

Regione Lazio

Comune di

Provincia di Roma

Guidonia Montecelio



PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
P.P. ZONE B2, Bmp, B3, F2, F3, F4,
in Setteville,
ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987

Zonizzazione

Compendio degli Emendamenti accolti in Commissione Urbanistica

PROGETTAZIONE:
Ing. Umberto FERRUCCI
Dirigente AREA IV Urbanistica e G.T.
Supporto RUP: Arch. Valeria CARADONNA
Sig. Eugenio CARLONI
Geom. Giovanna PUSATERI
Sig. ra Enrica CARDONI
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Massimo CASAVECCHIA

IL SINDACO
Arch. Eligio RUBENS

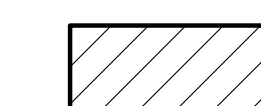
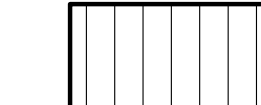
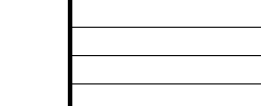
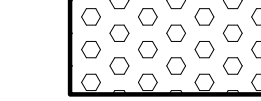
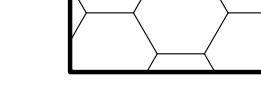
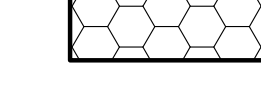
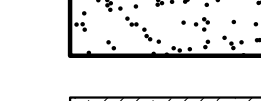
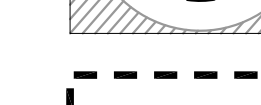
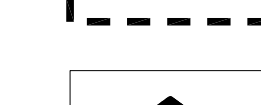
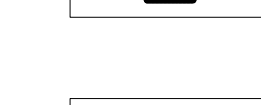
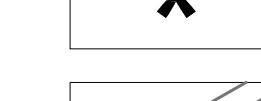
Marzo 2011

Scala 1:1.000

Elaborato n°

20

LEGENDA

-  Perimetro Piano Particolareggiato
-  Zona B2 - (i.f.t. 1,50)
-  Zona B2n - (i.f.t. 1,50)
-  Zona Bm - (i.f.t. 2,00)
-  Zona B3 - (i.f.t. 1,00)
-  Zona F2 - verde pubblico attrezzato
-  Zona F3 - parcheggi
-  Zona F4 - servizi pubblici
-  Zona F5 - servizi privati
-  Zona Vp - Verde Privato (i.f.t. 0,00)
-  Zona Vn - Nuovo Verde Privato (i.f.t. 0,00)
-  Viabilità di progetto
-  Comparti di attuazione unitaria
-  Zona di istrutturazione edilizia
(In caso di demolizione, mantenimento "status quo ante" oppure ricostruzione per cui valgono le norme della zona B3 di PRG, anche in deroga ai distacchi ed alle volumetrie secondo l'art. 9 DM 1444/1968)
-  La zona Bm del Comparto 2 (particella 333) dovrà cedere gratuitamente all'Ente una superficie netta edificabile al finto di 150 mq. Datto comparto viene pianificato in deroga ai distacchi e alle volumetrie previste dal PRG secondo l'art. 9 DM 1444/1968
-  Area sottoposta a vincolo archeologico.
(necessario parere Sovrintendenza)
-  Rilevamento antico tracciato viario
(fascia di rispetto 5 m.).)



Compendio degli Emendamenti accolti in Commissione Urbanistica

art. 1 All'interno dei Comparti di Attuazione gli standard urbanistici possono essere rinviati in base alle problematiche relative ai vincoli gravanti sull'area

art. 2 L'area destinata a servizi ed a viabilità pubblica all'interno del Comparto 1 verrà ceduta gratuitamente all'Ente

art. 3 Nel Comparto 2 è stata segnalata, a seguito di saggi archeologici, il tracciato di un'antica viabilità. Il tracciato viene inserito all'interno di una fascia di verde. All'interno del Comparto i servizi e la viabilità pubblica verranno realizzati a scomputo. Lungo la viabilità pubblica andranno realizzati parcheggi in linea

