



COMUNE DI ROMA MUNICIPIO XI (ARVALIA - PORTUENSE)
 PROVINCIA DI ROMA



PIANO DI RECUPERO
 (ai sensi della legge 457/78)
AMBITO DI VALORIZZAZIONE B-12
 VIA MENGARINI, VIA TAJANI, VIA BELLUZZO - ROMA
 "RICHIESTA DI N.O. PER APPROVAZIONE DEFINITIVA"
 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO



m28|studio

PROPONENTE:
 E.C.G. Costruzioni s.r.l.

INDIRIZZO INTERVENTO
 VIA G. P. GRASSI 197
 CATANIA CT 95124

RCC INGEGNERIA

VIA DIODORO SICULO, 10 - TREMESTIERI ETNEO (ct)

PROGETTISTI INCARICATI:
 Arch. Fabio Martellino
 Arch. Vincenzo Paolini
 Arch. Carlo Antonio Fayer

GRUPPO PROGETTAZIONE
 Arch. Sandro Paglia
 Ing. Federico Alicanti



VIA DEL POZZUOLO 8
 [MONTI] 00184 ROMA

T.F. +39.06.58.000.89
 WWW.M28STUDIO.IT

MAIL@M28STUDIO.IT
 P.IVA 0936370-000

SCALA VARIE

REV. DATA:
 0 05/11/14
 1 20/02/15

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

TAVOLA

R1

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B12 – PIANO DI RECUPERO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1a. PREMESSA

L'area oggetto del presente piano attuativo, situata a Roma tra via Mengarini, via Tajani/Pellati, via Greppi e via Belluzzo, è identificata dal PRG vigente come ambito di Valorizzazione denominato B12, ovvero perimetrata come ambito di recupero.

Gli ambiti di valorizzazione individuano infatti quei luoghi della Città Storica che hanno perduto o non raggiunto i caratteri di identità definita da qualità riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfologici e strutturanti dell'impianto urbano, e di quelli di tipo morfologico, architettonico e d'uso sia degli edifici che degli spazi aperti.

L'attuazione dell'ambito B12 è finalizzata alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- a. Riorganizzazione e riqualificazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria FM1 anche in funzione dei nuovi tracciati di collegamento viabilistico.
- b. Attrezzamento degli spazi aperti non funzionalizzati compresi nell'ambito con percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati.
- c. Intervento di nuova edificazione residenziale e non residenziale, finalizzato al completamento della testata d'angolo tra via Greppi e via Pellati, con un aumento di S.U.L. pari a 5.000 mq.

L'ambito prevede dunque la realizzazione di una S.U.L. aggiuntiva pari a 5.000 mq, la cui realizzazione è però legata al conseguimento dell'insieme degli obiettivi sopra elencati, configurano di fatto un intervento di ristrutturazione urbanistica (RU) e non un semplice intervento di Nuova Edificazione.

La previsione della S.U.L. aggiuntiva si rivela, nel caso specifico, elemento assolutamente essenziale per assolvere, come si evince chiaramente anche dagli atti di controdeduzione prodotti dall'Amministrazione, alla necessità di garantire, da un lato, un volano economico capace di attivare il processo di recupero previsto dal PRG, ovvero di invogliare l'intervento privato, e contemporaneamente risolvere il completamento morfologico del tessuto urbano nella testata fra Via Belluzzo, Via Greppi e via Pellati.

1b. GENERALITA'

L'ambito, delimitato a nord dal tessuto residenziale del quartiere Portuense e a sud dalla linea ferroviaria Roma-Fiumicino e da via della Magliana, è caratterizzato da una particolare connotazione morfologica dovuta alla presenza di un terreno in pendio che digrada fino al Tevere. Oggi i salti di quota, all'interno dell'area, sono estremamente bruschi in quanto il declivio originale del terreno appare manomesso da opere di sbancamento, realizzate dal Comune di Roma negli anni 80/90, che dovevano essere propedeutiche alla realizzazione di una scuola, poi non più realizzata.

La linea ferroviaria sottostante la via Belluzzo, ai margini dell'ambito, impone un'ulteriore dislivello che si conclude con un muraglione di contenimento sulla sottostante via della Magliana.

Le due variazioni altimetriche presentano, fra la via Pellatii e la via Belluzzo una differenza di 7 m circa e fra quest'ultima e via della Magliana di 15 m circa.

Rispetto al PRG del 1965 l'area ricade in sottozona M1 ed N come programmazione del piano, M2 corrispondente alla struttura didattico-sportiva dell'Istituto Vigna Pia, M3 corrispondente al centro parrocchiale di quartiere. Il nuovo PRG definisce l'area come città storica individuando un ambito di valorizzazione di tipologia B, in particolare tutto quanto ricadeva in zona M viene perimetrata come servizi pubblici di livello urbano.

L'ambito di valorizzazione B12 è confinante con l'ambito di valorizzazione B13, che perimetra un'area situata alla quota di viale della Magliana e di P.zza Meucci, ovvero afferisce ad una realtà morfologica, di contesto urbano e orografica profondamente differente dall'ambito in oggetto.

Il presente Piano attuativo è promosso, con iniziativa privata, dalla società ECG Costruzioni s.r.l., la quale è proprietaria di un terreno all'interno dell'ambito di valorizzazione, consistente nella superficie territoriale di circa 14.556,00 mq, acquistato dal Pio Istituto Vigna Pia, anch'esso soggetto ricadente nell'ambito. L'Istituto Vigna Pia, detentore della quasi totalità delle rendite catastali dell'intero perimetro, ha inoltre ceduto, alla stessa ECG Costruzioni s.r.l., la disponibilità di tutti i diritti edificatori. E.C.G. Costruzioni s.r.l. si configura dunque quale attuatore dell'intero Piano Attuativo.

