

# COMUNE DI ROMA MUNICIPIO ROMA XII

ACCORDO DI PROGRAMMA art.34 DECRETO LEG.VO 18/08/2000 n° 267  
PROGRAMMA URBANISTICO PER L'AREA DI SPINACETO E TRANSAZIONE  
'EGENCO' DI CUI AL CONTENZIOSO COMUNE DI ROMA-PARSITALIAS.r.l.

## SPINACETO

DATA

MARZO 2010

AGGIORNAMENTI

1

SCALA

PROPRIETA' DELLA  
COMPENSAZIONE E  
PROPONENTE:

PAC S.r.l.

PROPRIETA' DELL'AREA:

IEUR S.r.l.  
EUROPARCO S.r.l.

PROGETTISTA:

arch. RICCARDO ARMEZZANI

collaboratrice:

arch. PAOLA ALUNNI

ALLEGATO

A7

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NUOVI TIPI

### ELENCO ALLEGATI:

- A1 - Estratto di P.R.G. Previgente 1965 area in cessione TORMARANCIA
- A2 - Variante di P.R.G. Previgente -Piano delle certezze- area in cessione TORMARANCIA
- A3 - Estratto di P.R.G. Vigente area in cessione TORMARANCIA
- A4 - Estratto di P.R.G.Previgente 1965 SPINACETO
- A5 - Variante di P.R.G. Previgente -Piano delle certezze SPINACETO
- A6 - Estratto di P.R.G. Vigente SPINACETO
- 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 SPINACETO
- B2- Planimetria catastale e Proprietà area in cessione TORMARANCIA
- 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 della trasformazione, consentendo inoltre di utilizzare la SUL a disposizione dell’Amministrazione Comunale anche per le transazioni tra A.C. e privati.

Sulla base delle considerazioni esposte, é intenzione della Parsitalia Srl e della sua avente causa Società PAC Srl risolvere, con la presente iniziativa denominata “Spinaceto”, la rilocalizzazione di una quota parte dei diritti edificatori afferenti all’area ex Fosso della Valchetta - via delle Comete, una parte della transazione “EGENCO” di cui al contenzioso Comune di Roma-EGENCO/PARSITALIA e una quota parte dei diritti edificatori di compensazione afferenti al Comprensorio di Tor Marancia.

La transazione ricordata riguarda le controversie pendenti tra le soc. Egenco e Pontina 75, cui successivamente é subentrata la Parsitalia Srl in qualità di cessionaria dei diritti spettanti alla Pontina 75 Srl, e il Comune di Roma in merito all’espropriazione dei terreni di proprietà delle medesime società, utilizzati per la realizzazione dell’officina-deposito della metropolitana in località Magliana.

Infatti, per la realizzazione dell’opera pubblica il Comune di Roma con deliberazione G.M. n. 2849/83 ha proceduto all’occupazione dei terreni di proprietà delle due Società, localizzati in un’area compresa tra via dell’Oceano Indiano-via Egeo e via Ostiense, nei quartieri Torrino nord e EUR, per complessivi 57.536 mq., dei quali 37.156 afferenti alla Pontina 75 Srl.

Con provvedimento del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 1776 del 28.10.89 é stata dichiarata l’espropriazione dei terreni di proprietà delle due società sopra indicati.

In seguito la soc. Pontina 75, analogamente a quanto in precedenza intrapreso dalla soc. Egenco, con atto di citazione notificato il 12.2.90 ha convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Roma il Comune di Roma stesso (controversia RG. 10942/90), sostenendo che l'opera pubblica era stata realizzata senza che fosse intervenuto nei termini di legge il decreto di espropriazione e conseguentemente ha chiesto il risarcimento dei danni per accessione invertita.

L'Amministrazione Comunale, costituitasi in giudizio, ha contestato l'avvenuta accessione invertita della proprietà delle aree in quanto non era intervenuta la scadenza dei termini di occupazione; contestazione che è stata rigettata dal Tribunale Civile di Roma con decisione n. 12543 del 26.6.97, rimettendo davanti al giudice istruttore la causa per un nuovo accertamento peritale del valore dell'area.