art. 4 Viene inserita una zona F5 di servizi privati. All'interno della zona F5 di servizi privati, si enuclea una zona B2 che individuerà gli standard al suo interno e li cederà gratuitamente all'Ente

art. 5 L'indice di edificabilità delle zone di completamento ed espansione e da intendersi come "indice di fabbricabilità comprensoriale" come da P.R.G. vigente

art. 6 All'interno della zona B2n2 la viabilità pubblica verrà realizzata al confine inferiore e adiacente del box esastanti

art. 7 La zona Vn, qualora non occupata da giardini privati e recinzioni, può essere utilizzata per il miglioramento della viabilità con la sistemazione a parcheggio o a marciapiede ove possibile

art. 8 Le zone B2n dovranno cedere gratuitamente all'Ente il 20% dell'area per la realizzazione di parcheggi o verde attrezzato

art. 9 La zona Bm1 dovrà prescrivibilmente lasciare una superficie di standard pari a 1.000 mq nell'area prospiciente a via Tiburtina

art.10 Tutti i Comparti di Attuazione dovranno riservare una fascia di 5 m. lungo le viabilità pubbliche da destinare alla realizzazione di parcheggi

Osservazioni alle N.T.A. del Piano Particolareggiato da intendersi come integrative e sostitutive degli art. a cui si fa riferimento

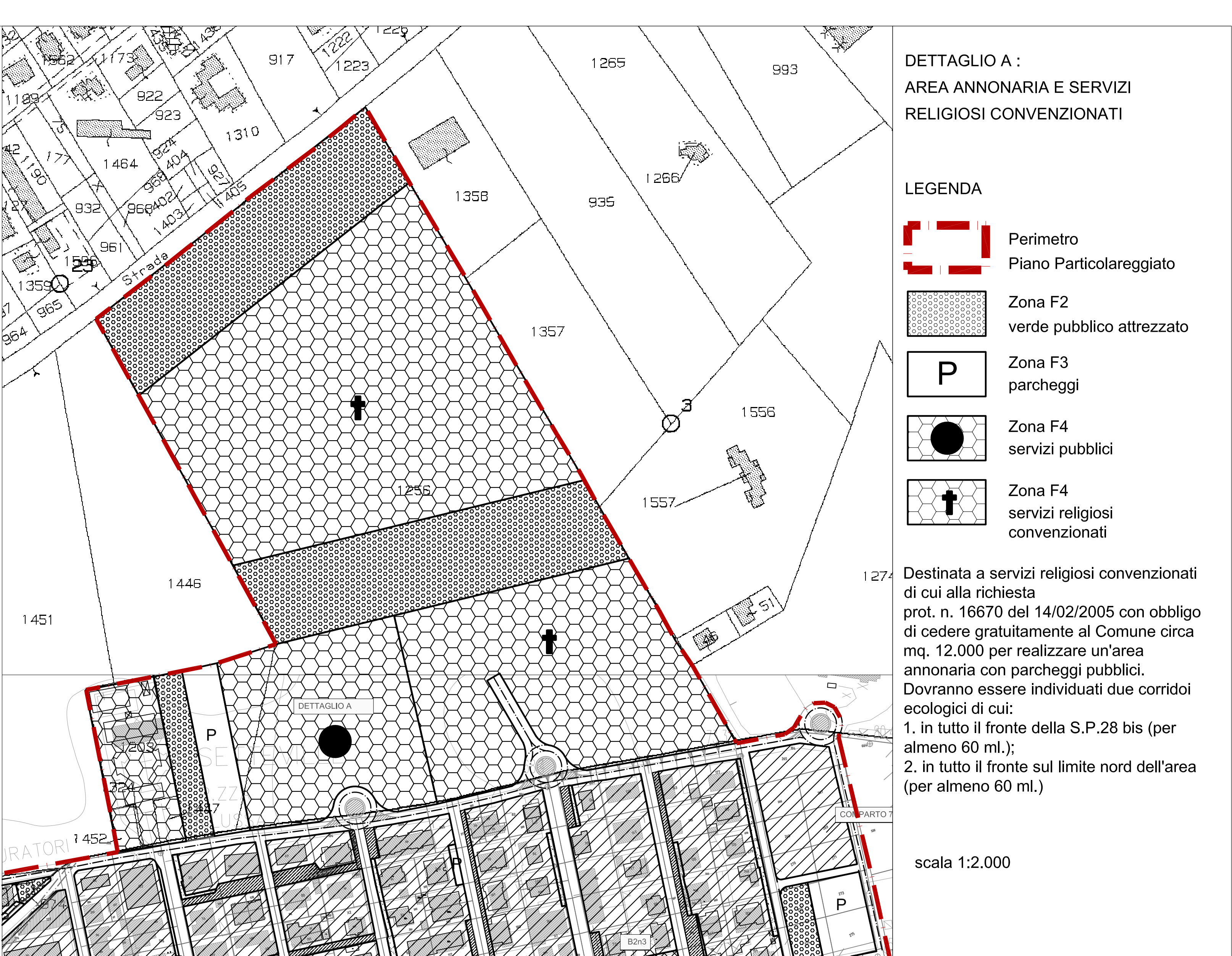
art. 8 In tutte le zone B il piano di calpestio del piano terra può essere realizzato fino ad un massimo di mt. 1,00 fuori terra rispetto al piano di campagna (post-opera). Potranno altresì essere realizzate finestrate di aereazione per il piano interrato. Sono ammessi volumi tecnici strettamente necessari e comunque aventi una superficie non superiore a 1/6 della superficie coperta ed una altezza lorda non superiore a quella prevista al paragrafo 5 comma 4 art.5 delle N.T.A. del P.R.G. Tutte le opere di urbanizzazione inerenti ai servizi pubblici da realizzare nei comparti potranno essere realizzate a scomputo degli oneri connessi come da apposita convenzione da stipulare con l'Ente.

