

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

La relazione seguente integra e sostituisce la relazione tecnico-illustrativa presentata a corredo delle proposte di Accordo di Programma del luglio 2004 e del giugno 2009. Rispetto ai termini descritti nella precedente relazione (aggiornamento normativo del Nuovo Piano Regolatore di Roma ex delib. C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, adozione del PTPR da parte della Regione Lazio) la proposta aggiornata aderisce nel dettato normativo, nel calcolo della capacità edificatoria, nella verifica degli standard, al Pr.Int. "Vigna Murata" (XI Municipio) nonché il recepimento di tutte le indicazioni scaturite dalle varie conferenze di servizi interne, affrontate nell'iter comunale di disamina (viabilità, servizi pubblici).

La proposta segue i riferimenti procedurali delle delibere di Giunta Comunale n. 811/2000 e n. 333/2004.

Con riferimento alla predetta delibera di G.C. n. 811/2000 le società proponenti Costruzioni V.M. s.r.l. e Parsitalia Costruzioni srl, con la presente iniziativa denominata "Vigna Murata", chiedono la rilocalizzazione:

- di compensazioni di cui alla soc. ANTAC per mc 11.948 (proveniente dalla transazione Pontina-Intermetro di mc 12.275,21)
- di compensazioni di cui alla soc. PARSITALIA COSTRUZIONI spa per mc 801 (proveniente da Tormarancia di mc 837)
- di compensazioni di cui alla soc. PARSITALIA COSTRUZIONI srl per mc 1374 (proveniente da F2 "Monte Arsiccio" di mc 1832)

La tipologia insediativa si evince dagli schemi planovolumetrici. Negli elaborati di zonizzazione sono rappresentati con maggiore puntualità il nuovo assetto viabilistico interessante il grado attribuito al nuovo tracciato nord-sud (asse viale Tintoretto - Laurentina), gli innesti caratterizzati dall'introduzione di rotatorie, la ridefinizione degli accessi, nonché il ritocco delle sagome e degli ingombri per tener conto del vincolo ambientale riscontrato.

Definizione dell'ambito ed oggetto della proposta

L'area di destinazione è sita nel Municipio XI, tra via Grotte d'Arcaccio e via Vigna Murata, per una estensione territoriale complessiva di 43.734 mq di cui 41.599 mq ricadenti nel perimetro soggetto a Pr.Int. individuato dal NPRG e 2.135 mq esterni allo stesso ma di proprietà dei proponenti. Si tratta di un'area inserita in un ambito di Programma integrato nella Città da ristrutturare (art. 53 delle NTA del NPRG), finalizzato al miglioramento della qualità urbana e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private, attraverso il mantenimento delle consistenze esistenti e la compensazione sull'area di verde e servizi pubblici. Oltre alla rilocalizzazione delle compensazioni sopra citate, la proposta ha per oggetto:

- il recupero urbanistico di 43.734 mq (corrispondenti all'estensione dell'intero Pr.Int. individuato dal NPRG, incrementato della residua proprietà privata, pari a 2135 mq), che avviene mediante dotazione di standard pubblici, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica delle preesistenze.
- la progettazione dell'asse Tintoretto-Laurentina, in variante rispetto alle previsioni di PRG;
- la realizzazione e il risanamento della viabilità di collegamento con via di Grotte d'Arcaccio e via di Vigna Murata;

Il perimetro di intervento comprende aree con destinazione "verde e servizi pubblici di livello locale" e aree a destinazione "tessuti per attività" nonché superfici destinate alla viabilità. La proposta in oggetto, nella definizione delle SUL realizzabili, conserva, mediante intervento di "ristrutturazione urbanistica", le consistenze esistenti assentite. Per le aree a destinazione verde pubblico e sede viaria nel precedente PRG applica gli indici previsti dal

Pr.Int. e le misure compensative, interessando esclusivamente le aree private ricadenti nella perimetrazione di Pr.Int..