Infine, nel corso dell'espletamento delle diverse consulenze tecniche, le soc. Egenco e Pontina 75 hanno proposto una transazione all'A.C. prospettando la possibilità di compensare le cubature afferenti alle aree occupate dal Comune di Roma con altra cubatura da collocare in zona con destinazione urbanistica idonea.

Tale proposta è stata ritenuta praticabile dall'Avvocatura del Comune di Roma, con determinazione dirigenziale, in analogia alle disposizioni di cui alla deliberazione C.C. n. 175/2000 "Controdeduzioni alle osservazioni avverso la variante Generale al PRG adottata con deliberazione C.C. n. 92/1977 Piano delle certezze", e inserita nel nuovo PRG già in fase di adozione all'art. 14 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda i diritti edificatori afferenti all'area ex Fosso della Valchetta - via delle Comete, si ricorda che la PARSITALIA era proprietaria di un'area inserita nel Comprensorio Torino Nord che non aveva veduto soddisfatta la cubatura di spettanza di mc. 45.894 in base alle destinazioni dell'U.S.P.R.G.

Poiché l'area di PARSITALIA era interessata da vincoli (collettore ex Fosso della Valchetta), non era possibile realizzare la cubatura nel sedime di proprietà.

Con l'U.S.P.R.G. ed il Dip.to VI era stata individuata una variante del progetto urbanistico che prevedeva, tra l'altro, la retrocessione a PARSITALIA di un'area di standard che ritornava privata e sulla quale si potevano realizzare i mc. sopraddetti.

Con la stessa variante si procedeva ad una serie di modifiche delle opere pubbliche in accordo con il Municipio rispettando i nuovi contributi Bucalossi relativi alla cubatura sopraddetta.

Dopo aver ottenuto in conferenza Servizi tutte le approvazioni tecniche sulla variante urbanistica e sui progetti edilizi e dopo aver ottenuto, previa l'esecuzione dei sondaggi, il nulla osta archeologico, per motivi di opportunità manifestati dalla Pubblica Amministrazione è stato richiesto a PARSITALIA di rinunciare alla suddetta cubatura previo riconoscimento della stessa con le modalità delle compensazioni su altra area.

In conseguenza di quanto esposto quindi, poiché la citata Delibera 811 recitava che "nell'attesa della costituzione della riserva di aree in attuazione del Nuovo Piano Regolatore, l'Amministrazione Comunale poteva promuovere iniziative volte ad accelerare la risoluzione delle compensazioni per determinati ambiti territoriali", la Parsitalia Srl si è fatta promotrice, insieme ai proprietari delle aree interessate, di una proposta di intervento che, in coerenza in

quanto a destinazione urbanistica con il PRG adottato nel marzo del 2003 e con quello controdedotto nel 2006, è stata approvata con il Programma urbano denominato "Spinaceto" con la Delibera C.C. n. 73/2006.

In seguito a tale data, è stato definitivamente approvato anche il Nuovo PRG in C.C. con Delibera n. 18 del 12 febbraio 2008, che ha ribadito la vocazione edificatoria delle aree in questione, trasformando le aree di verde pubblico in tessuti per attività e inserendo lo stesso P.I. nella città della trasformazione.

Il trascorrere del tempo ed il maturarsi di interessi commerciali diversi per le Società Ecogest e Immobilvalleranello, proprietarie di una porzione di aree interessate dal P.U., ha comportato la mancanza di interesse delle due Società alla prosecuzione delle procedure amministrative intraprese, che invece continuano ad interessare alla Parsitalia Srl e alla sua avente causa Società P.A.C. S.r.l. ed alla Società IEUR Srl ed Europarco Srl.

A tale riguardo, a seguito di formale rinuncia da parte delle Società Ecogest e Immobilvalleranello alla proposta di trasformazione urbanistica approvata con la ricordata Delibera n. 73/06, le Società IEUR Srl ed Europarco Srl, in qualità di proprietarie, e la PAC Srl, come compensanda, hanno proposto una diversa perimetrazione della proposta di trasformazione urbanistica limitata esclusivamente alle aree nella loro disponibilità, che costituisce l'oggetto del presente Programma Urbano.

