

**OGGETTO: Variante planovolumetrica ai sensi della Legge 33/87 art.1 e L.R. 22/97 art. 4 comma 2.**  
**Località Quartaccio – sez. Marco Simone - foglio n° 11 - part.IIe 777, 778, 779.**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **SOMMARIO**

FINALITA' DELLA NUOVA STESURA PROGETTUALE	2
A) PREMESSA E CRONISTORIA	3
1. INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE	6
2. QUADRI DI RAFFRONTO TRA IL PIANO VIGENTE E QUELLO IN VARIANTE	7
3. STANDARDS INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	8
4. STANDARDS INSEDIAMENTI COMMERCIALE, ARTIGIANALE E DIREZIONALE	8
5. PARCHEGGI PRIVATI	9
6. TIPI EDILIZI	9
7. OPERE DI URBANIZZAZIONE	10

## **RELAZIONE GENERALE**

### **FINALITA' DELLA NUOVA STESURA PROGETTUALE**

A seguito del rinvenimento della condotta metanifera dell'ENI nell'area oggetto di accordo di programma è stato necessario variare la prima stesura progettuale causa l'inedificabilità delle aree ricomprese nella fascia di rispetto del metanodotto.

La proposta di variante è redatta ai sensi dell'art.1 della L.Regione Lazio n°36/87 e art.4 comma 2 della L.Regione Lazio n°22/97.

Le variazioni apportate comportano uno slittamento di alcune sagome ed il ridisegno di alcune altre non modificando i dati metrici relativi agli standards ed alle cubature assentite. Nella progettazione degli edifici si è tenuto anche conto del vincolo urbanistico di inedificabilità per una fascia di terreno di 40 m a ridosso della strada provinciale 28bis e pertanto in detta zona sono state previste soltanto aree a servizio per parcheggi e verde pubblico.

La nuova stesura progettuale inoltre offre una migliore localizzazione degli edifici allontanandoli dalla scarpata artificiale che rappresentava elemento critico per l'edificazione (vedi parere ai sensi dell'art.13 L.64/74).

Si prevede il raddoppio della superficie dei parcheggi e la riduzione della superficie destinata alla viabilità pur mantenendo inalterata la sommatoria tra le due superfici.

Sostanziali modifiche previste in variante:

- I comparti C1, C2 e C3, corrispondenti all'edilizia sovvenzionata ed agevolata, sono stati mantenuti intatti nella forma e nei contenuti, pur essendo diversamente posizionati all'interno del perimetro di accordo di programma.
- I comparti C4, C5, C6, e C7 sono stati rimodellati e resi omogenei nelle superfici per avere la possibilità di realizzare edifici a corte aperta e riposizionati tenendo conto dell'orografia del terreno e dell'esposizione.
- I comparti C8, C9 e C10 rispetto al piano integrato approvato sono stati ridistribuiti e ridisegnati mantenendo inalterati i metri cubi edificabili corrispondenti .
- Infine i comparti C11, e C13 (artigianale e commerciale) sono stati unificati in un unico comparto in cui verrà realizzato un edificio prevedente l'integrazione delle due attività succitate, mentre il comparto C12 (direzionale) è stato localizzato in adiacenza con quest'ultimo.

I servizi collettivi strettamente connessi alle residenze, attrezzature sanitarie potranno trovare sistemazione nell'edificio destinato a direzionale.

Il depuratore è stato spostato all'interno dell'area del "programma", in zona periferica a distanza di norma rispetto agli edifici residenziali e non residenziali e risulterà interrato in un'area destinata alla viabilità.

Si precisa che nell'intervento di variante *resteranno assolutamente inalterate le cubature le superfici fondiari corrispondenti ad ogni destinazione d'uso, gli standards di progetto e tutte le superfici delle aree in cessione*, come si evince dalle tabelle allegate alla tavola grafica della planimetria.

## **A)   PREMESSA E CRONISTORIA**

Il programma integrato è un programma straordinario di edilizia avviato dall'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n°203 e finalizzato alla realizzazione di alloggi da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato, quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio.

Per l'attuazione della legge il Ministero dei lavori pubblici – Segretariato Generale del CER ha promosso con D.M. 17 gennaio 1992 un confronto pubblico concorrenziale, istituendo una Commissione per la scelta delle proposte.