art.15 Sottozona B2
1. l'indice di fabbricabilità riferito alla sup. fondiaria (Sf) del lotto non deve superare 12,31 mc/mq;
2. la sup. coperta degli edifici non deve superare il 40% della superficie fondiaria del lotto;
3. l'altezza degli edifici non deve superare i mt. 10,50 e su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra;
4. salvo l'obbligatorietà del rapporto 1/1 tra distacchi ed altezze dei fabbricati i distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori a m. 5, 50 e non inferiori a m. 4,50 dal filo stradale;
5. gli spazi liberi esistenti al lotto potranno essere recintati a condizione che si mantenga una distanza dal ciglio strada pari a m. 2,00 per consentire la realizzazione di marciapiedi o parcheggi lineari. Verranno mantenute le recinzioni esistenti in muratura;
6. sono vietate costruzioni accessorie.

art.15 Sottozona B2n
comma 1. Non sono consentite costruzioni accessorie ad eccezione di pertinenze urbanistiche e scale che servano a dare accesso ai vari piani ed in ogni caso al piano superiore

Sottozona B3
Particolare attenzione va data alla sottozona B3 del Comparto 4: detta area era individuata nel vecchio PP come zona F2 ma la presenza di capannoni industriali sull'area è un dato di fatto, per questo l'area è definita nella Tav.14 come zona di ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione del manufatto il piano prevede la doppia possibilità di ricostruzione:
- secondo la volumetria esistente edifici a carattere non residenziale aventi tipologia edilizia caratteristica della zona;
- equiparare detta area ad una zona B3