2. RENDITE CATASTALI E RIPARTIZIONE DIRITTI EDIFICATORI (vedi Tav. 6)

Il Piano di Recupero interessa un'area di circa 110.438,00 mq.

Di seguito sono riportate le schede sintetiche delle proprietà catastali ai fini della verifica del 75% delle rendite catastali ovvero degli imponibili ICI necessaria per il diritto alla presentazione del piano, inoltre la verifica della divisione dei diritti edificatori proporzionalmente alle superfici territoriali (vedi par. 6):

Resoconto degli imponibili e delle aree per singola ditta - INTERO AMBITO B12				
Aree di cui dispone E.C.G. Costruzioni S.R.L.	superficie catastale (mq)	superficie esistente (mq)	imponibile	percentuale dell'intero ambito
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera	46.682,00	-	169.368,75	57,79%
Pio Istituto Vigna pia Chiesa Parrocchiale della Sacra Famiglia	5.170,00	11.357	31.704,77	10,82%
E.C.G. Costruzioni s.r.l.	14.556,00	-	42.800,63	14,60%
Sig. Carlo Allegri - (donazione alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma)	8.962,00	-	7.183,13	2,45%
Unione Naz. Itali. Trasp. Ammalati a Lourdes e santuari Intern. (UNITALSI)	504,00	410	1.334,01	0,46%
Sig. Michelangelo Di Tardo - Berisha Petrit	2.078,00	321	1.316,03	0,45%
Sig.ri Zaki - Di Pietrantonio	1.048,00	85	4.518,37	1,54%
	79.000,00	12.173	258.225,68	88,11%

Aree di proprietà di terzi				
Sig. Vincenzo Clofero - Sig.ra Giuliana Tegliai	582,00	0	1.465,31	0,50%
Sig. Franco Peretta	1.534,00	0	3.594,38	1,23%
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera	2.160,00	0	2.499,38	0,85%
Sig.ra Maria Luisa Ceccucci - Sig.ra Cesarina Ceccucci	8.161,00	60	27.287,95	9,31%
	12.437,00	60	34.847,01	11,89%

Infrastrutture trasporto pubblico				
Marseglia S.p.A.	1.210,00	-		
Istituto Naz. Di Previdenza per i Dirigenti di Aziende	660,00	-		
Ferrovie dello Stato	13.781,00	0	-	
S.r.l. Edilizia Residenziale Edil RE	1.650,00	-		
S.p.A. Betinia	1.700,00	-		
	19.001,00	0	-	0,00%

Totale	110.438,00	12.233	293.072,69	100%
---------------	-------------------	---------------	-------------------	-------------

La società proponente, la ECG Costruzioni srl, con giusto atto di compravendita stipulato in data 06/06/2006 presso il notaio Paride Marini Elisei, ha acquistato tutti i diritti edificatori derivanti dalle proprietà dell'Istituto Vigna Pia, inclusi quelli afferenti alle proprietà del Vicariato di Roma ovvero dalla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma. La ECG Costruzioni ha inoltre acquisito, i diritti edificatori di: Sig. Michelangelo Di Tardo, Berisha Petrit e dei Sig.ri Zaki - Di Pietrantonio, sempre tramite atto di compravendita, rispettivamente stipulati in data 09/03/2011 e 28/04/2011 presso il notaio Franco Lupo. Ha inoltre compromesso, con atto di promessa di vendita e mandato irrevocabile (registrato il 12/07/2012 al n. 21044, trascritto a Roma 1 il 13/07/2012 - R.G. 73590 - R.P. 54140), aree ricomprese all'interno dell'ambito del Piano di Recupero per complessivi 8.161 mq che sviluppano una SUL aggiuntiva pari a 446,26 mq.

Pertanto la proponente ha la rappresentanza di ben oltre 51% delle rendite catastali o Imponibile ICI (art. 13 comma 6 delle NTA di PRG), ovvero finanche del loro 75%, verificando il diritto a presentare il PdR.

In osservanza degli artt. 13 e 15 delle NTA di PRG, al fine di equilibrare le differenze di rendita fra terreni al catasto urbano e quelli del catasto terreni, si è proceduto a considerare la rendita catastali per i terreni edificati mentre per quelli agricoli si è valutato l'imponibile ICI così calcolato:

rendita dominicale x 1,25 x 75

3. STATO DI FATTO (vedi Tav. 7)

La condizione dell'area d'intervento è caratterizzata da una topografia con importanti variazioni di quota, digradante verso viale della Magliana ed il Tevere.

Il tessuto urbano si caratterizza per una tipologia cosiddetta a palazzina impostate su di un basamento, mediamente di altezza variabile fra 3 m e 5 m, che include le aree condominiali di pertinenza e

che funge da sistema di raccordo dei grandi salti di quota fra le quote d'imposta dei vari isolati. Gli edifici hanno un'altezza media, considerata dal piano stradale, di circa 16 m nella parte bassa dell'ambito (via Belluzzo), per arrivare a circa 21 m nella parte alta (angolo via Greppi, via Pellati).

La morfologia del tessuto è dunque fortemente caratterizzata da blocchi molto compatti con un basamento chiuso e alto sulla strada pubblica.

Lo stato attuale dell'ambito è di profondo degrado, la gran parte delle aree libere sono in stato di abbandono e vengono utilizzate dagli abitanti del quartiere come giardino pubblico, benché non attrezzate per esserlo e siano recintate in quanto private. È tuttavia rilevante il dato appena descritto perché chiara espressione di una necessità degli abitanti della zona a cui il progetto, nell'adempimento degli obiettivi previsti, potrà dare soluzione.