La proposta, di che trattasi, costituita dalla "scheda di prefattibilità" n° 332 e da tavole grafiche di sostegno progetto n° 122, venne redatta in data 26 febbraio 1992 dall'Associazione Temporanea di Imprese Pizzarotti S.p.a. quale impresa mandataria e consegnata al Ministero dei Lavori Pubblici – C.E.R.

A seguito dell'esito favorevole della preselezione operata dalla Commissione istituita con D.M. 04/03/1992, la proposta risultò tra le prescelte e unitamente alle altre fu trasmessa, in data 30 dicembre 1993, al Presidente della giunta regionale del Lazio al fine di avviare e concludere "l'accordo di programma" previsto dalla normativa di legge.

In data 31 maggio 1994 è stato concluso l'accordo di programma per il progetto costruttivo rivolto alla realizzazione del programma integrato da realizzare nel Comune di Guidonia Montecelio, con inserite alcune prescrizioni e integrazioni che qui di seguito si riportano:

- Nell'area della cava, ed in quella circostante, prima di qualsiasi intervento, dovrà essere verificata, mediante idonei accertamenti, la stabilità dell'intervento;
- Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche, tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota d'imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art. 17 della legge 2 febbraio 1974 n° 64 da presentarsi al comune ed al settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;
- La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche;
- Campagna di indagini archeologiche non distruttive per l'intera estensione delle aree utilizzando il metodo che sarà ritenuto più idoneo della competente soprintendenza archeologica;
- Modifiche ai progetti presentati che eventuali preesistenze rinvenute rendessero necessarie;
- Adeguamento degli standards urbanistici di cui al D.M. n°1444/68 in relazione agli abitanti insediabili, distinguendo le aree pubbliche da quelle private, ivi compresi i parcheggi pubblici;
- Realizzazione degli innesti viari sulla SP 28bis, secondo normative degli Enti Gestori;

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ivi compreso autonomo sistema di depurazione delle acque, nonché autonomo approvvigionamento idrico, anche tramite ACEA, ed allaccio ai pubblici servizi;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste (in relazione agli standards urbanistici pubblici confrontabili con gli abitanti insediabili), secondo i minimi di Legge, tali da rendere i complessi autonomi rispetto alle aree contigue, anzi, prefigurandone una dotazione correlata anche alle esigenze dei centri urbani vicini;
- Acquisizione dei pareri di cui alla Legge n° 64/74 e L.R. n° 4/85, di cui alla L.R. n° 1/86, della USL-RM 25 e Provincia per gli aspetti igienico-sanitari e per gli effetti della Legge n° 46/90 e Legge n° 13/89, estesi al contesto urbanistico;
- Presentazione degli elaborati progettuali esecutivi, sia a livello urbanistico che edilizio comprensivi delle opere di urbanizzazione e di ogni atto ed elaborato necessario al fine di ottenere autorizzazioni, concessioni e nullaosta di ogni ordine e grado.

Il comune di Guidonia Montecelio ha ratificato l'accordo di programma, trasmettendo i risultati al Ministero dei lavori pubblici – Segretariato Generale del C.E.R., determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici, salvi gli ulteriori adempimenti dell'operatore e le relative determinazioni comunali per il rilascio delle concessioni edilizie e le definizioni del rapporto convenzionale operatore – Comune – CER che dovrà regolare, fra l'altro, l'inizio e l'esecuzione degli interventi costruttivi.

In ragione all'urgenza delle opere previste dal Programma costruttivo come sopra adottato, e al fine di acquisire in modo contestuale delle altre amministrazioni e dagli organi interni dell'amministrazione comunale firmataria l'insieme degli adempimenti approvati (pareri, nulla osta, autorizzazioni, approvazioni, etc.) previsti dalla vigente normativa, il Sindaco del Comune ha convocato una conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990 n°241.

Opportune modifiche ed integrazioni, che il soggetto proponente si darà carico di apportare e produrre, finalizzate alla più corretta e compiuta attuazione del programma integrato – anche per quanto attiene gli allacciamenti generali esterni – in relazione, fra l'altro ai successivi procedimenti comunali riguardanti le concessioni edilizie e gli atti d'obbligo e di convenzione.

Il soggetto proponente ha redatto una riproposizione integrativa degli elaborati resi disponibili dal CER, al fine di poter accogliere le integrazioni formulate nell'accordo di programma.

In allegato ha trasmesso al Comune di Guidonia Montecelio l'atto costitutivo della nuova società denominata CER Immobiliare s.r.l., che comprende le imprese costituenti l'originaria associazione.