### **Contenuti della proposta**

L'iniziativa riguarda la trasformazione di un complesso di aree collocate in prossimità dei quartieri Spinaceto e Valleranello, nella zona sud di Roma.

Tali aree, che si sviluppano per circa 16 ettari, si collocano tra il GRA a nord e via di Valleranello a sud, mentre sono comprese tra la via Pontina ad ovest e la via Laurentina ad est. In prossimità dell'intervento sono in corso alcune iniziative urbanistiche già approvate dalle Amministrazioni Pubbliche come il programma che prevede la compensazione dei Parchi di Volusia e Pratone delle Valli, e la proposta inserita nel Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 del Laurentino; inoltre è in fase di completamento la lottizzazione di Vallerano.

Le principali strade di collegamento del Programma Urbano con la città sono, oltre la via di Valleranello sulla quale insiste una parte consistente delle aree oggetto della trasformazione, le ricordate via Pontina e via Laurentina; inoltre attraverso il GRA l'iniziativa è inserita nel sistema metropolitano romano.

Il Programma Urbano si articola in due aree, aventi la prima destinazione urbanistica a verde privato attrezzato e la seconda a tessuto per attività all'interno di un Programma Integrato della città della trasformazione, ricucite da una porzione di territorio con destinazione a verde agricolo.

Il verde privato è traversato da tre elettrodotti aerei in A.T. per tutta l'estensione NORD-SUD OVEST; il primo esercizio alla tensione di 150 kV è di proprietà Terna mentre gli altri due, che attraversano l'area con tracciati paralleli ad una distanza tra essi di circa 25 mt., sono eserciti a 60 kV e risultano di proprietà Acea Distribuzione.

I tre elettrodotti proseguono in direzione nord oltre il GRA fino alle Cabine Primarie di Magliana e Laurentina; allo stesso modo in direzione sud-sud ovest raggiungono la stazione di Roma Sud e di Vitinia e ad est quella di Castel Romano, dopo aver attraversato in vari punti il centro residenziale di Valleranello.

Per tale motivo, il primo dei tre è stato inserito in un protocollo di intesa tra Comune e Terna, che prevede l'interramento parziale dell'elettrodotto, proprio con le finalità di eliminare le interferenze sopra evidenziate. Analogamente, gli altri due sono stati inseriti nell'intesa tra Comune e Acea, che prevede la dismissione ed il conseguente smantellamento degli attuali elettrodotti a 60 kV solo dopo la realizzazione dei nuovi elettrodotti a 150 kV, che alimenteranno le cabine di Vitinia e Castel Romano.

I tempi di realizzazione di tali interventi non sono ancora definiti in quanto i protocolli di intesa devono essere ancora ratificati.

Il complesso delle aree, che oggi risulta inaccessibile in quanto perlopiù recintato, si presenta in buono stato per quanto attiene l'area del verde privato mentre manifesta un'evidente condizione di degrado e abbandono per quanto riguarda l'area del tessuto nel PRINT.

Inoltre, all'interno di tale secondo ambito insistono alcuni manufatti relativi ad attività orientate verso il settore commerciale e produttivo-artigianale, che si sono sviluppate in loco nel corso degli anni.

Gli spazi verdi residuali infine accolgono al loro interno diverse specie di alberature senza alcun pregio ambientale.

La prima delle due aree si sviluppa in prossimità di un centro sportivo con strutture alberghiere e di ristorazione annesse, seguendo un andamento degradante in direzione sud-nord, con quote altimetriche che passano da 57 m. a 52 m., con pendenze leggere; la seconda viceversa presenta un andamento irregolare con forti sbalzi di quota, soprattutto nella zona centrale dove il dislivello é rappresentato da una scarpata con andamento N-S che arriva a determinare salti anche di 10 metri.

Al suo interno sorgono, come detto precedentemente, alcuni manufatti di bassa qualità architettonica e senza alcuna pianificazione preordinata.

La proposta si colloca all'interno della *Città della trasformazione*, per la quale secondo l'Art. 56 delle N.T.A. del PRG approvato 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 ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici”.