Tipologia edilizia

L'area in questione è servita su più lati da via di Grotte d'Arcaccio e sarà affiancata secondo le previsioni del NPRG (peraltro già riportate dallo strumento previgente) da una strada a carattere urbano. Il sistema infrastrutturale complessivo è idoneo a sostenere le necessità determinate dal nuovo insediamento.

L'orografia dell'area è caratterizzata da un lieve pendio che ha in parte determinato le scelte progettuali. Si ipotizza, indicativamente, una tipologia che permetta di sviluppare organicamente il programma mantenendo una chiara ed efficace distinzione delle funzioni e garantendo una grande superficie destinata a verde.

Nella zona destinata alla funzione residenziale, è previsto un edificio a torre, di circa 14 piani fuori terra, con struttura mista in cls armato ed acciaio, tamponature miste (vetrate ed opache), e parcheggi nei piani interrati.

Nella zona commerciale è previsto un edificio a piastra di tre piani fuori terra, con struttura in cls armato ed acciaio, tamponature miste (vetrate ed opache), parcheggi a raso, nel piano pilotis e nel piano interrato.

Consistenza dimensionale della proposta in Accordo di Programma e congruenza con la potenzialità edificatoria di Pr.Int.

L'ambito territoriale di intervento è costituito da n. 4 lotti, tutti ricadenti catastalmente nel foglio 878 del Comune di Roma:

- lotto individuato dalle particelle nn. 124, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 309, 310, 315 e 364, detto "lotto Capolino", di 12080 mq di sup. catastale, edificato, nella disponibilità della società Costruzioni V.M. srl;

- lotto individuato dalle particelle nn. 127, 311, 312, 313 e 314, detto "lotto Rosati", di 5.000 mq di sup. catastale, edificato, nella disponibilità della società Costruzioni V.M. srl;

- lotto individuato dalla particella n. 835, detto "lotto Parsitalia", di 20743 mq di sup. catastale, inedificato, di proprietà della società Parsitalia srl;

- lotto individuato dalle particelle nn. 35, 63, 880 e 886, di 5.911 mq di sup. catastale, inedificato, di proprietà della società Parsitalia srl.

La proposta prevede una configurazione urbanistica costituita da due comparti edificatori (Z1 a destinazione mista residenziale e non-residenziale, Z2 a destinazione esclusivamente non-residenziale), aree pubbliche destinate a parcheggio, verde e servizi di quartiere (asilo nido) in misura conforme o superiore alle prescrizioni normative sugli standards, ed il ridisegno della viabilità (adeguamento di carreggiate, aree di pertinenza e svincoli) con conservazione dei tracciati.

La SUL complessiva insediabile è desunta nei limiti delle superfici ricadenti entro la perimetrazione del Pr.Int. come segue (vedi Tav. B/1 e tabella a seguire):

- Area 1, mq 3.195, destinazione PRG vigente "Tessuto prevalentemente per attività", destinazione PRG pregressa "Zona N – Parchi pubblici e viabilità"
-
- Area 2, mq 737, destinazione PRG vigente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", destinazione PRG pregressa "Zona N – Parchi pubblici e viabilità"
-
- Area 3, mq 16.938, destinazione PRG vigente "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", destinazione PRG pregressa "Zona N – Parchi pubblici e viabilità"
-
- Area 4, mq 3.649, destinazione PRG vigente "Strade e viabilità", destinazione PRG pregressa "Zona N – Parchi pubblici e viabilità"

- Area 5, mq 5.000, destinazione PRG vigente “Tessuto prevalentemente per attività”, destinazione PRG pregressa “Zona N – Parchi pubblici e viabilità”
-
- Area 6, mq 12.080, destinazione PRG vigente “Tessuto prevalentemente per attività”, destinazione PRG pregressa “Zona L2 – Piccola industria e artigianato”

Nelle aree 5 e 6 sono ubicate preesistenze per una consistenza complessiva di 8.658 mq di SUL.