La costituzione in s.r.l. è stata espressamente richiesta a tutte le associazioni temporanee di imprese, che hanno partecipato alla fase concorsuale dal Ministero dei lavori pubblici.

## **1. INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE**

L'area di proprietà del soggetto proponente, riportata in Catasto al foglio 11 particella n°734 sub. a), ha una superficie di 231.645 mq che risulta maggiore dell'area oggetto dell'accordo di programma pari a 195.100 mq.

La maggiore area è risultata dalla ricostruzione delle particelle originarie che hanno prodotto la particella 734; il frazionamento originario, infatti, non aveva tenuto conto di tutte le superfici delle particelle componenti la particella stessa.

Nella planimetria generale è stata perimetrata l'area interessata al progetto di 195.100 mq, la restante area resta pertanto esclusa dall'accordo di programma, pur restando disponibile per eventuali destinazioni che il comune di Guidonia Montecelio ritenesse utili alla migliore funzionalità del programma integrato.

L'area è sita nel Comune di Guidonia Montecelio, quasi a confine del Comune di Roma (km 17° della Via Tiburtina) a ridosso della strada provinciale 28 bis, superstrada a doppia carreggiata e svincoli a raso per l'inversione di marcia.

Orograficamente l'area presenta pendenze trasversali medie piuttosto modeste, variabili intorno al 10%.

A seguito dell'accordo di programma concluso in data 31/05/1994 tra Regione Lazio e Comune di Guidonia Montecelio adottato e approvato con decreto del Presidente della G.R. del Lazio, l'area sulla quale è localizzato il programma integrato ha subito variante allo strumento urbanistico vigente da destinazione agricola a zona territoriale omogenea "C".

L'area prescelta è nelle immediate vicinanze del quartiere di Setteville e di altri piccoli insediamenti peraltro nati spontaneamente, che risultano particolarmente carenti nei servizi pubblici e che potranno usufruire di quelli che saranno realizzati nel piano integrato proposto

## 2. QUADRI DI RAFFRONTO TRA IL PIANO VIGENTE E QUELLO IN VARIANTE:

TABELLA "A"

QUADRO DI RAFFRONTO	Superfici/ numero	Piano integrato approvato	Progetto di variante
1) ISTRUZIONE	mq	7.290	7.290
2) ATTREZZATURE (relig.,cult.svago)	mq	7.710	7.710
<b>SOMMANO 1+2</b>	mq	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
3) VERDE PUBBLICO	mq	51.140	51.140
4) ATTREZZATURE PER LO SPORT	mq	15.000	15.000
<b>SOMMANO 3+4</b>	mq	<b>66.140</b>	<b>66.140</b>
5) PARCHEGGI PUBBLICI	n°	1.325	2915
6) DISTRIBUZIONE E COMMERCIO	mq	17.100	17.100

Emerge in modo netto come gli standards del progetto in variante siano rimasti immutati

### 3. STANDARDS INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

La tabella "B" riporta le volumetrie residenziali in variante e di piano integrato approvato.

**TABELLA "B"**

<b>VOLUMETRIE</b>	<b>Piano integrato approvato</b>	<b>Progetto di variante</b>
Edilizia residenziale libera	72.880	72.880
Edilizia residenziale sovvenzionata	47.120	47.120
Edilizia residenziale agevolata	23.560	23.560
<b>TOTALE</b>	<b>143.560</b>	<b>143.560</b>

### 4. STANDARDS INSEDIAMENTI COMMERCIALE, ARTIGIANALE E DIREZIONALE

**TABELLA "C"**

<b>VOLUMETRIE DI PROGETTO</b>	<b>Piano vigente</b>	<b>Progetto di variante</b>
EDILIZIA COMMERCIALE	32.400	32.400
EDILIZIA DIREZIONALE	14.000	14.000
EDILIZIA ARTIGIANALE	15.675	15.675
<b>TOTALE</b>	<b>62.075</b>	<b>62.075</b>

### 5. PARCHEGGI PRIVATI

L'art. 2 della legge 122/89 stabilisce che per le nuove costruzioni devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

I parcheggi privati di pertinenza delle residenze saranno tutti ubicati nei piani interrati degli edifici o nelle aree fondiarie private .