Nella *Città della trasformazione* gli interventi sono finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 19, ed a facilitare l'attuazione perequativa.

In modo particolare, gli obiettivi del P.U. si riassumono in:

- 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.

Lo strumento attuativo previsto per la trasformazione di questa parte di città è il *Programma integrato di intervento*, che secondo l'Art. 60 delle medesime N.T.A.:

“è finalizzato al miglioramento ed al completamento dei caratteri morfologici dell'insediamento ed all'adeguamento ed all'integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici”.

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 una 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 di interesse pubblico e privato sintetizzati nei seguenti punti:

1) la realizzazione di un nuovo sistema di viabilità che consiste in:

- un collegamento carrabile con via di Valleranello, attraverso la realizzazione di un'arteria con un'ampia sezione stradale, secondo le indicazioni del PGTU, che collega le due aree descritte

tra di loro e queste con le lottizzazioni limitrofe esistenti e con i Programmi urbanistici in itinere. Tale viabilità costituisce un anello di distribuzione che serve l'intero complesso urbano di "Spinaceto" e ricuce questo con le attività residenziali e non residenziali insediate.

- un collegamento ciclabile, affiancato al precedente, che si sviluppa per tutto l'insediamento e costituisce una valida alternativa all'automobile per spostarsi all'interno del nuovo comprensorio;

2) la riqualificazione ambientale dell'intero ambito con l'interramento, nel tratto interessato dal P.U., degli elettrodotti esistenti che attraversano l'intero abitato di Valleranello;

3) l'individuazione di aree pubbliche (verde, servizi e parcheggi) in misura eccedente le dotazioni minime richieste dalle NTA e in prossimità anche dei complessi esistenti, in modo da essere utilizzate dai residenti e addetti già insediati;

4) la demolizione degli edifici esistenti, adibiti a funzioni commerciali e produttive, per aumentare la dotazione di verde pubblico attrezzato, migliorare l'accessibilità all'area e collegare funzionalmente gli spazi urbani individuati.

5) la previsione di un complesso residenziale e non residenziale composto da tipologie edilizie diversificate e contestualizzate nel sistema ambientale e paesistico, in diretto contatto con il sistema del verde e dei servizi pubblici ed integrate con gli edifici esistenti, dei quali seguono in buona parte orientamento e allineamento.

Per consentire un corretto inserimento delle volumetrie all'interno dell'area, 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.

L'intervento consiste in un complesso di edifici con funzioni residenziali e non residenziali, distribuiti lungo il sistema della viabilità e degli spazi pubblici (verde, servizi e parcheggi), schermati da un "filtro" verde rispetto al GRA e le attività esistenti limitrofe.

Tale complesso è accessibile direttamente da via di Valleranello mediante un'arteria stradale con sezione di 17 m. che si innesta con una rotatoria sulla via principale e da questa si immette all'interno del nuovo comprensorio, servendo lungo il suo tragitto il complesso degli edifici previsti.

Inoltre, è previsto nel Programma Urbano il collegamento con la viabilità esistente all'interno della nuova lottizzazione collocata ad ovest dell'area di verde privato attrezzato, denominata via Vincenzo Marronaro. Tale collegamento insiste per circa 1.328 mq. su un'area avente destinazione urbanistica a servizi pubblici. Il presente P.U. individua, oltre lo standard richiesto dal carico insediativo previsto, ulteriori 1.328 mq. di servizi pubblici per compensare la quantità sottratta con la viabilità di progetto (cfr. TAV. D).

Infine, all'interno della proposta è prevista la cessione delle aree di proprietà prospicienti via di Valleranello, al fine di ampliare la sezione stradale esistente e fluidificare il flusso di traffico che interessa l'ambito.

Lungo l'anello stradale precedentemente ricordato sono localizzati i comparti privati e le aree pubbliche previste in cessione.

In modo particolare, dall'ingresso di via di Valleranello si accede ad un comprensorio residenziale costituito da palazzine inserite nel verde con adiacente un sistema di parcheggi e verde pubblici.