I diritti edificatori sono individuati come segue in applicazione della normativa vigente:

- diritti edificatori in favore della proprietà 0.06 mq/mq
- diritti edificatori in favore della proprietà e soggetti a contributo straordinario 0,06 mq/mq
- diritti edificatori a disposizione dell’Amministrazione Comunale 0,24 mq/mq, oppure 0,18 mq/mq, di cui 0,18 mq/mq destinati alla compensazione/transazione (cfr. tabelle).

RIEPILOGO GENERALE DATI PR.INT.

Dati municipio XI							Proprietà Pr.Int. (mq)		
Denominazione Pr.Int. per attività	Foglio NPRG	ST (mq)	ST al netto di altre destinazioni	Destinazione d'uso	Sup.	Foglio PRG pregresso	Parsitalia srl (lotti nn. 3 e 4)	Costruzioni V.M. srl (lotto n. 1)	Costruzioni V.M. srl (lotto 2)
Vigna Murata	3.15	41.599	41.599	tessuto	20.275	24S N M1 L2	3.195	12.080	5.000
				Verde e servizi pubblici di livello locale	17.675		17.675	0	0
				strade	3.649		3649	0	0
Totale proprietà nel Pr.Int. (mq)							24.519	12.080	5.000
Totale S.T. (mq)							41.599		

TABELLA CON RIEPILOGO DEL CALCOLO DELLA SUL

proprietà	ST mq	ET tot. mq/mq	Calcolo ET		SUL mq	SUL tot
Proprietà Parsitalia srl	3.195	0,30	0,06	Et alla proprietà	192	7.356
			0,06	c.s. soggetto a contributo straord.	192	
			0,18	Et a disposizione A.C.	575	
	17.675	0,30	0,06	Et alla proprietà	1.061	
			0,24	Et a disposizione A.C.	4.242	
	3.649	0,30	0,06	Et alla proprietà	219	
			0,24	Et a disposizione A.C.	876	
2.135	0,00	0,00	-	0,00	-	
"Capolino" (nella disponibilità Costruzioni V.M. srl)	12.080				8658 (< 8748 = SUL prevista dal Pr.Int.	8.658
"Rosati" (nella disponibilità Costruzioni V.M. srl)	5.000					
Totale sup terr. Pr.Int.	41.599					16.014
Totale sup terr. Pr.Int.	43.734					

Le destinazioni d'uso previste dalla proposta di Accordo di Programma sono:

- in parte residenziale (ovvero il 42,00% circa del totale) e
- in parte non residenziale (ovvero il 58,00% circa del totale);

proprietà	ST mq	SUL mq	SUL tot	SUL residenziale		SUL non residenziale	
Proprietà Parsitalia srl	3.195	192	7.356	38,30	5.001,80	153,40	3.930,80
		192		38,30		153,40	
		575		575,10		0,00	
	17.675	1.061		212,10		848,40	
		4.242		3.393,6		848,40	
	3.649	219		43,80		175,20	
		876		700,60		175,20	
2.135	0,00	-	0,00	-	0,00	-	
"Capolino" (nella disponibilità Costruzioni V.M. srl)	12.080	8658 (< 8748 = SUL prevista dal Pr.Int.	8.658	1.731,60		6.926,40	
"Rosati" (nella disponibilità Costruzioni V.M. srl)	5.000						
Totale sup terr. Pr.Int.	41.599		16.014	6.734		9.280	
Totale sup terr. Pr.Int.	43.734						

le funzioni sono pertanto ripartite secondo la tabella seguente:

DESTINAZIONI D'USO RIPARTITE PER COMPARTO

<i>ACE</i>	<i>residenziale</i>	<i>non residenziale</i>	<i>totale comparto</i>
<i>comparto Z1</i>	6.733,40	622,00	7.355,40
<i>comparto Z2</i>	-	8.658,00	8.658,00
<i>sommano</i>	6.733,40	9.280,00	16.013,40

La SUL viene attribuita nel seguente modo:

- per gli indici 0,06 in favore del proprietario il 20% all'uso residenziale ed il 80% all'uso non residenziale (commerciale);
- per gli indici 0,18 in favore delle compensazioni il 100% all'uso residenziale;
- per la preesistenza il 20% all'uso residenziale, il 80% all'uso non-residenziale (commerciale).