Via Belluzzo, che costituisce il limite inferiore dell'ambito, è provvista di marciapiedi su ambo i lati solo per il primo tratto, a partire dall'incrocio con via Greppi fino all'angolo opposto in prossimità dell'asilo, il marciapiede, di appena 1,2 m di larghezza, risulta sconnesso fino a scomparire, inoltre risultano assenti le apposite sedi per il parcheggio extra carreggiata. È caratterizzata da uno scarso utilizzo, non servendo nessuna funzione, viene utilizzata in alcuni punti come discarica; la vista panoramica verso la città è completamente occultata da recinzioni opache e costruite con materiali di scarto, che aumentano ancor di più l'impressione di degrado.

Lo spazio libero principale appare manomesso in quanto fu oggetto di opere di scavo per la realizzazione di una scuola pubblica poi mai realizzata, che ha determinato l'eliminazione del declivio naturale che originariamente colmava il dislivello di 6 m fra via Tajani, limite superiore dell'ambito, e via Belluzzo.

Dall'analisi dell'ambito, del PRG ed in particolare dei dati catastali, all'interno dell'ambito ricadono le seguenti attività:

- un centro parrocchiale, caratterizzato dalla chiesa realizzata negli anni '60 su progetto degli architetti Paniconi e Pediconi, e l'Istituto Vigna Pia, fondato nel 1850 da Papa Pio IX, ed oggi scuola e centro sportivo privati. Il tutto attualmente individuato dal PRG come servizio pubblico di livello urbano, più precisamente attrezzature culturali e religiose, collettive per lo sport, ricreative, ecc – con Cu/m ed una superficie catastale pari a circa 11.767,00 mq;
- un asilo nido, corrispondente alla categoria di servizi privati di livello locale, più precisamente servizi alle persone per l'istruzione, con Cu/m ed una superficie di circa 500,00 mq;
- un autolavaggio, privo di volumetrie;
- orti privati, sui quali insistono 2 manufatti, ad con categoria catastale C2, magazzino, per una superficie catastale di circa 217,00 mq, effettivamente utilizzati come autorimessa e/o rimessaggio privato, non riconducibile ad attività produttive o di magazzino/deposito merci.

4. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

L'obiettivo del Piano attuativo, così come anche descritto nella scheda dell'ambito B12 è quello di valorizzare un ambito urbano che allo stato attuale, a parte il degrado, costituisce una risorsa potenzialmente utile e non sfruttata per il quartiere, completando il tessuto edilizio e dotando il quartiere di servizi e di uno spazio pubblico dalla rinnovata qualità paesaggistica ed urbana.

L'insufficienza di servizi, l'assenza di spazi di aggregazione e di verde attrezzato, costituiscono un problema irrisolto di questa parte di città.

E' senz'altro opportuno, sul piano urbanistico ed edilizio, che il soddisfacimento di questi fabbisogni sia garantito coerentemente dal punto di vista architettonico, mediante un'integrazione funzionale e dimensionale, che dia come frutto la realizzazione di un parco urbano pubblico che protegga dal traffico veicolare e realizzi una centralità per il quartiere.

Il piano di recupero propone, al fine di garantire la massima e lineare realizzazione delle opere sia private che pubbliche, che l'attuazione avvenga per stralci funzionali in conformità all'art. 13 comma 11 lett. i) e dell'art. 43 comma 9 delle NTA, ovvero a fronte di una progettazione urbanistica estesa all'intero ambito, vengono individuati dei sub ambiti autonomi dal punto di vista operativo e gestionale ai quali corrispondono relativi stralci funzionali per la realizzazione delle urbanizzazioni primaria e secondaria oltre che per la cessione di aree di urbanizzazione.

5. IL PROGETTO

Le finalità generali del Piano di Recupero si possono riassumere nei seguenti punti significativi:

- **Mantenimento della vocazione residenziale e commerciale del quartiere**

Il quartiere Portuense è strutturato principalmente sulle funzioni residenziali e commerciali, che ne determinano la morfologia e la qualità.

Il mantenimento di queste funzioni è il modo più corretto di completare il tessuto edilizio, senza andare peraltro a gravare sulle problematiche esistenti, prevedendo l'inserimento di carichi urbanistici contenuti.

L'intervento programmato è infatti ampiamente autosufficiente dal punto di vista degli standard, prevedendo inoltre un'ampia dotazione extra standard che potrà compensare quelli mancanti, in particolare per quanto concerne la dotazione di verde attrezzato di quartiere, di verde pubblico e di parcheggi sia pubblici che privati.

L'uniformità delle funzioni aiuterà ad evitare promiscuità gestionali e problemi dovuti alla incompatibilità delle attività fra loro e di queste con il contesto, in particolare la funzione abitativa garantirà un'ampia dotazione di servizi e verde pubblici a fronte di un carico urbanistico moderato.

La dotazione di parcheggi privati, sia di standard che extra standard, sarà collocata intermente all'area fondiaria sotto gli edifici ovvero sotto la piastra d'imposta dei fabbricati residenziali.

- **Creazione di un parco urbano e di una viabilità pedonale protetta**

Attraverso la cessione extra standard delle aree individuate nel PdR, di fatto l'amministrazione acquisisce la possibilità di realizzare un'urbanizzazione conclusa, funzionale ed estremamente attuabile, garantita dalla possibilità di concentrare sulle aree di proprietà e in diretta disponibilità della società ECG Costruzione srl soggetto attuatore.

La presenza di queste attrezzature rafforzerebbe la vocazione pubblica dell'area, soddisfacendo i fabbisogni fondamentali del quartiere, piuttosto povero di standard urbanistici.

Uno dei principali elementi del Piano è senz'altro il parco urbano. Attraverso dei terrazzamenti compensa l'andamento del pendio originale del terreno, mediando il salto di quota fra la via Tajani e la sottostante via Belluzzo, contemporaneamente recupera la continuità altimetrica con l'area d'intervento privato, garantendo il giusto rapporto proporzionale con l'edificato, sia in termini di percezione spaziale che d'inserimento paesaggistico.

