



COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

Provincia di Roma
REGIONE LAZIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE C2/3p-4p-5

in Guidonia,

ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987

PROGETTAZIONE:

Ing. Umberto Ferrucci

Dirigente AREA IV Urbanistica e Gestione del Territorio

TECNICI:

Arch. R. Cladini

Sign. E. Carloni

Dott.ssa in Arch. M. Spinelli

Dott.ssa in Arch. R. Desideri

Dott.ssa in Arch. F. De Liseo

AMMINISTR.

Sign.ra R. D'Andrea

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Felice RESTAINO

IL SINDACO

Dott. Filippo LIPPIELLO

RELAZIONE

data: **Settembre 2008**

Tavola n.

1

ELENCO DEGLI ELABORATI

1. RELAZIONE:

1 Le ragioni

La esigenza di procedere alla redazione del presente strumento, trova le proprie motivazioni, nel rispondere all'esigenza primaria di dare riscontro alle istanze dei cittadini interessati all'attuazione del p.r.g. per questo ambito - dopo oltre trentanni dall'approvazione - e di concludere i piani conformi a quello generale stante l'essere nella fase di redazione del nuovo strumento urbanistico generale, ciò che sarebbe di indubbia contraddizione se, prima di aprire una fase nuova per l'Ente, non si chiudessero alcune questioni ancora aperte, legate all'attuazione delle precedenti previsioni.

L'area di studio è posta sul fronte a monte della provinciale S.P. n. 28 bis, strada di collegamento veloce tra Roma e Tivoli e di penetrazione in Guidonia e nell'area a nord-est di Roma.

Il comprensorio di sviluppa morfologicamente in lieve declivio dalla provinciale stessa e verso l'interno, complessivamente in forma pianeggiante per la gran parte, mentre in leggera acclività per altra verso l'esterno del centro urbano di Guidonia e Colle Fiorito.

Il perimetro di studio è parzialmente interessato da edifici [nella quasi totalità adibiti ad uso residenziale per esigenze primarie], sviluppatasi nel corso degli anni, parte con licenze edilizie e concessioni edilizie, parte in maniera spontanea, consolidando nel tempo sia il tessuto primario che la viabilità principale [peraltro è in corso di completamento la viabilità di collegamento con il vicino comprensorio C1/1 di Guidonia], sulla quale il Comune è intervenuto realizzando i servizi primari.

Si fa rilevare, inoltre, la ulteriore esigenza di riqualificare l'area e di dotarla delle necessarie opere secondarie, oltre che della necessità di completare quelle primarie, riassumendo in un disegno unitario i vari insiemi presenti, costituiti dalle vicine zone di espansione di Guidonia (zona C1/1 di p.r.g.) e di Colle Fiorito (P. d. Z. '167').

1.1. Tipologia del piano

Il piano redatto, agendo su comprensori residuali di zone di espansione del p.r.g., attuandone le previsioni nella maniera possibile e rispettosa dei criteri informativi per dette zone, è stato assunto quale strumento urbanistico attuativo in variazione ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987, trattandosi di comprensori i quali - per le ragioni dianzi esposte - hanno nel tempo assorbito, per alcune parti di area, la volumetria ammissibile, lasciando ad altra parte (per lo più libera da interventi) un indice residuale (pari a 0,56 mc/mq rispetto a quello di progetto di 1 mc/mq) il quale costituirebbe, se concretizzato, non soltanto una disparità di trattamento, ma, vedrebbe premiato due volte chi a agito spontaneamente verso coloro i quali sono stati, ad oggi, rispettosi delle leggi e dei regolamenti.

Ad ulteriore motivazione circa l'impedimento ad oggi desunto per detta attuazione, si fa presente, anche, che, porzioni di territorio, sono interessate da particelle catastali assoggettate ad uso civico, per le quali i possessori hanno da poco avanzato le relative

richieste per la legittimazione e, comunque, per le quali si prevedono od il mutamento d'uso ove destinati a standards urbanistici (art. 8 ter della Legge Regionale n. 1/1986 e s.m.i.), oppure con interventi differiti in caso di edificabilità di parti di essi.