La presente proposta pertanto conferma una configurazione urbanistica costituita da due comparti edificatori nonché la ripartizione fra residenziale e non-residenziale della proposta già presentata. La SUL insediabile proviene dal ricalcolo delle preesistenze effettive del lotto Capolino+Rosati e dall'attribuzione della capacità edificatoria al lotto di 5911 mq (già erroneamente attribuito al Comune) nei limiti delle porzioni di lotto ricadenti entro il perimetro del Pr.Int. individuato dal NPRG.

Calcolo degli standard urbanistici

In attuazione del NPRG e delle sue NTA, con l'applicazione del nuovo indice di capacità insediativa ($CI = SUL/37,5$) risulta modificato il numero degli abitanti insediati (ovvero $mq\ 6733/37,5 = 179,54 \gg \gg 180$ ab contro i 242 ab della proposta 2004).

Il minor numero di abitanti insediati compensa il maggior fabbisogno di superfici pro capite per standard previsto dalle NTA; risultano pertanto ampiamente soddisfatte le dotazioni urbanistiche previste dal programma, che registra comunque la diminuzione delle aree destinate alla concentrazione edilizia e l'incremento di superficie delle aree cedute per verde e servizi (vedi tab. "C" dell'elab. D/1).

<i>residenziale</i>	<i>mq/ab</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>di progetto</i>	<i>differenza</i>
verde pubblico	9,5	1710,00	1774,00	64,00
servizi pubblici	6,5	1170,00	2374,00	1204,00
parcheggi	0,2 SUL ab	1346,80	1379,00	32,20
<i>sommano</i>		4226,80	5527,00	1300,20
<hr/>				
<i>non residenziale</i>	<i>mq/mq</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>di progetto</i>	<i>differenza</i>
verde pubblico	0,40	3712,00	3771,00	59,00
Parcheggi [1]	art. 7 NTA	13980,00	15654,00	1674,00
<i>sommano</i>		17692,00	19425,00	1733,00
<hr/>				
<i>sommano</i>		21918,80	24952,00	3.033,20

Nota [1]: indice applicato pari a 2 mq/mq di SUL per superficie di vendita pari a 4700 mq, 1 mq/mq per la SUL residua

Ai sensi dell'art. 7 comma 6 delle NTA del NPRG la superficie a parcheggi pubblici relativa alla SUL non residenziale (Comparto Z2) è integralmente ricavata all'interno del comparto stesso con consistente incremento delle superfici a standard complessive (oltre 3000 mq). I parcheggi pubblici ubicati all'interno del comparto Z2 saranno regolati da apposita convenzione. La manutenzione della quota parte del verde pubblico prospiciente la via di Vigna Murata (vedi zonizzazione) sarà a cura della proprietà del comparto Z2 e sarà regolata da apposita convenzione.

Anche per ciò che riguarda gli standard pubblici previsti dal DM 1444/68 e s.m.i., le quantità minime di mq 3.960 (pari a 22 mq/ab) per il residenziale e di mq 6.924 mq (pari a 0.8mq/mq SUL) per il non residenziale, sono ampiamente soddisfatte.

Valutazione del grado di deroga dell'Accordo di Programma dall'ipotesi di Pr.Int.