Il parco sarà di fatto costituito da tre macro settori, il primo adibito alle attrezzature per il gioco, lo sport ed il relax, il secondo, collocato sul lato opposto dell'ambito con accesso dalla via Cucchini, sarà attrezzato quale giardino e collegato attraverso percorso pedonale al parco principale, mentre il terzo, contenuto fra la via Belluzzo e la fascia della ferrovia, sarà attrezzato quale area cani in considerazione della grande richiesta e manifesta esigenza del quartiere e collegato anch'esso con il parco principale.

L'ingresso dalla via Belluzzo, al primo ambito, avverrà attraverso sistemi di risalita (rampe e scale) paralleli alla viabilità, preceduti da aree pubbliche per la sosta ed il parcheggio, in questo modo il pedone potrà accedere al parco attrezzato in maniera protetta rispetto al flusso veicolare, attraversando un filtro semi verde. Il sistema del terrazzamento ad una quota intermedia del pendio determina la realizzazione di una grande piazza verde, in continuità con la piazza pedonale di uso pubblico, oltre ad un belvedere per godere del panorama urbano fino ed oltre il quartiere EUR.

I percorsi di viabilità pedonale che la innervano, la trasformano in un importante raccordo fra le due principali quote dell'ambito, protetto dal traffico di autoveicoli, ed in uno spazio di aggregazione caratterizzato dalla forte presenza di verde pubblico, di belvedere e di elementi di arredo (sedute, fontane, piantumazioni arboree ed arbustive, ecc.) che ne permettono la fruibilità da parte dei cittadini, oltre ad attrezzature sportive quali: aree gioco, percorsi fitness, playground e locali, a disposizione del Municipio, per l'ubicazione di un punto ristoro ed attività socio-culturali, che tra l'altro potranno essere utili anche per la futura gestione del parco stesso.

- **Riqualificazione del sistema di viabilità e parcheggi pubblici esistenti**

Il PdR prevede l'adeguamento e la ristrutturazione della viabilità pubblica esistente in conformità a quanto previsto dal PGTU, ovvero realizzando una sezione stradale adeguata e costante con marciapiedi e parcheggi pubblici a raso in sede propria.

La zonizzazione delle aree rende possibile l'adeguamento e la riorganizzazione della sezione stradale nonché l'individuazione di nuovi parcheggi pubblici, extra standard rispetto agli interventi edilizi previsti nel comparto A. di fatto l'attuazione del PdR realizzerà un extra standard tale da soddisfare ampiamente la presunta dotazione di parcheggi corrispondenti alle destinazioni d'uso esistenti.

In particolare si prevede la realizzazione di nuovi parcheggi a raso sulla via Belluzzo, attualmente priva di marciapiede e sulla via Cucchini, per un totale, da aggiungere alla dotazione esistente nell'ambito, pari a circa 3.900 mq, ed extra a quanto prodotto dal comparto edificatorio A, pari a circa 2.700 mq.

Il PdR individua inoltre, riprendendo quanto programmato dal PRG, la zona eventualmente interessata da una infrastruttura viaria per il collegamento interquartiere. Di questa grande infrastruttura pubblica, è riportato unicamente il tracciato indicato negli elaborati di PRG, ovvero l'ambito di passaggio della sezione stradale, la puntuale definizione dell'opera e del suo quadro tecnico economico sarà oggetto di apposito studio ed iter procedurale da parte della competente struttura tecnica dell'Amministrazione. Detta infrastruttura non sarà dunque inclusa all'interna del quadro tecnico economico del PdR.

6. ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO

Il Piano di Recupero individua dei sub ambiti, o comparti, e le unità minime d'intervento in conformità a quanto previsto dagli artt. 13 e 43 delle NTA vigenti e della stessa L. 457/78, questa impostazione permetterà di garantire la piena autonomia attuativa e di gestione dei singoli interventi, ovvero l'attuazione per singoli stralci funzionali, autonomi anche sotto il profilo della convenzione urbanistica. Ad ogni comparto ed unità minima è assegnata sia una destinazione d'uso che le relative categorie d'intervento previste.

Il dimensionamento dei sub-ambiti, ovvero la distribuzione della SUL aggiuntiva è stata determinata in maniera proporzionale alla superficie territoriale come riepilogato di seguito:

Distribuzione dei diritti edificatori (vedi Tav. 6)

Ripartizione SUL aggiuntiva in base alle superfici territoriali - INTERO AMBITO B12			
Diritti edificatori di cui dispone E.C.G. Costruzioni S.R.L. (3)	superficie catastale (mq)	percentuale dell'intero ambito	SUL aggiuntiva
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera	46.682,00	51,05%	2552,69
Pio Istituto Vigna pia Chiesa Parrocchiale della Sacra Famiglia	5.170,00	5,65%	282,71
E.C.G. Costruzioni s.r.l.	14.556,00	15,92%	795,96
Sig. Carlo Allegri - (donazione alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede e la provvista di nuove Chiese in Roma)	8.962,00	9,80%	490,06
Unione Naz. Itali. Trasp. Ammalati a Lourdes e santuari Intern. (UNITALSI)	504,00	0,55%	27,56
Sig. Michelangelo Di Tardo - Berisha Petrit	2.078,00	2,27%	113,63
Sig.ri Zaki - Di Pietrantonio	1.048,00	1,15%	57,31
	79.000,00	86,40%	4319,91

Diritti edificatori proprietà di terzi			
Sig. Vincenzo Clofero - Sig.ra Giuliana Tegliai	582,00	0,64%	31,83
Sig. Franco Peretta	1.534,00	1,68%	83,88
Proprietà Istituto Pio sotto l'invocazione e patrocinio della Vergine SS: Immacolata fondata da Pio IX nelle vigne fuori Porta Portese in Vocabolo Santa Passera (1)	2.160,00	2,36%	118,11
Sig.ra Maria Luisa Ceccucci - Sig.ra Cesarina Ceccucci (2)	8.161,00	8,93%	446,26
	12.437,00	13,60%	680,09

