazione non ancora sottoposte alle determinazioni del Consiglio Comunale, relativamente al rapporto tra il valore dell'area di "partenza" e il valore dell'area di "atterraggio", quale valore minimo dell'indice di trasferimento quello corrispondente alla soglia dello 0,75.*

Inoltre, con la menzionata Delibera il C.C. ha deliberato di *considerare per il computo dei diritti edificatori in compensazione relativi ai comprensori indicati nelle tabelle del Piano delle Certezze, così come recepite nell'Allegato A del PRG vigente e le ulteriori compensazioni di cui all'Art. 19 delle NTA, quale grandezza edilizia di riferimento utilizzata la Superficie Utile Lorda in mq. per la misurazione delle quantità edificabili, esteso a tutte le aree di trasformazione previste dal PRG vigente, e in continuità con quanto già prescritto, ai sensi dell'art. 19 comma 1 delle NTA, per il comprensorio di Tor Marancia. Tale rapporto tra mc. di Volumetria e mq. di Superficie utile Lorda è regolato dall'altezza convenzionale di m. 3,20, così come definita dall'art. 108 delle NTA del PRG vigente.*

Di seguito è quindi riportato il calcolo comparativo del valore immobiliare delle volumetrie previste in compensazione con quello attribuito alle volumetrie relative al Programma d'intervento, redatto dalla U.O. n. 4 - Ufficio Compensazione edificatoria e partecipazione del Dipartimento VI

VALUTAZIONE

QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO

Zona	Valore medio al mq.	Valore al mc.
Casal Giudeo Sud	1.159,70 Euro/mq.	362,41 Euro/mc.
Casale Montarelli	1.183,24 Euro/mq.	369,76 Euro/mc.
Monte delle Piche	1.664,65 Euro/mq.	520,20 Euro/mc.
Via Chiusdino	1.664,65 Euro/mq.	520,20 Euro/mc.

Se ne desume, una volta analizzati gli oneri finanziari e di costruzione, che il valore della volumetria relativa alle aree é di:

Casal Giudeo Sud	Euro 55,15/mc.
Casale Montarelli	Euro 59,85/mc.
Monte delle Piche	Euro 155,30/mc.
Via Chiusdino	Euro 155,30/mc.

A tale riguardo, si evidenzia che, recependo le indicazioni della Delibera C.C. n. 17 del 18 febbraio 2010, si è applicato il coeff. di 0.75 alle volumetrie di partenza delle compensazioni impiegate nel Programma urbanistico in oggetto, da cui:

DIRITTI EDIFICATORI IN COMPENSAZIONE: 10.106 MQ. SUL

Rilocalizzazione diritti edificatori CASAL GIUDEO: 2.261 MQ. SUL

Rilocalizzazione parte dei diritti edificatori CASALE MONTARELLI: 7.845 MQ. SUL

Per quanto riguarda la compensazione di Casal Giudeo si fa riferimento anche all'Appendice 2 alle NTA del Nuovo PRG che a pag. 114, con riferimento alla capacità edificatoria prevista per la centralità di Acilia Madonnetta, recita: "tale SUL andrebbe eventualmente incrementata della volumetria riferita all'ex G4 Casal Giudeo sud pari a mc. 21.002 (residuo) così come previsto nell'Emendamento CCP del 7.2.03, allegato 8".

Per quanto riguarda la compensazione di Casale Montarelli si fa riferimento alla TAB. 1.1B PIANO DELLE CERTEZZE dell'Allegato A alle NTA del Nuovo PRG, pag. 92.

(Ai fini del calcolo della Volumetria di "partenza" confronta la TAV. B2).

Per quanto riguarda la dotazione di standard pubblici, con riferimento alla TAV. D, considerando che il Programma prevede l'insediamento di 566 abitanti, si avrà:

STANDARD RICHIESTI

Verde pubblico richiesto (9,5 mq./ab) =	5.377 mq.
Servizi pubblici richiesti (6,5 mq./ab) =	3.679 mq.
Parcheggi pubblici richiesti (6 mq./ab) =	3.396 mq.
TOTALE STANDARD RICHIESTI (22 mq./ab) =	12.452 mq.

STANDARD INDIVIDUATI

Verde pubblico individuato =	9.393 mq.
Servizi pubblici individuati =	3.679 mq.
Parcheggi pubblici individuati =	3.396 mq.
TOTALE STANDARD INDIVIDUATI =	16.468 mq.

TOTALE STANDARD INDIVIDUATI: 16.468 mq. > 12.452 mq. STANDARD RICHIESTI

CESSIONE DI AREE EXTRA STANDARD: 4.016 MQ.

Principali modifiche a seguito della Conferenza dei Servizi interna

Con riferimento alla Conferenza dei Servizi interna del Programma Urbanistico "Monte delle Piche", convocata dal Dipartimento VI – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione urbana, in data 9 maggio 2011, si sono apportate alcune modifiche agli elaborati di Progetto.

Tali varianti sono state originate da richieste e/o prescrizioni emerse in sede d'istruttoria della proposta da parte degli uffici competenti, chiamati a esprimere parere di competenza.

Le modifiche hanno riguardato principalmente la viabilità esterna al P.U., inserendo all'interno dell'Area d'intervento, per quanto riguarda l'Area A, anche via Manciano; per migliorare inoltre le modalità di accesso-uscita all'Area B è stato inserito un tratto di via della Magliana e una nuova viabilità, collocata lungo la ferrovia, così da formare un sistema viario urbano in grado di consentire, in sicurezza, tutte le manovre di circolazione nell'area interessata.

Inoltre, così come richiesto, è stato individuato come Servizio pubblico nell'Area di via Chiusdino un Centro anziani, mentre nell'Area di monte delle Piche è stato previsto un complesso scolastico.

DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie Area di intervento	MQ. 78.075
Superficie territoriale che produce S.U.L. (St)	MQ. 70.692
Indice di edificabilità territoriale ET	0,3 MQ. SUL/MQ. St.
Totale Superficie Utile Lorda (SUL)	MQ. 21.208
Superficie Utile Lorda abitativa (CU/b)	MQ. 21.208
Superficie Utile Lorda abitativa esistente	MQ. 352
Superficie Utile Lorda abitativa di N.E.	MQ. 20.856
Capacità insediativa (21.208 mq. SUL/37,5 mq./ab.)	566 abitanti

TABELLA RIASSUNTIVA

DATI DI PIANO CON DESTINAZIONI

Comparti fondiari		MQ. 49.929
Verde pubblico	mq.	9.393
Servizi pubblici	mq.	3.679
Parcheggi pubblici	mq.	3.396
Totale standard		MQ. 16.468
Viabilità pubblica		MQ. 11.678
TOTALE GENERALE		MQ. 78.075

Destinazione	Superficie Utile Lorda
Funzioni residenziali	21.208 mq.