

RELAZIONE D'UFFICIO

P.P./O N. 35 - PONTE LINARI - CAMPO ROMANO

IL DIRETTORE

Sergio Baldino

30 NOV 2018

L'area interessata dal P.P./O n. 35 " Ponte Linari - Campo Romano" ricade nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), appena fuori del G.R.A., nel settore sud est della città.

Il P.P./O n. 35 - Ponte Linari - Campo Romano, adottato con delibera C.C. n. 29 del 24 Gennaio 2001, è stato redatto da due distinti gruppi di progettazione, esterni all'A.C., a cui è stata affidata la pianificazione degli otto agglomerati urbani denominandoli comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8. I comparti 1, 2, 3 e 5 sono stati distinti per caratteristiche tipologiche e collocazione dai comparti 4, 6, 7 e 8 situati al di là della strada di Campo Romano e dell'ex stabilimento industriale Fatme.

In seguito all'adozione e pubblicazione del piano particolareggiato sopramenzionato, sono pervenute n. 17 opposizioni ed osservazioni nei termini di legge e n. 35 opposizioni fuori termine; sulla base delle risposte alle osservazioni ed opposizioni e della conseguente rielaborazione del P.P. da parte dell'ufficio, il p.p. è stato controdedotto da Consiglio Comunale con deliberazione n. 239/07 ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87 . L'ufficio a seguito delle sostanziali modifiche apportate al P.P. ha ritenuto necessario procedere ad una nuova pubblicazione.

In seguito alla ripubblicazione del piano particolareggiato del nucleo di zona O n. 35 Ponte Linari-Campo Romano, controdedotto con deliberazione del C.C. n. 239/07 , sono pervenute avverso al piano medesimo ulteriori n. 19 opposizioni e/o osservazioni nei termini di legge e n. 10 opposizioni e/o osservazioni fuori termine. L'ufficio , tenuto conto della specificità dei piani di recupero delle zone ex abusive, ha ritenuto opportuno prendere in esame anche le istanze pervenute fuori dei termini.

Delle opposizioni e/o osservazioni presentate sono state:

accolte	n. 0 + 2 FT
parzialmente accolte	n. 2 + 7 FT
respinte	n. 15
non dà luogo a provvedere	n. 2 + 1 FT
totale	n. 19+ 10

A seguito dell'accoglimento delle opposizioni e/o osservazioni e di nuove verifiche da parte degli uffici, sono state apportate correzioni ed adeguamenti al P.P./O n. 35 "Ponte Linari-Campo Romano" già controdedotto che non ne hanno mutato l'assetto generale confermando le precedenti linee di indirizzo urbanistico.

La superficie complessiva , pari a **ha 149,51** risulta, marginalmente, variata rispetto ai precedenti **149,38 ha** in conseguenza dell'accoglimento di alcune opposizioni e all'inclusione di una area di 2000 mq in ottemperanza della sentenza TAR Lazio n.18/08. Si è provveduto all'adeguamento di limitata entità del perimetro del P.P., in quanto, a seguito della diversa rappresentazione grafica si è rilevata una piccola sovrapposizione con l'adiacente p.p./O n. 36 "Centroni". Inoltre, come conseguenza delle opposizioni accolte, riguardanti le diverse destinazioni del piano, e soprattutto dell'inclusione della sopramenzionata area di 2000 mq in ottemperanza della sentenza del TAR Lazio, gli abitanti previsti a completamento, compresi quelli esistenti, risultano **15.786** invece dei **15.765** previsti nelle controdeduzioni.

Piano Particolareggiato controdedotto con cc 239/07

DATI GENERALI DEL PIANO		"Ponte Linari - Campo Romano" + "Colle Tappi"	
superficie del piano	ha.		149,38
densità territoriale	ab./ha		105,54
abitanti previsti	n.		15.765

AREE FONDIARIE							
ZONA DI	Superficie mq.	VOLUME			I.F.M. mc./mq.	Sup.Lorda Abitabile mq.	AB. n°
		Res. mc.	NonRes. mc.	Totale mc.			
Conservazione	682.704	1.115.435	207.561	1.322.996	1,94	309.850	12.394
Completamento	73.511	38.529	430	38.959	0,53	12.025	482
Nuova Edificazione	105.812	58.935	0	58.935	0,56	18.425	737
N.E. Convenzionata	142.506	172.238	27.449	199.687	1,40	53.825	2.153
TOTALE	1.004.533	1.385.137	235.440	1.620.577	1,61	394.125	15.765

AREE PUBBLICHE				
		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	res.	170.810	10,83	9,00
	non res.	1.728		0,20 mq./mq.
SERVIZI PUBBLICI		107.819	6,84	6,50
PARCHEGGIO	res.	43.777	2,78	2,50
	non res.	23.654		0,40 - 0,60 mq./mq.
TOTALE		347.788	20,45	18,00