Totale	91.437,00	100%	5.000,00
---------------	------------------	-------------	-----------------

(1) Riguarda la particella 341 del foglio 799, seppur catastalmente risulti intestata all'Istituto Vigna Pia, in considerazione della presenza di un Asilo Nido pubblico, salvo ulteriori verifiche, si è ritenuto opportuno considerare l'edificabilità aggiuntiva sviluppata dalla relativa superficie catastale (2.160 mq) ed ammontante ad una SUL pari a 118 mq, in capo all'Amministrazione capitolina

(2) I diritti edificatori relativi alle particelle 330, 336, 337, 338, 340, 342 del Foglio 799 intestate Maria Luisa Ceccucci e Cesarina Ceccucci, sono vincolati con atto notariale di promessa di vendita e mandato irrevocabile (registrato il 12/07/2012 al n. 21044, trascritto a Roma 1 il 13/07/2012 - R.G. 73590 - R.P. 54140) dalla ECG Costruzioni srl. alle suddette particelle corrisponde una superficie catastale di 8.160 mq ed un diritto edificatorio di 446,26 mq

(3) Le particelle 12, 279, 280 e 329 del foglio 799, e 72 e 73 del foglio 798 risultano ad oggi intestati alla ditta catastale rispettivamente dell'Ist. Vigna Pia e Sig. Allegri. Tuttavia, da ulteriori accertamenti svolti in sede di acquisto dei diritti edificatori, risultano a tutti gli effetti proprietà del Vicariato di Roma ovvero della Pontificia Opera della Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma a cui sono pervenuti attraverso atti di donazione. Conseguentemente tutti i diritti edificatori afferenti alle suddette particelle sono assegnati alla società proponente E.C.G. Costruzioni srl, in quanto costituiscono parte integrante dell'atto di acquisto che la stessa ha stipulato con l'Istituto Vigna Pia.

I diritti edificatori relativi alle particelle 334,418,419,420,421 del Foglio 799 intestate Michelangelo Di Tardo-Berisha Petrit, nonché delle Particelle 425, 425 e 426 del Foglio 799 intestate Zaki Iman - Di Pietrantonio Luca (ex Ranalletta), sono stati acquistati dalla ECG Costruzioni srl con giusti atti di compravendita registrati e trascritti.

Alla distribuzione dei diritti edificatori aggiuntivi, come anche verificato con l'ufficio competente (ex Dip. VI), non sono state considerate le infrastrutture della mobilità ovvero le strade pubbliche e la fascia di infrastruttura ferroviaria in sede propria, per le quali si rimanda alla specifica NTA del PRG.

Il PdR inoltre propone una zonizzazione per l'intero ambito, concentrando la cessione delle aree e relativa trasformazione da private a pubbliche sulla proprietà della proponente ECG Costruzioni, detentrici della quasi totalità dei diritti edificatori, in questo modo si garantisce la totale attuazione delle urbanizzazioni. Tuttavia le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, con esclusione delle sole corrispondenti agli standard minimi dell'intervento edificatorio, saranno oggetto di esproprio bonario ovvero di scomputo dal calcolo del contributo straordinario.

Per le restanti aree si prevede una destinazione a verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte in modo da escludere la realizzazione di ulteriori SUL private fuori dal comparto edificatorio. Viene inoltre precisato l'ambito "servizi pubblici di livello urbano", già individuato dal PRG, in funzione dell'effettiva perimetrazione esistente.

Il PdR definisce i seguenti sub-ambiti di attuazione:

Comparto A

all'interno di questo comparto si colloca l'area di concentrazione dei 5.000 mq di SUL aggiuntiva e conseguentemente delle opere edilizie private. È interamente nelle disponibilità della E.C.G. Costruzioni s.r.l. Dunque all'interno del comparto A sono individuate delle aree edificabile, nel caso specifico, corrispondenti alle unità minime A1 e A2, e le aree soggette a cessione per la realizzazione dei relativi standard minimi. A quest'ultime si aggiungo aree per la realizzazione delle urbanizzazioni extra standard per una superficie complessiva pari a 19.550 mq legata al sub comparto edificatorio A1. Si prevede inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici extra, pari a 2.700 mq.

Il mix funzionale è così distribuito:

residenziale 4.000 mq 80% della SUL aggiuntiva

commerciale 1.000 mq 20% della SUL aggiuntiva

Sono previste le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RE, NE, NC, RU

I diritti edificatori legati alla SUL aggiuntiva (5.000 mq), ripartiti secondo le percentuali sopra descritte, vengono realizzati nelle unità minime nelle seguenti quantità e funzioni:

A1: quota diritti E.C.G. Costruzioni

3.550,40 mq residenziale

887,60 mq commerciale/servizi

A2: quota diritti Terzi

449,60 mq residenziale

112,40 mq commerciale/servizi

È importante evidenziare che l'unica dotazione di standard che rimane all'interno del perimetro dell'ambito d'intervento privato saranno i parcheggi privati, in maniera da eliminare ogni promiscuità fra pubblico e privato e soprattutto lasciare aperta la possibilità di razionalizzare la realizzazione dei parcheggi interrati in maniera coordinata fra le proprietà.

Comparto B

Questo comparto, in quanto di proprietà dell'Istituto Vigna Pia e Vicariato è di fatto nelle disponibilità della ECG Costruzioni.

Il PdR prevede le categorie d'intervento di: MO, MS, RE1, NC

Sono individuate inoltre le seguenti unità minime d'intervento:

B1, B2 – destinazione d'uso verde e servizi pubblici di livello urbano (art. 84 delle NTA)

B3, B4 – destinazione d'uso verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte (art. 87 NTA) .