All'interno di detto piano – secondo le previsioni del vecchio p.r.g. – sono presenti aree ad uso (quale progetto) di viabilità di penetrazione ed a piazza pedonale, oggi non più realizzabili per la presenza di manufatti [rilevabili addirittura in sede di redazione del vecchio p.r.g. stesso] e per le quali è stata prevista la modificazione urbanistica in area satura e destinata a zona per verde privato attrezzato: soltanto sommessamente si fa rilevare anche il fatto che i relativi vincoli hanno perso efficacia ai sensi della Legge n. 1187/1968.

1.2. Descrizione territoriale e dati

I perimetri di studio, sono derivati dalle previsioni di p.r.g. quali comprensori in parte residuali da precedenti varianti approvate per il Piano di Zona '167' di Colle Fiorito e parte nel loro pieno perimetro; essi sono i seguenti:

- Zona C2/3 parte: mq 8.394,00
- Zona C2/4 parte: mq 9.860,00
- Zona C2/5: mq 94.220,00
- Zona F3/3 parte: mq 22.243,00

- Totale: mq 134.717,00

- Indice Territoriale: mc/mq 1,00

1.3. Analisi storica

Come già detto, il comprensorio di studio si è andato evolvendo nel tempo ed è parzialmente interessato da edifici [nella quasi totalità adibiti ad uso residenziale per esigenze primarie], parte con licenze edilizie e concessioni edilizie, parte in maniera spontanea.

I dati di rilievo sono i seguenti:

- Volumetria residenziale: mc 48.361,00
- Volumetria non residenziale: mc 8.166,00
- Abitanti insediati: ab 483,61
- Unità immobiliari: n 171 (res 149 + non res 22)

Salvo che per la viabilità principale e per i servizi pubblici primari, non sono presenti opere di urbanizzazione secondarie, mentre i servizi primari debbono essere completati e collegati funzionalmente con quelli esistenti nei comprensori contigui.

2. Il piano urbanistico attuativo

2.1. Metodo

Il metodo usato è stato quello di procedere alla redazione di uno strumento di attuazione in variazione urbanistica ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987.

Si è partiti dalla presa d'atto della viabilità primaria consolidata e dal tessuto urbano presente, calcolando dapprima l'indice residuo e poi, trasladandolo sulle aree ancora

libere; si è rilevato poi, quello incrementale necessario a garantire il rispetto dell'indice di 1 mc/mq (come da p.r.g.) per le aree libere residuali, per cui si è potuto calcolare un **indice medio territoriale di 1,27 mc/mq**, [con un incremento di abitanti di n. 311,39, rispetto a quelli previsti di n. 1.077,74, per complessivi abitanti n. 1.389,12] concedendo soltanto a quelle residue l'indice pieno di 1 mc/mq, mentre per le altre, considerate sature, non si è concesso ulteriore volume, bensì, la mera conducibilità ad un recupero urbanistico e architettonico-estetico dei volumi esistenti.

2.2. Aree sature e comparti di attuazione unitaria

Sono state individuate una serie di aree sature, perimetrare nella Tavola n. 10, e per differenza n. 16 comparti di attuazione unitaria (ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 1150/1942 come modificato dal D.P.R. n. 327/2001) comprensivi della viabilità esistente.

2.3. Recupero e riqualificazione

Il recupero e la riqualificazione del comprensorio sono stati assicurati dalle seguenti scelte progettuali:

- Applicazione di una normativa urbanistica giustapposta;
- Superamento delle difformità dal p.r.g.;
- Ricongiungimento con la legittimità completa delle unità immobiliari e loro recupero anche ai fini fiscali;
- Riconnessione del tessuto esistente ad un disegno coerente e congruo con i vicini comprensori;
- Individuazione delle dotazioni di servizi pubblici primari;
- Dotazione delle aree pubbliche per urbanizzazioni secondarie;
- Qualità urbana degli interventi e nuove norme da applicare, sia per le questioni edilizie che per quelle impiantistiche (in particolare energetiche e sulla applicabilità di fonti rinnovabili).

2.4. Perequazione e modalità di attuazione

Il metodo della perequazione è stato posto alla base della scelta progettuale, prevedendo il riconoscimento del realizzato, uno sviluppo con indice pari a quello di p.r.g. per le aree libere, e ridotazione degli standards urbanistici in parallelo con le proprietà aventi ancora detta disponibilità. L'attuazione, quindi, avverrà per la molteplicità degli interventi attraverso le forme previste dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli altri, tramite comparti di attuazione unitaria con permesso di costruire in convenzione, e cessione delle aree pubbliche realizzate. Sebbene a livello di compatibilità numerica, le precedenti aree di progetto con 'vincolo inefficace' sono state destinate a verde privato attrezzato, di fatto riproducendo il vincolo ancorché realizzato e gestito dal privato, garantendo la dotazione e la compressione del consumo del suolo.