La superficie a parcheggio richiesta in fase di rilascio di permesso di costruire per la destinazione artigianale , commerciale e direzionale L 33/96 sarà realizzata con posti auto a raso ed interrati, interni alle aree dei comparti C10, C11 e C12.

## **6. TIPI EDILIZI**

In particolare le volumetrie indicate corrispondono alle seguenti tipologie progettuali:

a) Edifici residenziali in linea, isolati o a corte aperta.

I corpi di fabbrica hanno varie composizioni e lunghezze differenti, ed un numero di piani fuori terra pari a 4.

Il piano interrato è prevalentemente destinato ad autorimesse comuni, le cui superfici sono state calcolate in modo da garantire, assieme ai parcheggi esterni, la possibilità di sosta per le vetture per i sovrastanti appartamenti nel rispetto della legge 122/89 e delle previsioni contenute nelle Norme Tecniche comunali.

Il numero degli edifici residenziali è pari a 10 così distribuiti e destinati:

- comparti C1 e C2 in numero di 4 edifici destinati ad edilizia sovvenzionata.
- comparto C3 in numero di 2 edifici destinati ad edilizia agevolata.
- comparti C4, C5, C6, C7 in numero di 4 edifici destinati ad edilizia libera.

b) Villini a schiera :

il progetto prevede la realizzazione di n°48 villini a schiera articolati su due piani fuori terra ed un eventuale piano parzialmente interrato per uso autorimesse e cantine, tutti localizzati rispettivamente nei comparti C8, C9 e C10.

c) Edificio Commerciale ed artigianale:

le superfici per le attività artigianali e commerciali sono state accorpate ed integrate in un unico edificio a ridosso della strada di accesso alla zona edificata nel comparto denominato C11-C13.

L'edificio avrà uno spazio in superficie destinato a parcheggio pertinenziale ed uno o due piani interrati destinati a garage privati

d) Edificio Commerciale ed artigianale:

le superfici per le attività direzionali sono state riposizionate in un edificio a ridosso della strada di accesso adiacente al comparto C11-C13

L'edificio avrà parcheggio pertinenziale parte a raso ed in parte interrato destinato a garage privato.

Il perimetro degli edifici nelle planimetrie di progetto deve essere inteso come puramente indicativo della tipologia delle costruzioni. L'altezza è variabile dai 2 ai 5 piani.

La distanza tra le facciate degli edifici prospicienti rispetta sempre la distanza minima di 10 m.

Tutti gli edifici hanno, al piano terra, giardini privati di proprietà degli appartamenti su essi affacciati o corti comuni.

## **7. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sono qui di seguito elencate e saranno eseguite con l'osservanza delle condizioni e delle modalità concordate con gli Enti preposti.

### Opere di urbanizzazione primaria

- a) costruzione della rete stradale e degli spazi di sosta o parcheggio pubblico, quale riportata nella tavola *All.5.3.V\_Rete Viaria e Parcheggi*, che garantisce agibilità e sicurezza di traffico e minimizzazione dell'impatto ambientale ed inoltre rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in galleria;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione insediata e di innaffiamento delle superfici destinate a verde pubblico;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura e dell'impianto di depurazione, quali riportate nella planimetria All. .... atti ad assicurare un corretto

- allontanamento e smaltimento delle acque usate, in conformità alle disposizioni dell'ufficiale sanitario competente e degli uffici tecnici comunali;
- d) costruzione, d'intesa con l'Acec, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, di tensione idonea alle utenze da servire;
  - e) costruzione, d'intesa con l'Acec, dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;
  - f) costruzione della rete di distribuzione del gas a mezzo della società concessionaria del servizio;
  - g) sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato.

Dette opere saranno cedute, senza corrispettivo, al comune o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, dei manufatti ecc.

#### Opere di urbanizzazione secondaria

- a) costruzione e cessione, senza corrispettivo, al Comune delle seguenti opere, secondo le previsioni indicate nel citato progetto urbanistico:
  - allacciamento esterno rete viaria;
  - allacciamento esterno rete fognaria;
  - realizzazione barriere antirumore;
  - realizzazione degli innesti viari con SP 28;
  - scuola materna di tre sezioni, elementare di tre classi e media di sei classi;
  - attrezzatura parco pubblico, campo polivalente e palestra.

Tutte le dette opere saranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi da approvare dai competenti uffici tecnici redatti a cura e spese del proponente in base a progetti definitivo e disciplinari che verranno allegati alla convenzione urbanistica.