Ultimo comma
I Comparti di Attuazione individuati nel presente Piano particolareggiato sono 7. Le aree con destinazione pubblica previste all'interno del comparto verranno cedute gratuitamente al Comune. L'edificazione avverrà subordinatamente alla cessione delle aree con destinazione pubblica ed alla stipula di una convenzione urbanistica secondo le procedure previste dal DPR 380/2001 e n. 327/2001. Nel caso la titolarità della superficie dei comparti risulti a più proprietari, e questi non adducano ad accordi per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione prevista è subordinata alla costituzione di un consorzio dei proprietari compresi nel comparto. Per costituire il consorzio basterà il consenso dei proprietari rappresentanti i 3/4 del valore dell'intero comparto sulla base dell'imponibile catastale. Il consorzio costituito conseguirà la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e delle costruzioni nei confronti degli eventuali proprietari non aderenti. Ove il consorzio non proceda all'espropriazione nel termine stabilito dal comune, l'Amministrazione comunale potrà procedere all'espropriazione dell'intero comprensorio ovvero limitata alle aree dei proprietari non aderenti. L'edificazione a carattere residenziale, non residenziale e mista all'interno dei comparti avverrà secondo un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera sup. fondiaria a seconda delle potenzialità di ogni comparto.



Quantificazione aggiornata degli astandardi

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO - SETTEVILLE			verde attrezzato F2			servizi pubblici F4			
ZONE OMOGENEE DI PROGETTO DI P.P.									
Zona omogenea	N°	Sup. mq da ced.	F2	1	990	F4	1	8.317	
B2	B2	1	F2	2	240 <td>F4</td> <td>2</td> <td>1.414</td>	F4	2	1.414	
	B2	2	F2	3	1.734 <td>F4</td> <td>3</td> <td>2.920</td>	F4	3	2.920	
	B2	3	F2	4	2.900 <td>F4</td> <td>4</td> <td>2.310</td>	F4	4	2.310	
	B2	4	F2	5	1.573 <td>F4</td> <td>5a</td> <td>2.418</td>	F4	5a	2.418	
	B2	5	F2	6	362 <td>F4</td> <td>5b</td> <td>8.541</td>	F4	5b	8.541	
	B2	6	F2	7	684 <td>F4</td> <td>6</td> <td>5.546</td>	F4	6	5.546	
	B2	7	F2	8	1.108 <td>F4</td> <td>7</td> <td>4.315</td>	F4	7	4.315	
	B2	8	F2	9	1.060 <td>F4</td> <td>8</td> <td>2.486</td>	F4	8	2.486	
	B2	9	F2	10	942 <td>F4</td> <td>9</td> <td>15.848</td>	F4	9	15.848	
	B2	10	F2	11	2.330 <td>F4</td> <td>10</td> <td>24.500</td>	F4	10	24.500	
	B2	11	F2	12	15.064 <td>F4</td> <td>11</td> <td>44.551</td>	F4	11	44.551	
	B2	12	F2	13	14.281 <td colspan="3">TOTALE 123.172</td>	TOTALE 123.172			
	TOTALE			43.468		servizi privati F5			
	parcheggi			F3	1	3.165	F5	1	1.786
				F3	5	675	TOTALE		1.786
				F3	6	2.070	verde privato Vp		
				F3	7	123	Vp	1	149
				F3	8	91	Vp	2	100
				F3	10	293	Vp	3	145
				F3	11	126	Vp	4	291
				F3	17	141	Vp	5	168
				F3	24	1.214	Vp	6	74
				F3	25	408	Vp	7	152
				F3	26	195	Vp	8	108
				F3	27	212	Vp	11	420
				F3	28	180	TOTALE		1.607
				F3	29	680	verde privato nuovo Vn		
				F3	30	255	Vn	1	87
				F3	31	388	Vn	2	134
				F3	32	547	Vn	3	540
				F3	33	808	Vn	4	147
				F3	34	223	Vn	5	363
			F3	35	100	Vn	6	303	
			F3	36	100	Vn	7	105	
			F3	37	100	Vn	8	463	
			F3	38	112	Vn	9	105	
			F3	39	105	Vn	10	173	
			F3	40	58	Vn	11	168	
			F3	41	651	Vn	12	910	
			F3	42	2.932	Vn	13	651	
TOTALE			15.383		Vn	14	286		
					Vn	15	324		
TOTALE F		5.122	TOTALE 4.768						
B2n									
B2n	1	659							
B2n	2	2.260							
B2n	3	859							
B2n	4	1.344							
TOTALE F		5.122							