3. Il dimensionamento

3.1. Domanda residenziale e per attività

I dati di riscontro sono i seguenti:

- Superficie territoriale: mq 134.717,00
- Indice Territoriale: mc/mq 1,00
- Volume ammissibile: mc 134.717,00

- Volume residenziale: mc 107.773,60
- Volume non residenziale: mc 26.943,40
- Abitanti insediabili: n 1.077,74

3.2. Domanda residenziale

I dati di riscontro sono i seguenti:

- Volume residenziale ammesso: mc 107.773,60
- Volume residenziale esistente: mc 48.361,00
- Volume residenziale residuo: mc 59.412,00
- Superficie dei comparti: mq 86.742,00
- Volume residenziale nuovo: mc 31.138,19
- Abitanti insediati: n 483,61
- Abitanti residui: n 594,13
- Abitanti nuovi: n 311,39
- Volume residenziale da realizzare: mc 90.551,43
- Abitanti da insediare: n 905,42

3.3. Domanda per attività

I dati di riscontro sono i seguenti:

- Volume non residenziale ammesso: mc 26.943,00
- Volume non residenziale residuo: mc 18.777,40
- Volume non residenziale nuovo: mc 5.257,95
- Volume non residenziale da realizzare: mc 24.035,05

4. Gli standards urbanistici

4.1. Le norme

Le norme di riferimento per il rispetto delle quantità di standards urbanistici prevedibili, sono quelle riferibili all'art. 9 ed alla Tabella 'A' allegata alle norme tecniche di attuazione del p.r.g., e quelle di cui al D.M. Ilpp n. 1444/1968.

Non trovando riferimenti concreti, quali realizzazioni anche in itinere, di livello pubblico, dette quantità vanno rispettate in toto sulle aree libere.

Ovviamente dovrà anche tenersi conto, come riportato nel paragrafo 1.2, che occorre redistribuire anche la dotazione pro-quota della sottozona F3/3, per mq 21.500,00, oltre agli standards urbanistici veri e propri relativi alle zone di espansione calcolate.

4.2. Il computo degli standards

I dati di riscontro sono i seguenti:

- Abitanti totali: n 1.389,12
- Superficie sottozona F3/3: mq 22.243,00
- Aree per istruzione: mq 6.251,06 mq/ab 4,50
- Aree per attrezzature: mq 2.778,25 mq/ab 2,00
- Aree per verde pubblico attrezzato: mq 12.502,12 mq/ab 9,00
- Aree per parcheggi: (oltre art. 1 Legge n. 122/89) mq 3.472,81 mq/ab 2,50
- Totali: mq 25.004,04 mq/ab 18,00

A dette aree debbono, per i soli fini di dimostrare una maggior dotazione, essere aggiunte le aree prive di capacità volumetrica e destinate a verde privato attrezzato secondo la normativa proposta, le quali rappresentano, comunque, un incremento funzionale degli standards urbanistici, la certezza di essere allo scopo realizzati e la garanzia del contenimento del consumo di suolo.

Le proporzioni di cui al p.r.g., riguardo le quantificazione per categoria sono le seguenti:

[posto base = 100%]

1. standards urbanistici percentualizzati:
18% [da rispettare nei comparti in quota parte]
2. Viabilità percentualizzata:
21,60% [già riassorbita dall'esistente, oltre la nuova]
3. Edificazione percentualizzata:
60,40% [diminuisce per comparto in misura variabile, sia per quota F3/3, sia per nuovi standards]

4.3 Attuazione privata di aree pubbliche

La disciplina urbanistica delle aree destinate a standards urbanistici, segue la normativa del p.r.g.; le stesse possono essere realizzate anche dai privati, in regime convenzionato con atto della Giunta Municipale, previa sottoscrizione di protocollo di intesa con gli uffici, con prelazione per i proprietari cedenti.

5. Cronoprogramma di attuazione