In questo comparto, come si può riscontrare dai dati catastali, esiste una Suv pari a circa 11.767 mq. Considerata la valenza urbanistica dei manufatti e delle funzioni che contengono, nonché i loro caratteri storico – architettonici, il piano di recupero non permette la possibilità di ricollocare la Suv esistente attraverso interventi di DR.

Si specifica che le aree in cessione ricadenti in questo comparto ricadono nelle disponibilità della sola ECG Costruzioni srl.

Unità minime d'intervento Z

La porzione di superficie non ricompresa all'interno dei comparti A e B, in considerazione del fatto che appartengono a singoli privati e dunque non riconducibili, nel loro insieme, ad un unico soggetto giuridico, vengono disciplinate come singole unità minime d'intervento. In particolare vengono individuate e definite 7 unità (da Z1 a Z7), per le quali si prevedono le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RE1, NC e DR senza ricostruzione in loco.

La categoria d'intervento DR è stata prevista per permettere la demolizione e ricollocazione, nel caso specifico all'interno dell'unità minima A2, della Suv esistente.

Le uniche unità che presentano una Suv esistente sono la Z3 e la Z6, rispettivamente pari a 157 mq e 60 mq catastalmente censite come uso magazzino (categoria c2).

Gli interventi legati alla categoria DR saranno consentiti solo previa verifica positiva della legittimità delle superfici esistenti.

Con eccezione delle unità Z1 e Z7, la destinazione d'uso prevista è quella del verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte.

Le unità Z1 e Z7 coincidono con attività già esistenti e di cui si prevede il mantenimento, rispettivamente un autolavaggio ed un asilo pubblico definite nella zonizzazione come artigianato di servizio e servizi privati di livello locale.

• Dimensionamento e dotazione standard

Mix funzionale rispetto all'intero comparto edificatorio A:

Residenziale – 80% SUL aggiuntiva – 4.000 mq

Commerciale Cu/b – 20% SUL aggiuntiva – 1.000 mq

A1: quota diritti E.C.G. Costruzioni

3.550,40 mq residenziale

887,60 mq commerciale/servizi

A2: quota diritti Terzi

449,60 mq residenziale

112,40 mq commerciale/servizi

7. CALCOLO DEGLI STANDARD E VERIFICA DOTAZIONE DI PROGETTO

Calcolo degli standard minimi e dotazione di progetto

Mix funzionale - S.U.L. Aggiuntiva 5.000 mq				
	comparto A1 (88,76% SUL aggiuntiva)	comparto A2 (11,24% SUL aggiuntiva)	% mix funzionale	Distribuzione SUL per funzione
residenziale	3.555,00	445,00	80%	4.000,00
commerciale Cu/b	883,03	116,97	20%	1.000,00
totale	4.438,03	561,97	100%	5.000,00

Calcolo del carico insediativo per SUL residenziale	
	abitanti
comparto A1	95
comparto A2	12
totale comparti	107

SUL aggiuntiva 5.000 mq Calcolo degli standard minimi di verde e servizi pubblici			
SUL residenziale	comparto A1 (mq)	comparto A2 (mq)	totale standard pubblici
SUL residenziale			
Verde pubblico (9,5 mq/Ab.)	900,60	112,73	1.013,33
Servizi pubblici (6,5 mq/Ab.)	616,20	77,13	693,33
SUL commerciale			
Verde (0,4 mq/mq)	353,21	46,79	400,00
totale	1.870,01	236,65	2.106,67

SUL aggiuntiva 5.000 mq dotazione minima parcheggi pubblici e privati - art. 7 NTA				Calcolo
destinazione d'uso	comparto A1		comparto A2	
	pubblici	privati	pubblici	privati
residenziale	568,80	1.422,00	71,20	178,00
commerciale	353,21	353,21	46,79	46,79
totale parcheggi	922,01	1.775,21	117,99	224,79

SUL aggiuntiva 5.000 mq - standard minimi - verifica dotazione minima di progetto relative ai sub comparti A1 e A2			Totale
standard	dotazione minima	dotazione di progetto sub comparto A1 - cessione U.O.1	dotazione di progetto sub comparto A2 - cessione U.O.2
verde	1.413,33	1.253,81	159,52
servizi (lett. h art. 4 L847/1964)	693,33	616,20	77,13
parcheeggi pubblici	1.040,00	922,01	117,99
totale standard pubblici minimi	3.146,67	2.792,02	354,64
			3.146,67
parcheeggi privati minimi	2.000,00	5.400,00	500,00
			5.900,00

Verifica dotazione standard di progetto per intero PdR - individuazione degli extra standard rispetto agli standard minimi dovuti per la SUL aggiuntiva (5.000 mq)						
standard	dotazione minima		dotazione di progetto		dotazione complessiva extra standard di Progetto	
	comparto A1	comparto A2	comparto A1	comparto A2	comparto A1	comparto A2
verde	1.870,01	236,65	17.655,01	236,65	15.785,00	-
servizi (lett. h art. 4 L847/1964)						
parcheeggi pubblici	922,01	117,99	3.237,34	117,99	2.315,33	-
totale standard pubblici di progetto per sub comparto (A1 e A2)	2.792,02	354,64	20.892,35	354,64	18.100,33	-
totale standard pubblici di PdR		3.146,67		21.247,00		18.100,33
parcheeggi privati	1.775,21	224,79	5.400,00	500,00	3.624,79	275,21
totale parcheeggi privati di PdR		2.000,00		5.900,00		3.900,00

Verifica standard di PdR - dotazione minima e di progetto			
standard	dotazione minima	dotazione di progetto	extra standard
verde	2.106,67	17.891,67	15.785,00
servizi (lett. h art. 4 L847/1964)			
parcheggi pubblici*	1.040,00	3.355,33	2.315,33
totale standard pubblici	3.146,67	21.247,00	18.100,33
parcheggi privati	2.000,00	5.900,00	3.900,00

* la dotazione di parcheggi pubblici di progetto è implementata grazie alle cessioni extra per l'adeguamento della viabilità da realizzare come opera pubblica

Calcolo dotazione teorica standard relativi alle funzioni attuali (art. 6, 7 e 8 delle NTA vigenti):

Il calcolo degli standard che le attività esistenti produrrebbero ovvero la definizione della potenziale dotazione minima di standard, in osservanza di quanto previsto nelle NTA vigenti, sarà utile per la verifica dell'effettiva validità del PdR, ovvero dell'incremento della dotazione di standard con beneficio per l'intero ambito di valorizzazione e le aree circostanti.