Rispetto ai riferimenti normativi "ordinari" (ovvero in assenza di variante in attuazione del NPRG) la proposta si configura nei seguenti termini:

- conferma la perimetrazione dell'ambito d'intervento prevista dal Nuovo piano approvato (vedi perimetro Pr.Int. "Vigna Murata") salvo il modesto incremento di superficie territoriale (2135 mq) dovuto all'inserimento di superficie in proprietà che tuttavia non genera capacità edificatoria.
- è conforme alle prescrizioni generali in merito alla dotazione delle superfici per standard (le superfici destinate a standard sono maggiori del fabbisogno prescritto dalle NTA). Infatti non riduce la superficie destinata a verde e servizi prevista dal Piano ed incrementa la superficie fondiaria a disposizione dei comparti edificatori sottraendola alle superfici a parcheggio poiché i parcheggi del comparto Z2 sono ricavati all'interno dello stesso, nel rispetto delle prescrizioni normative (art. 7 NTA).
- prevede il trasferimento di cubatura di compensazione con gli stessi criteri già applicati ed approvati in analoghi Accordi di Programma.
- non prevede incremento della volumetria complessiva realizzabile nell'ambito applicando gli indici consentiti (cfr. art. 53 NTA). Infatti: per i lotti nn. 1 e 2 (ex "Capolino" e "Rosati" di proprietà Costruzioni V.M. srl) si utilizza una capacità edificatoria minore ovvero di 8658 mq di SUL contro una capacità edificatoria di 8748 mq di SUL prevista dal Pr.Int.; per i lotti nn. 3 e 4 l'indice applicato è il medesimo previsto dal Pr.Int. senza incremento di cubatura.
- richiede la deroga sulle destinazioni d'uso ammesse (incremento della SUL destinata ad attività commerciali in sostituzione delle attività produttive) con attività avente carico urbanistico alto (4700 mq. di superficie di vendita) alle quali tuttavia si applica adeguata dotazione di standard.
- propone l'adeguamento delle infrastrutture viarie in adesione alle esigenze proposte dal Municipio XI e dal VII Dip.to (definizione progettuale di viabilità primaria e locale, svincoli, parcheggi ed accessi) con deroghe su fasce di pertinenza e rispetto conformi alla tavola viabilità Tintoretto-Laurentino .

Rispetto alle previsioni di Piano la differenza sostanziale riguarda la modifica delle percentuali attribuite dalla norma alle varie destinazioni d'uso non residenziali (da produttiva a commerciale) a fronte della quale la proposta prevede:

- l'eliminazione dei contenziosi relativi all'esproprio dell'area destinata a verde e servizi attualmente di proprietà privata e dei relativi esborsi ivi compreso il ristoro relativo alla cessione mai effettuata del tracciato di via Cosmé Tura tuttora ricadente su suolo privato; la localizzazione di cubatura relativa alle compensazioni citate in premessa.
- la cessione a titolo gratuito di gran parte dell'area Parsitalia da destinarsi a verde pubblico e servizi pubblici,
- la messa a disposizione di un'area a servizi per un asilo nido (non obbligatorio in quanto l'asilo nido è richiesto qualora siano insediati oltre 400 abitanti e 150 addetti), di opere a verde e parcheggi pubblici,
- la realizzazione di parcheggi pubblici e parcheggi privati in consistente esubero rispetto alla prescrizione normativa.
- la progettazione di massima dell'intero asse viario Tintoretto-Laurentino, compresi svincoli e ridisegno delle vie di Vigna Murata e di Grotte d'Arcaccio,
- la verifica dell'impatto sulla mobilità, mediante apposito studio.
- la realizzazione del nuovo tracciato della via di Vigna Murata adiacente il comprensorio e degli svincoli relativi, del tratto inferiore di via di Grotte d'Arcaccio e di una porzione della nuova viabilità.
- la riqualificazione di un'area irrisolta ed ancora priva di connotazione urbana.

Secondo la proposta la SUL da realizzare pari ad un totale di 16.013 mq (di cui 6.705 mq residenziali e 9.280 mq non-residenziali) è distinta come segue:

- SUL alla proprietà 10.129 mq
- SUL alla proprietà con contributo straordinario 192 mq
- SUL che si chiede ritorni alla proprietà a fronte di un servizio aggiuntivo concordato con l'Amministrazione comunale 1.279 mq
- SUL alla compensazione 4.413 mq