Proseguendo lungo la nuova viabilità, che risulta inserita in un contesto paesistico alberato sull'esempio delle strade-parco americane, si giunge al comparto destinato ai servizi pubblici di quartiere, servito anche questo da un'area adibita a parcheggio pubblico.

Lungo l'ultimo tratto, prima di ricongiungersi con via Vincenzo Marronaro, la nuova arteria stradale individua due ulteriori comparti privati residenziali, anche questi nel verde, sul fronte nord e tre ulteriori comparti destinati a funzioni non residenziali sul versante meridionale, tutti serviti da un tratto di nuova viabilità che si incrocia con quella principale in una rotonda.

I comparti non residenziali sono stati collocati nella parte in basso all'area del verde privato, in modo da stabilire delle sinergie funzionali con gli impianti sportivi e ricettivi esistenti nell'ambito di riferimento.

Il sistema degli spazi pubblici, individuati dai servizi, dal verde e dai parcheggi, costituisce in particolare il "cuore" del nuovo insediamento, in quanto rappresenta il tessuto connettivo delle attività pubbliche con quelle private; inoltre individua percorsi (pedonali e ciclabili), attrezzature e luoghi di sosta e di incontro, conferendo qualità alla proposta progettuale.

In prossimità di tutti i comparti sono state individuate aree per parcheggi pubblici in misura soddisfacente gli standard richiesti.

Inoltre sono state previste ampie porzioni di verde pubblico, fruibili autonomamente e in diretto collegamento con il sistema delle aree pubbliche, che consentono la penetrazione nel sistema ambientale di verde agricolo che avvolge l'intervento (come richiesto da un emendamento di Consiglio Comunale alla Delibera di approvazione del Programma Urbano stesso).

E' stato sviluppato inoltre un particolare studio per individuare un sistema di percorsi pedonali interni al Programma Urbanistico, in grado di collegare tra loro i diversi comparti: a tale riguardo, l'intervento é "segnato" da un sistema di assi pedonali che si sviluppa per tutta l'estensione del comprensorio sia lungo la direttrice nord-sud che est-ovest.

Questi percorsi, evidenziati anche nell'elaborato G2, uniscono i comparti residenziali e non con il sistema degli spazi pubblici, rappresentati dai servizi dai parcheggi e dalle aree verdi attrezzate, e collegano al tempo stesso le aree pubbliche tra loro.

A tale riguardo, si evidenzia che sono stati individuati 7.997 mq. di verde pubblico attrezzato in surplus rispetto alla quantità di standard richiesta.

Tutto il complesso residenziale, oltre che dal sistema della viabilità descritto, é servito da una pista ciclabile, individuata ai lati della carreggiata stradale prevista, che collega tutte le attività e le funzioni insediate. Tale pista, di sezione pari a 1,5 m. per senso di marcia, collega tutti i comparti residenziali e non residenziali con i servizi pubblici previsti, con le aree a parcheggio e con le aree verdi attrezzate, all'interno delle quali sono previsti spazi dedicati e di sosta.

Le tipologie edilizie residenziali individuate, consistenti prevalentemente in palazzine, sono analoghe a quelle presenti nel quartiere limitrofo di Valleranello.

E' inoltre prevista la demolizione di tutti i capannoni e le strutture esistenti all'interno dell'area di intervento, in modo da armonizzare i comparti fondiari privati con le aree pubbliche previste.

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.

Il programma prevede la realizzazione di 35.673 mq. di S.U.L., di cui:

- 12.267 mq. SUL afferenti alle proprietà delle aree.
- 23.406 mq. SUL riguardanti la compensazione.

A tale riguardo, è intenzione della PARSITALIA Srl e della sua avente causa Società PAC Srl, in quanto soggetto proponente l'iniziativa in oggetto, risolvere parte del contenzioso EGENCO che la vede impegnata con il Comune di Roma, collocando in questo ambito una parte della volumetria (53.037 mc. equivalenti a 16.574 mq. di SUL) spettante a seguito dell'esproprio delle aree utilizzate per la realizzazione dell'officina-deposito della metropolitana, nell'ambito Torrino nord-EUR. Al tempo stesso è prevista la rilocalizzazione di una parte dei diritti edificatori afferenti l'area ex Fosso della Valchetta - via delle Comete per 15.455 mc. equivalenti a 4.830 mq. SUL. Inoltre è prevista la compensazione di una quota parte dei diritti edificatori provenienti dal Comprensorio di Tor Marancia per equivalenti 2.002 mq. S.U.L. all'interno del P.U.