Per la definizione degli standard relativi alle destinazioni d'uso esistenti, si assume la superficie catastale quale Suv.

Come si evince dall'analisi dello stato di fatto (vedi paragrafo 3 e Tav. 7), le attività presenti oggi sono tutte non residenziali con Cu/m, prevalentemente con destinazione Servizi ed in minima parte magazzino (categoria catastale C2), producono pertanto solo una dotazione di parcheggi pubblici, privati e verde pubblico.

Per quanto riguarda l'attività di autolavaggio, non avendo SUL ed in considerazione della particolare natura dell'attività, non viene considerata nel calcolo degli standard. Per quanto concerne i manufatti con destinazione catastale C2, configurandosi nella realtà quali autorimesse e rimessaggi privati, non possono essere ricondotti ad attività produttive o di magazzino/deposito di merci, pertanto anche queste vengono escluse dal conteggio della dotazione degli standard per usi esistenti.

Mix funzionale e SUL esistenti (SUL=consistenza catastale)	
Destinazione d'uso (art. 6 NTA)	SUL/E
Attrezzature culturali e religiose, collettive per lo sport, ricreative Cu/m	11.767,00
Servizi alle persone per l'istruzione Cu/m	500,00
Totale SUL/Esistente	12.267,00

Calcolo presunta dotazione minima di standard per SUL/E			
standard	calcolo	esistenti	differenza (deficit standard)
verde (0,4 mq/mq SUL)	4.906,80	-	4.906,80
parcheggi pubblici 0,6 mq/mq SUL)	7.360,20	3.900,00	3.460,20
Totale aree standard pubblici per SUL/Esistente	12.267,00	3.900,00	8.367,00

Parcheggi privati (0,4 mq/mq SUL)	4.906,80	1.510,00	3.396,80
--	-----------------	-----------------	-----------------

Verifica dotazione standard complessivi di PdR rispetto alla SUL/E			
standard	dotazione extra standard di PdR	deficit stato di fatto	extra standard
verde e servizi	15.785,00	4.906,80	10.878,20
parcheggi pubblici	2.315,33	3.460,20	- 1.144,87
Totale aree per standard pubblici per SUL/Esistente	18.100,33	8.367,00	9.733,33

Parcheggi privati	3.900,00	3.396,80	503,20
--------------------------	-----------------	-----------------	---------------

8. OPERE PUBBLICHE (vedi Tav. 9 – NTA – Doc. Preliminare OO.PP.)

Il PdR prevede un'ampia dotazione di standard, servizi e più in generale urbanizzazioni dell'intero ambito. In particolare, coerentemente con quanto previsto dagli obiettivi generali di PRG e specifici di PdR, la realizzazione di un parco pubblico attrezzato nonché un'area cani attrezzata, di cui si è registrata l'esigenza da parte del quartiere.

Il parco, come già accennato, sarà un sistema diffuso nell'intero ambito e, nella sua parte principale, in continuità diretta, anche planimetrica, con la piazza pedonale di uso pubblico ed in particolare garantirà la realizzazione di belvedere, di attrezzature sportive e per il gioco nonché di servizio, oltre all'eliminazione del brutto impatto visivo che oggi rappresenta la palificata a vista che sorregge la soprastante via Tajani.

Il sistema verde previsto dal PdR dunque mette a sistema una serie di attrezzature ed aree caratterizzate da differenti attività, in particolare: l'area cani compresa fra la via Belluzzo e la ferrovia; un giardino pubblico lungo via Cucchini ed il corpo principale di questo sistema verde che è la grande area compresa fra la via Belluzzo e la sovrastante via Tafani. In quest'ultimo si concentra la maggior parte delle attrezzature: area gioco bimbi, area sport con palyground e servizi socio-culturali/punto ristoro, percorsi

ciclo-pedonali con aree sosta e fitness. Il servizio sarà, tramite apposita convenzione, utile alla futura gestione del parco stesso oltre a fornire un ulteriore servizio al quartiere.

Il verde sarà ovviamente caratterizzato da piantumazione di essenze arboree ed arbustive come meglio descritto nel documento preliminare delle opere pubbliche e nelle NTA. Le superfici saranno prevalentemente trattate a prato-campagna, mentre le pavimentazioni saranno drenanti.

L'accessibilità al sistema parco avverrà sempre con riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche, dunque oltre alle gradinate saranno realizzati accessi in rampa con pendenza max 8%.

Si ribadisce la prescrizione di porre in continuità l'area principale del parco con la piazza di uso pubblico attraverso la massima apertura possibile del piano pilotis, così da garantire un accesso diretto dal quartiere e la massima continuità e visibilità. Si specifica inoltre che l'area lungo le vie Cucchini e Mengarini, alle spalle dell'asilo comunale è acquisita dal PdR quale verde pubblico, e verrà pertanto adeguata, alle prescrizioni del PdR e più in generale agli standard dei giardini pubblici comunali con arredi, percorsi ed illuminazione pubblici.

