

P TEL 5



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.7 "MONTEMIGLIORE"

MUN.
XII

COMMITTENTE

Nominativo: ASSOCIAZIONE CONSORTILE "QUARTO DEL CUORE"
Indirizzo della sede legale: Via Alessandro Vivenza n° 19, 00134 - Roma
Recapito: Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

NOMINATIVO RAPPRESENTANTE LEGALE

Nominativo: DANIELA MARZIALI
Indirizzo: Via del Criceto n° 155, 00134 - Roma
Recapito: Tel 06/7194389

ALLEGATO ALLA DELIBERA S.C.

n. 41 del 9-10/04/2013

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Vincenzo Ambrosiano
Arch. Lucio Ambrosiano
Arch. Longo Domenico
Arch. Maura Ambrosiano
Arch. Valentina Parente

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL DIRETTORE
arch. Vittoria Crisostomi

Sede legale: Via Casale le Allodole n° 24, 00134 - Roma; Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panatotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbariglia

Istrut. Tec. Sist. Graf. Fabio De Mincis

Istrut. Tec. Sist. Graf. Irene Tonit

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Clotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Sergio Durastante

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

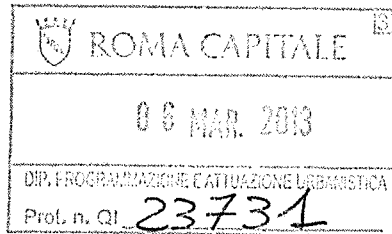
Geom. Maria Cristina Rita

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Meluglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Amm.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli



IL DIRIGENTE
Ing. Tonino Egiddi

ALLEGATO ALLA NOTA

485415
N. ~~2013/126~~ DEL 12.08.2010



Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Data: 22/06/10

Aggiornamenti: 15/01/13

File: Tav 9 - Relazione

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Corre le sigl

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, stralci,~~
~~condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla~~

D.G.R. n° **589** del **11 OTT. 2016**

che si rilascia a Roma, il **15 DIC. 2016**

Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis



ALTELLA
CITTADELLA

11/11/2016

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di studio, ubicato nel XII Municipio, è denominata "Montemigliore" e si colloca nei pressi della Via Laurentina al km 18°, all'interno di un agglomerato urbano a carattere prevalentemente residenziale più ampio, già servito da opere di urbanizzazione primaria.

La maggior parte dell'edificazione è tipica dell'edilizia spontanea, oggetto ormai di sanatoria edilizia, nata soprattutto negli anni '70 e '80 nelle periferie extra G.R.A. del territorio comunale e lungo le consolari romane. La tipologia insediativa è quella dei villini o delle palazzine isolate a 2-3 piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale.

La qualità dell'agro romano in cui si inserisce, la bassa densità edilizia e l'estensione dello sviluppo urbano fanno dell'area un agglomerato residenziale ad alta potenzialità ambientale. La limitatezza dello sviluppo delle opere di urbanizzazione secondaria e soprattutto la mancanza dei servizi essenziali (sociali, commerciali e culturali) ne caratterizzano però la bassa qualità antropica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La Proposta di Piano, con superficie di circa 4,8 ha, è inserita dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), all'interno di un Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nella Città da Ristrutturare, mediante un Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.07 denominato "Montemigliore", il cui Preliminare è stato approvato con D.C.C. n° 189 del 02/08/2005; risulta inoltre compresa nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico n° 15/5 denominato "Decima-Trigoria" (approvato dalla L.R. n° 24 del 06/07/1998), all'interno di una zona a Tutela Limitata, e nel Nuovo P.T.P.R. (adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007), in parte all'interno del Paesaggio degli Insediamenti Urbani e in parte in quello degli Insediamenti in Evoluzione.

L'area infine si trova tra il Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico n° 52/O "Montemigliore" (Approvato con Deliberazione di Commissario Straordinario 11/2001) e un'area urbanizzata all'interno del Piano di assetto della Riserva Naturale "Decima Malafede" (Adottato con Del. C.D. Roma Natura 45/2002).

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Comune Roma

VINCOLI E TUTELE

Analizzando la Carta per la qualità del P.R.G. del Comune di Roma e quella della Rete Ecologica dello stesso non si evidenziano criticità interne alla proposta in esame.

Valutando invece le indicazioni del PTP, integrate da quelle del Nuovo PTPR emerge la presenza di un tracciato antico (bene archeologico n° 65 di limitata consistenza), con vincolo preventivo di 100 ml, che lambisce tangenzialmente la parte orientale dell'area.

Il toponimo inoltre è caratterizzato dalla presenza di una linea di alta tensione che attraversa la parte occidentale; in questa zona è prevista un'area a conservazione edilizia e un parco pubblico, e comunque, visto che l'area è ormai urbanizzata, il Consorzio è attivo presso le autorità competenti nel proporre lo spostamento.

Analizzando infine il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere non si osservano ulteriori criticità.