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Ma.	
Aree fondiarie		1.004.533	
Aree pubbliche		345.876	
Strade e arredo viario		141.487	
TOTALE		1.493.808	

Il Piano Particolareggiato oggetto della presente delibera

DATI GENERALI DEL PIANO		"Ponte Linari - Campo Romano" + "Colle Tappi"	
superficie del piano	ha.		149,51
densità territoriale	ab./ha		105,58
abitanti previsti	n.		15.786

AREE FONDIARIE							
ZONA DI	Superficie mq.	VOLUME			I.F.M. mc./mq.	Sup.Lorda Abitabile mq.	AB. n°
		Res. mc.	NonRes. mc.	Totale mc.			
Conservazione	682.486	1.114.960	207.561	1.322.996	1,94	309.700	12.388
Completamento	73.537	38.545	430	38.975	0,53	12.050	482
Nuova Edificazione	108.759	60.905	0	60.905	0,56	19.025	761
N.E. Convenzionata	142.640	172.390	27.449	199.839	1,40	53.875	2.155
TOTALE	1.007.422	1.386.800	235.440	1.622.240	1,61	394.650	15.786

AREE PUBBLICHE				
		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	res.	168.116	10,65	9,00
	non res.	1.728		0,20 mq./mq.
SERVIZI PUBBLICI		105.530	6,69	6,50
PARCHEGGIO	res.	45.806	2,91	2,50
	non res.	23.654		0,40 - 0,60 mq./mq.
TOTALE		344.834	20,25	18,00

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Ma.	
Aree fondiarie		1.007.422	
Aree pubbliche		344.834	
Strade e arredo viario		142.885	
TOTALE		1.495.141	

Tabella di confronto

	P.P. controdedotto C.C. 239/07	P.P. oggetto della presente deliberazione
Superficie territoriale	149,38 ha	149,51 ha
Densità territoriale	105,54 ab/ha	105,58 ab/ha
Abitanti previsti	n. 15765	n. 15786
Mc resid. Conserv.,compl., N.E.	1.385.137	1.386.800
Mc non resid. . Conserv.,compl., N.E	235440	235440
Mc totali	1.620.577	1.622.240
Verde pubblico	10,83 mq/ab	10,65 mq/ha
Servizi pubblici	6,84 mq/ab	6,69 mq/ab
Parcheggi pubblici resid.	2,78 mq/ab	2,91 mq/ab
Totale standard	20,45 mq/ab	20,25 mq/ab

CRITERI GENERALI

I criteri seguiti per l'attuale revisione del piano particolareggiato si sono mantenuti coerenti ai principi informativi introdotti nella precedente stesura del piano ed in conformità dell'art. 4 della L.R. 36/87

E' stato adeguato il perimetro del Piano Particolareggiato:

- Premesso che la Determinazione Dirigenziale n. 988/08, del Dipartimento VI - compensazione edificatoria e partecipazione-, di presa d'atto del disposto della sentenza del T.A.R. Lazio, ha rettificato il perimetro del programma E1 Anagnina tramite lo stralcio della part. 440 del foglio 1003, e in ottemperanza alla citata sentenza del T.A.R. Lazio n. 18/08, si è inserito la particella 440 ,di superficie mq 2000, nel perimetro del piano particolareggiato di zona O dall'adiacente al programma E1 .
- Si è provveduto a rettificare il perimetro del p.p. in quanto a seguito della diversa rappresentazione grafica si è riscontrata una piccola sovrapposizione con l'adiacente p.p./O "Centroni", in particolare si è ridotto il perimetro di mq 853
- A seguito di accoglimenti di opposizione si sono rettificate le superfici totali di due comparti soggetti a convenzione con un incremento di 194 mq

CRITERI SPECIFICI

Servizi Pubblici

I servizi pubblici sono stati localizzati prevalentemente in corrispondenza della viabilità e parcheggi all'interno dei comparti soggetti a convenzione.

I servizi scolastici (scuola materna, elementare, media inferiore e asilo nido) vengono diffusi in ciascuno dei sottonucleri del piano, penetrando all'interno del tessuto edilizio o ad esso strettamente correlato.

A seguito dell'accoglimento dell'opposizione sul comparto 5, con la variazione del servizio pubblico di quartiere a parcheggio pubblico la dotazione delle superfici totali dei servizi pubblici di quartiere ammonta a 105530 (pari a 6,69 mq/ab) a fronte dei 6,84 mq/ab comunque superiore al limite previsto dal D.I. 1444/68 di 6,50 mq/ab

Verde Pubblico

La localizzazione del verde pubblico è diffusa in tutti i sottonuclei del piano particolareggiato.

Le aree a Parco libero sono state sistemate:

- in adiacenza alle scarpate;
- lungo i fossi;
- nelle aree a particolare interesse ambientale.

Per le aree destinate a Verde per Gioco bimbi e per attrezzature pre-sportive sono stati utilizzati i lotti liberi, adiacenti alle aree più densamente abitate ovvero facilmente accessibili. A seguito dell'accoglimento dell'opposizione sui comparti 6 e 7, e la conseguente variazione del verde pubblico a parcheggio pubblico la dotazione delle superfici totali ammonta a Verde Pubblico mq 168116 (pari a 10,65 mq/ab) a fronte dei 10,83 mq/ab comunque superiore al limite previsto dal D.I. 1444/68 di 9,00 mq/ab

Viabilità e Parcheggi

L'impianto stradale è stato confermato rispetto alla prima delibera di controdeduzioni sia nel tracciato che negli allargamenti delle sezioni previste; l'unica modifica apportata riguarda l'adeguamento della rotatoria.. che è stata riconfigurata e traslata per renderla più funzionale agli innesti previsti, tale adeguamento non modifica l'area di ingombro già prevista pubblica(rotatoria verde di arredo, parcheggio e verde pubblico) si è, pertanto, trattato di una diversa utilizzazione di aree pubbliche

A seguito dell'accoglimento dell'opposizione sui comparti 5 6 e 7, ed alcuni piccoli adeguamenti la dotazione delle superfici dei parcheggi pubblici risulta essere di mq 45806 (pari a 2,91 mq/ab) maggiore dei 2,78 mq/ab previsti dalle tabelle del piano precedente, superiore al limite previsto dal D.I.1444/68. di 2,50 mq/ab

Comprensori Soggetti a Convenzione

A seguito dell'accoglimento di alcune opposizioni e di ulteriori verifiche, l'Ufficio ha ritenuto necessario configurare alcuni comprensori soggetti a convenzione, per agevolare l'acquisizione di aree pubbliche.

Nello specifico si è suddiviso il comparto 5 in due sub comparti 5a e 5b in base alla proprietà per agevolare la cessione delle aree pubbliche, sono stati riconfigurati , sia in considerazione dei cavi di alta tensione che della carenza, di parcheggi pubblici, evidenziata dal comitato di quartiere e dai cittadini. Pertanto a seguito della riconfigurazione si è ritenuto provvedere ad inserire parcheggi pubblici a fronte del parcheggio pubblico di quartiere, previsto nella stesura del p.p. osservato, senza modificare la quantità di standard da cedere.

I comparti 6 e 7 sono stati riconfigurati , sia in considerazione dei cavi di alta tensione che della carenza evidenziata dal comitato di quartiere che dai cittadini. Pertanto a seguito della riconfigurazione si è ritenuto provvedere ad inserire parcheggi pubblici a fronte del verde pubblico previsto nella stesura del p.p. osservato. senza modificare la quantità di standard da cedere.

Sono stati adeguate le superfici dei comparti 26 e 5 rispettivamente di 114 mq e di 80mq a seguito di verifica catastale. E' stata ridotta la superficie del comparto 22 di mq 346 in quanto, a seguito di una più attenta verifica è stata rilevata, a sud sulla via Acqua Acetosa Anagnina, una piccola sovrapposizione con l'adiacente perimetro del piano di zona O n 36 "Centroni", pertanto, si è provveduto ad un marginale adeguamento tale da mettere in coerenza i due piani particolareggiati. Tale adeguamento ha comportato, nel totale, una riduzione del perimetro del P.P. di 853mq.

In considerazione della natura del territorio, della presenza dei corsi d'acqua del fosso dell'incastro, Fosso Marrana dell'Acqua Mariana e del Fosso della Botte di Sant'Andrea si è reso necessario effettuare studi approfonditi sui problemi geologici-idraulici ed in considerazione della rilevata presenza della criticità idraulica, su parte delle aree inserite nel P.P., questo Ufficio ha provveduto a richiedere il parere di

competenza preventivo alla Regione Lazio (area difesa del suolo) ed all'Autorità di Bacino del Fiume Tevere . Gli enti sopra indicati hanno espresso il loro parere favorevole con prescrizioni, come meglio evidenziato nella documentazione allegata alla presente relazione.

L'ufficio ha inoltre provveduto all' integrazione delle N.T.A. con gli art 17,18,19 e 20 a seguito delle prescrizioni da parte della Soprintendenza Archeologica, Regione Lazio ed Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

L'ufficio a seguito dell'accoglimento di alcune opposizioni, dell'inclusione di un'area in ottemperanza della sentenza del TAR Lazio e della rettifica del perimetro dello strumento attuativo, non ritiene necessaria la ripubblicazione del P.P. in quanto le modifiche non comportano varianti sostanziali ai sensi dell'art. 1bis della LR 36/87 smi lett. N. Il reperimento degli standard di legge pari a 20,25 mq/ab rimangono comunque soddisfatti e superiore al limite previsto dal D.I. 1444/68 di 18,00 mq/ab.

IL DIRIGENTE
Arch. Vittoria Crisostomi