Inoltre si prevede un'importante serie d'interventi atti ad adeguare la viabilità a realizzare nuovi parcheggi pubblici in sede propria e marciapiedi lì dove mancanti come ad esempio sulla via Cucchini, Belluzzo e Pellati. In particolare i principali interventi previsti sono:

- Lungo via Cucchini angolo Tafani vengono rimodulati i parcheggi, che non saranno più a pettine bensì in linea, in maniera da poterli realizzare in sede propria e poter proseguire il marciapiede che ad oggi s'interrompe poco dopo l'asilo nido. Il nuovo marciapiede sarà proseguito anche sulla via Yajani fin dove manca. La riduzione dei parcheggi determinata dalla suddetta rimodulazione viene assorbita dal nuovo parcheggio previsto lungo la via Mengarini.
- Lungo la via Tafani vengono rimodulati i parcheggi ed aumentata la sezione stradale con realizzazione di nuovo marciapiede così da aumentare gli stalli per la sosta. La medesima strategia viene proposta anche lungo la via Greppi ed il tratto iniziale di via Belluzzo.
- La via Belluzzo verrà adeguata nella sezione stradale, inclusa la raccolta delle acque, con la realizzazione di nuovi parcheggi in sede propria, marciapiedi e verde di arredo.

Tutti gli interventi legati alla viabilità ed al verde includono anche la realizzazione e/o integrazione dell'illuminazione pubblica.

Il PdR viene dunque corredato di una valutazione parametrica delle opere pubbliche, ovvero di un documento preliminare delle OO.PP., queste sono ben individuate nella Tav. 9.

Tali opere pubbliche, in sede di corresponsione del Contributo Straordinario, al netto degli standard minimi dovuti e delle opere direttamente funzionali all'intervento, potranno essere scomutate, ovvero, parte del CS potrà essere corrisposto tramite la realizzazione delle OO.PP.

La realizzazione delle urbanizzazioni dovrà rispettare le indicazioni del disciplinare tecnico allegato alle NTA del PDR.

Di seguito la tabella riepilogativa delle OO.PP.

Opere Pubbliche PdR ambito di Valorizzazione B12

QUADRO GENERALE

OOPP	Descrizione Sintetica	* €/mq	ST (mq)	Costo
OP 1	ELIMINATA - GIA' REALIZZATA	0,00	0,00	0,00
OP 2	ELIMINATA - GIA' REALIZZATA	0,00	0,00	0,00
OP 3	Realizzazione nuovi marciapiedi lato sud delle vie Tajani e Pellati; piantumazione Ulmus Resista; realizzazione nuovo ciglio stradale su via Cucchini	66,39	1.753,70	116.428,19
OP 4	Nuovo parcheggio a pettine su via Greppi	68,07	545,00	37.097,88
OP 5	Rifacimento di via Belluzzo (incluso la regolarizzazione della via, il rifacimento del manto stradale , la realizzazione del marciapiede sud, l'adeguamento del marciapiede nord, la realizzazione di nuovi parcheggi in fila, la manutenzione ordinaria per garantire l'uso pubblico del ponte pedonale e installazione di video sorveglianza).	107,41	8.517,42	914.869,28
OP 6	ELIMINATA - GIA' REALIZZATA	0,00	0,00	0,00
OP 7a	Realizzazione di un parco pubblico a servizio del quartiere. Il progetto prevede il ripristino dell'originale pendio, il quale sarà composto da terrazzamenti con varie funzioni quali, un play ground, vari punti di belvedere rivolti verso la valle del Tevere. Il parco sarà munito di un sistema di video sorveglianza.	165,64	9.704,00	1.607.376,06
OP 7b	Realizzazione di nuova area di servizio pubblico - verde attrezzato di quartiere (art. 4 lett. h) L.847/64)	630,82	693,33	437.363,70
OP 8	Realizzazione di verde pubblico attrezzato tra Via Belluzzo e ferrovia FM1 (area cani)	40,94	5.300,00	216.958,54
OP 9	Realizzazione di nuovo parco pubblico via Cucchini	33,64	2.168,00	72.927,74
OP 10	Nuovo parcheggio a pettine su via Belluzzo	70,56	1.040,00	73.383,47
OP 11	ELIMINATA - NON Più NECESSARIA. (conseguente all'eliminazione dell'OP_06)	0,00	0,00	0,00
Totale Opere Pubbliche			29.721,45	3.476.404,85

9. CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Gli ambiti di valorizzazione sono soggetti al contributo straordinario (art. 20 delle NTA di PRG vigente), ovvero l'intera SUL aggiuntiva lì dove prevista, come nel caso di specie (art. 43 NTA di PRG vigente). Questo rappresenta il maggior valore immobiliare conseguito attraverso le previsioni urbanistiche del nuovo PRG vigente, ovvero rappresenta i 2/3 del suddetto valore. Il contributo straordinario dev'essere utilizzato nel medesimo ambito imponibile allo scopo di incrementare il livello di urbanizzazione ed infrastrutturazione, ovvero la dotazione di standard e servizi.

Pertanto dal contributo straordinario, per quanto concerne il caso in oggetto, così come previsto dall'art. 20 delle NTA di PRG vigente, potranno essere dedotti: il valore delle aree interessate dalle OO.PP. in quanto extra standard, (e pertanto soggette ad esproprio); il costo di costruzione delle OO.PP. extra standard.

Ad oggi l'Amministrazione Comunale, non avendo definito tuttavia un regolamento ovvero specifici parametri di calcolo, valuta di fatto la stima del contributo. Per la puntuale definizione del CS, si rimanda alla relazione di stima allegata al PdR, redatta sulla base di quanto indicato e condiviso con gli uffici preposti, ovvero assumendo a riferimento la Del. G.C. n. 74 del 23/03/2011, che ad oggi, di fatto, rappresenta l'unica espressione ufficiale dell'A.C. in merito al calcolo del contributo straordinario.