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

## VALUTAZIONE

Zona	QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO	
	Valore medio al mq.	Valore al mc.
<b>Torrino - EUR</b>	<b>647,26 Euro/mq.</b>	<b>202,27 Euro/mc.</b>
<b>Tor Marancia</b>	<b>636,60 Euro/mq.</b>	<b>198,94 Euro/mc.</b>
<b>Spinaceto</b>	<b>437,60 Euro/mq.</b>	<b>136,75 Euro/mc.</b>

Gli standard pubblici sono stati soddisfatti sia rispetto al Nuovo Piano Regolatore approvato in Consiglio Comunale con la Delibera n. 18/2008, come si evince dalla Tavola D - zonizzazione, sia rispetto al PRG previgente ("1965").

A questo proposito, con il PRG previgente, considerando un numero di abitanti pari a 1034 (82.749 mc./80 mc. per ab.) per gli standard relativi alla destinazione residenziale si ha:

Verde pubblico richiesto (13 mq./ab) =	13.442 mq.
Servizi pubblici richiesti (6,5 mq./ab) =	6.721 mq.
Parcheeggi pubblici richiesti (4 mq./ab) =	4.136 mq.

Per le destinazioni non residenziali:

Verde pubblico richiesto (0,4 mq. X 11.415 mq. SUL) =	3.926 mq.
parcheeggi pubblici richiesti (0,4 mq. X 11.415 mq. SUL) =	3.926 mq.

TOTALE STANDARD VERDE PUBBLICO RICHIESTO:	mq. 17.368
TOTALE STANDARD SERVIZI PUBBLICI RICHIESTI:	mq. 6.721
TOTALE STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI:	mq. 8.062

**TOTALE GENERALE STANDARD RICHIESTI: mq. 32.151**

Dalla TAV. D di progetto si evince che sono stati individuati standard pubblici, in base alle NTA del Nuovo PRG, pari a:

TOTALE STANDARD VERDE PUBBLICO INDIVIDUATO:	mq. 23.818
TOTALE STANDARD SERVIZI PUBBLICI INDIVIDUATI:	mq. 8.183
TOTALE STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI INDIVIDUATI:	mq. 10.872

**TOTALE GENERALE STANDARD INDIVIDUATI: mq. 42.873**

## DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie aree interessate dalla variante urbanistica	MQ. 162.246
Superficie territoriale che produce S.U.L. (St) (verde privato + tessuto di PRINT)	MQ. 118.910
Superficie territoriale agricola	MQ. 42.008
Indice di edificabilità territoriale ET	0,3 MQ. SUL/MQ. St.
Totale Superficie Utile Lorda (SUL)	MQ. 35.673
Superficie Utile Lorda abitativa	MQ. 25.859
Superficie Utile Lorda Non residenziale Cu/b-Cu/m	MQ. 9.814
Capacità insediativi (25.859 mq. SUL/37,5 mq./ab.	690 abitanti

## TABELLA RIASSUNTIVA

### DATI DI PIANO CON DESTINAZIONI

Comparti fondiari	mq. 92.727
Verde pubblico	mq. 23.818
Servizi pubblici	mq. 8.183
Parcheggi pubblici	mq. 10.872
Totale standard	mq. 42.873
viabilità pubblica e verde arredo	mq. 25.318
viabilità pubblica (su aree non di proprietà)	mq. 1.328
Totale viabilità pubblica e verde arredo	mq. 26.646
TOTALE GENERALE	mq. 162.246
Destinazione	Sup. utile lorda
funzioni residenziali	25.859 mq.
funzioni non residenziali	9.814 mq.
TOTALE	35.673 mq.