L'Area in esame non è gravata da usi civici.

INFRASTRUTTURE - SOTTOSERVIZI

Prendendo in considerazione le opere di urbanizzazione primaria sono presenti: la rete elettrica, telefonica, fognaria e idrica e quella del gas e dell'illuminazione pubblica.

Per ciò che concerne la rete stradale è presente Via del Criceto, strada asfaltata di distribuzione locale, che necessita però di un adeguamento funzionale e strutturale.

VIABILITA' - MOBILITA'

La strada considerata pubblica è Via del Criceto (unica strada che attraversa tutto il Toponimo) che dovrà avere una sezione adeguata al doppio senso di marcia e dovrà raccordarsi con Via Paoletti (strada di uso pubblico interna al Piano Particolareggiato n° 52 "O"); per tale motivo sarebbe opportuna l'eliminazione della rotatoria su Via V. Alpe, prevista dal Piano Particolareggiato n° 52 "O", poiché ormai inutile alla sua funzione.

Non esiste attualmente alcun percorso di trasporto pubblico interno al Toponimo.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
[Handwritten signature]

PROPOSTA DI PIANO

Partendo dall'ipotesi di perimetrazione originaria del Toponimo "Montemigliore" definita dal Comune di Roma, si è ritenuto opportuno non ampliarne i margini.

Nella elaborazione del Piano di Recupero ci si è prefissi i seguenti obiettivi:

- ridefinirne correttamente il perimetro, dal momento che una parte ricadeva erroneamente nel Piano di zona "O" e un'altra all'interno del Piano di assetto del Parco di "Decima- Malafede";
- concentrare la maggior parte delle aree a standards lungo Via del Criceto così da rendere autonomo l'intervento e creare una sorta di asse attrezzato lungo l'unica via presente all'interno del piano. I servizi pubblici, e cioè un asilo, sono stati concentrati in un'unica area baricentrica, a ridosso di Via del Criceto; il Verde Pubblico è individuato da due aree: una per gioco bimbi a ridosso dell'asilo e una a parco libero dove è già presente una pineta; i Parcheggi Pubblici sono stati distribuiti in maniera omogenea all'interno del comprensorio così da servirne tutto il territorio.

Il Piano prevede l'insediamento di 93 nuovi abitanti a fronte di 128 esistenti e la creazione di due comparti soggetti a convenzione.

Per ciò che concerne la destinazione non abitativa della nuova S.U.L., il criterio seguito è quello di attribuirne una quota del 16 % alle nuove volumetrie scaturite dai lotti liberi uguali o superiori ai 1.500 mq di superficie, e a quelle dei Comparti edificatori, superando così la soglia minima del 10 % sul totale della nuova volumetria prevista; si è preferito cioè concentrare in alcuni casi specifici, per poter esserne certi della fattibilità realizzativa.

Al fine di garantire un'adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione si sono applicati indici variabili per interpolazione tra 0,3 e 0,5 mc/mq.

S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Si è inoltre tenuto conto delle S.U.L. (Volumetrie) aggiuntive che potrebbero scaturire da cessioni anticipate nel calcolo dello standard per le aree pubbliche e nel rispetto dell'indice fondiario massimo di ogni singolo lotto, fissato a 1,25 mc/mq.

Premesso che, in base a quanto disposto dall'art. 10 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n° 513 del 29/7/2010 e disciplinato in dettaglio dall'art. 9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione compensativa, è attribuita una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; ciò premesso, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in

dettaglio dall'art. 9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, la *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 599,43 (mc 1.918,20), pari a n° 16 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti n° 16 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella a corredo della Tav.5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 237.

Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav.5, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 5.615, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23,69 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art.15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Con le hoi

ELABORATI DEL PIANO

Tav. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE, DESTINAZIONI DI P.R.G. E VINCOLI;

Tav. 2 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;

Tav. 3 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Urbanizzazione Primaria e Secondaria;

Tav. 4 – RELAZIONE GEOLOGICA – VEGETAZIONALE;

Tav. 5 – ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE;

Tav. 6 – AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA;

Tav. 7 – RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI;

Tav. 8 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

Tav. 9 – RELAZIONE TECNICA;

Tav. 10 – RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE;

Tav. 11 – ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE;

Tav. 11.1 – Immobili soggetti ad esproprio;

Tav. 11.2 – Immobili nei comparti soggetti a convenzione;

**Tav. 12 – ELABORATI PROPEDEUTICI ALL'ACQUISIZIONE DEI PARERERI
PREVISTI DALLE LEGGI**

Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;

Tav. 12.1 – Verifica preliminare dell'esistenza di aree gravate da Usi Civici;

Tav. 12.2 – Relazione sulla Mobilità;

Tav. 12.3 – Relazione previsionale di clima/impatto acustico;

Tav. 12.4 – Verifica di assoggettabilità a V.A.S.;



Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta di n. 6... facciate

ROMA, 7/12/2016

Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis



