

COPIA

COMUNE DI

COPIA

MONTEROTONDO

(ROMA)

Publicato all'albo Pretorio
dal 17.9.80 al 17.10.80

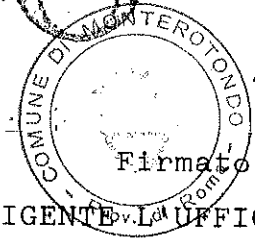
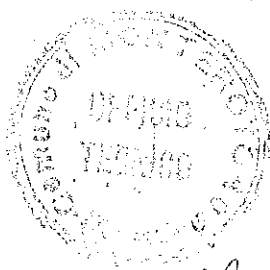
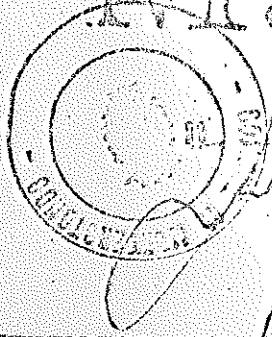
Monterotondo, 18.10.80
IL MESSO NOTIFICATORE

Copia autografa e originale
Il Segretario

UFFICIO TECNICO

PIANO PART.

M. SCALO



IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
(Dott. Ing. Ricci Adolfo)

RELAZIONE GENERALE

adozioni | pubblicazione | approvazione

Delibera Cons.
n° 46 del 5/2/1980


Dal 17/ 9/1980
Al 17/10/1980

Comitato Tecnico Consultivo Regionale

Sezione - Urbanistica e Assetto del Territorio

oto n. 169/H del 6/2/82

IL SEGRETARIO

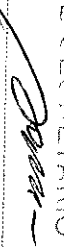


Comitato Tecnico Consultivo Regionale

Sottosezione - Urbanistica e Assetto del territorio

oto n. 137/F del 14-7-86

IL SEGRETARIO



ORIGINALE



COMUNE DI MONTEROTONDO

PROVINCIA DI ROMA

Tel. 9006013 - 9006058

C.A.P. 00015

UFFICIO TECNICO

1

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI MONTEROTONDO SCALO

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ASSETTO DEL TERRITORIO
P.to BENEDETTO

Relazione generale

IL SEGRETARIO CAPO

IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO

VISTO: IL SINDACO

RELAZIONE GENERALE

=====

P r e m e s s e

Con il voto regionale n. 66 del 20/1/1976 fu approvato il P.R.G. del Comune di Monterotondo con l'indicazione che per la zona dello Scalo fosse data attuazione allo strumento urbanistico mediante un piano particolareggiato con la prescrizione di un indice territoriale, per tutto il comprensorio, di 1,2 mc/mq.-

Da ciò si evince che tutto il comprensorio, ad eccezione delle zone F, come previsto la voto regionale, debba trattarsi come un comparto omogeneo soggetto a piano particolareggiato con dati tecnici diversi da quelli contenuti nelle norme generali del P. R.G.-

Poichè è uno strumento di attuazione del P.R.G., le prescrizioni in esso contenute costituiranno altrettanti vincoli inderogabili, inoltre dovranno essere considerati come limiti massimi entro i quali si potrà operare.-

Si deve far presente che la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere in esso previste, va quindi realizzato entro un dato tempo, è quindi un piano di esproprio soggetto a scadenza, cioè con validità limitata a cinque anni.-

Poichè l'art. 13 della L.U. indica solo il contenuto essenziale di un piano particolareggiato, nello stesso sono state inserite solamente le prescrizioni emanate dal decreto di approvazione del P.R.G. e la determinazione dei nuovi elementi introdotti è stata valutata dall'Amministrazione Comunale salvo il rispetto di certi limiti che sono:

- l'ambito in cui si svolge la regolamentazione;
- le prescrizioni di altre norme non derogabili;
- l'osservanza di criteri tecnici corretti a giustificare delle nuove scelte operate.-

Il presente piano definisce anzitutto la rete viaria nelle sue caratteristiche planimetriche ed estetiche; precisa nel dettaglio l'assetto definitivo del comprensorio stabilendo i vincoli ed i limiti imposti all'edificazione privata; delimita le aree necessarie per l'esecuzione delle opere pubbliche, fissa gli allineamenti degli edifici ed i principali dati altimetrici di progetto.-

In pratica il P.P. sviluppa le direttive e le previsioni programmatiche del P.R.G., senza porsi in contrasto con esso, ne specifica il contenuto con prescrizioni non esplicitamente previste adeguandosi di conseguenza, con gli indici e la zonizzazione, al parametro fondamentale e prescrittivo di 1,2 mc/mq. dell'indice territoriale.

Malgrado il comprensorio interessato dal P.P. è quello maggiormente investito da fenomeni comunali di sviluppo e crescita disordinata, si è reso necessario mantenere, stante la crisi economica e quindi di occupazione che l'intero paese attraversa, la consistenza di destinazioni diverse ed incompatibili tra loro.-

La fisionomia che si volle dare con l'impostazione del P.R.G., era quella di una vocazione a carattere direzionale per residenze qualificate ed attrezzature terziarie aventi come asse portante l'attuale Salara declassata ad asse di quartiere, ma il trasferimento degli impianti industriali ed artigianali nelle zone specificatamente assegnate a tale scopo si è reso ora impossibile pena il rischio della riduzione di numerosi attuali posti di lavoro.

Occorre quindi intervenire con un programma incisivo e con un piano immediato che, fin da questa fase, crei i presupposti per un regolare trasferimento di detti impianti, ma è evidente che l'attuale crisi congiunturale attraversata dall'intera nazione non permette di intervenire globalmente con un piano attuativo organico, assai dispendioso, esteso all'intero perimetro in esame.

Comunque l'Amministrazione Comunale ha già fatto i propri passi per accelerare l'iter di questo piano che ha avuto il nulla-osta da parte regionale.-

^ ^ ^ ^

./.

C a r a t t e r i s t i c h e A m b i e n t a l i

Il territorio interessato dal P.P. fa parte della zona pianeggiante del Comune di Monterotondo ed ha una superficie di 931.500 mq.-

A nord è delimitato dalla zona a destinazione industriale, a sud con l'agro romano, ad oveste dalla ferrovia Roma-Orte ed a este dal tracciato della nuova Salaria.-

Nel corso degli ultimi anni la frazione di Monterotondo Scalo ha subito un notevole sviluppo demografico, come il resto del Comune dovuto soprattutto al fatto di trovarsi all'immediata periferia di Roma. Tale sviluppo è influenzato da un notevole movimento migratorio determinato da squilibri economico-demografici tra il luogo di origine e quello di destinazione, come i recenti insediamenti avutisi da parte di cittadini del Comune di Roma presso gli edifici della società Campofiorito.-

Attualmente gli abitanti insediati si possono valutare intorno alle 5.500 unità.-

./.

viabilità

Lo Scalo è collegato con Monterotondo Centro attraverso le strade provinciali Nomentana e Via Monti Sabini, con Roma attraverso la S.S. Salaria.-

L'A.N.A.S. ha in programma la realizzazione di una super strada, riportata nelle planimetrie, che potenzia la Salaria da Settebagni a Passo Corese evitando così l'attraversamento di Monterotondo Scalo.-

Con tale previsione si è fatto della Salaria l'asse portante di tutto il comprensorio, con una serie di nuovi collegamenti paralleli e di penetrazione che rendono facilmente raggiungibili tutti i comparti edificatori e tutte le zone ove sono ubicati i servizi di carattere sociale.-

Oltre a queste vie di nuova progettazione si è ritenuto necessario ed indispensabile potenziare la viabilità già esistente con opportuni allargamenti e deviazioni, in tutti i casi possibili.-

Oltre alle vecchie e nuove sedi viarie non è stato valutato di minore importanza il problema relativo alle piazze e parcheggi, infatti numerose e sufficienti sono state dislocate nell'intero comprensorio, tali da essere situate al Centro dei servizi o nelle immediate vicinanze.-

./.

s e r v i z i

Le aree destinate ai servizi generali, alle attività collettive, a verde pubblico, a piazze e parcheggi sono state dimensionate, oltre che secondo quanto previsto dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968, tali da soddisfare le esigenze necessarie degli abitanti insediati e da insediare.-

Queste aree sono state ubicate secondo un criterio di unitarietà funzionale dislocandole in maniera tale da permettere i minimi percorsi compatibilmente con i raggi di influenza competenti ai singoli impianti ed attrezzature.-

Il fabbisogno ed il relativo dimensionamento è facilmente deducibile dalla tabella allegata illustrante i vari tipi di servizi previsti.-

./.

Acquedotto

La rete di distribuzione che attualmente alimenta Monterotondo Scalo è collegata al Capoluogo mediante due adduttrici, una lungo la Via Nomentana, e l'altra, di recente costruzione, lungo la Via S. Martino. Comunque nessuna delle due è sufficiente a risolvere il problema idrico dello Scalo in quanto la prima è di remota costruzione, quindi fatiscente, la seconda si allaccia alla vecchia rete all'altezza della traversa del Grillo, cioè molto distante dalle zone densamente abitate.-

Per risolvere questo annoso problema si è ritenuto opportuno prolungare la nuova condotta di S. Martino, con una tubazione del \emptyset 150, fino a Via Monte Grappa, costeggiando la SS. Salaria con l'unico intento di potenziare la vecchia rete e per diramarsi quindi all'interno delle nuove strade creando così una distribuzione razionale e funzionale anche per quelle zone che attualmente hanno difficoltà di approvvigionamento.-

./.

REPUBLICAN

F o g n a t u r e

Nel quadro della lotta contro gli inquinamenti l'Amministrazione comunale ha provveduto a realizzare in questi ultimi tempi, attraverso una serie di collettori, una organica rete di fognature che vanno ad immettersi al costruendo impianto di depurazione prima di sfociare nel fiume Tevere.-

Si può dire che per tutta la zona dello Scalo sono ancora pochi gli interventi da fare in questo settore, almeno come primo impianto, per eliminare ogni inconveniente igienico ancora presente, in particolare si tratta di rivedere il sistema fognante compreso tra le vie Nomentana, Monte Pollino ed Aspromonte, nonchè la costruzione di una fogna adiacente lo stabilimento CEAMIT, dalla ferrovia fino alla SS.Salaria ove poi si immette sul collettore esistente.-

Naturalmente a queste opere di miglioramento per quanto già esiste va aggiunto il sistema di nuovo impianto per le aree ancora da insediare e che dovranno collegarsi a quelle già realizzate.-

P u b b l i c a i l l u m i n a z i o n e

La rete della pubblica illuminazione in Monterotondo Scalo è da ritenersi moderna ed efficiente soltanto per le seguenti vie: SS. Salaria, Via Monte Santo, Via Col di Lana, Via Nomentana, Via Monte Pollino, Via Monte Gargano, cioè circa il 30% di quanto ancora occorre per realizzare o rinnovare.-

Molte strade si trovano ancora prive di illuminazione ed altre sono scarsamente illuminate con i vecchi impianti ENEL ad incandescenza.-

I m p i a n t o G a s M e t a n o

La rete di distribuzione del gas metano, mediante la convenzione esistente tra il Comune e la Soc. erogatrice può praticamente raggiungere ogni edificio esistente o da edificare.-

E d i f i c a b i l i t à

Ambito operativo del P.P. derivante dall'applicazione combinata delle disposizioni di legge (D.M. 2/4/1968) e quelle di P.R.G.-

- Superficie del comprensorio		mq. 931.500
- Indice territoriale max (P.R.G.)		mc/mq. 1,20
- Volume totale max 931500X1,20 "		mc. 1.117.800
- Volumi già realizzati		mc. 446.800
+ Volumi da realizzare (P.R.G.)		mc. 671.000

Se si considera un indice di 100 mc/ab. comprensivo dei locali accessori e negozi si otterrebbe una densità territoriale di 120,00 ab/ha con una popolazione complessiva di 11.178 abitanti per i quali occorrerebbe una superficie minima di mq. 201.204 per i servizi previsti dalla legge, pari a 18 mq/ab.-

Nella previsione del P.R.G. le aree previste a soddisfare gli indici standard di legge sono pari a mq. 218.000 necessarie all'insediamento di n. 12.110 ab. per un volume di mc. 1.211.000.-

Appare evidente che se pure è accettabile l'ipotesi di una piena utilizzazione dell'indice territoriale di 1,20 mc/mq. l'indice fondiario che ne deriva avrebbe un andamento parabolico con la conseguente diminuzione di area disponibile per l'edificazione.-

Nelle previsioni di questo P.P. si è tenuto conto di due fattori fondamentali:

- primo quello di aumentare oltre la misura minima di mq.18 per abitante, la dotazione di aree per i servizi;
- secondo quello di non far eccessivamente aumentare l'indice di edificabilità fondiaria contenendolo nel limite max di $2 - 2,20$ mc/mq.-

Da queste ipotesi sono scaturiti i dati sotto riportati tenendo conto per la dislocazione delle aree, con i relativi servizi, della situazione preesistente in zona e con l'accortezza, ove possibile, di non creare eccessivi contrasti a quelle che furono le previsioni originarie del P.R.G. con il fine evidente di non costituire eccessive varianti al piano stesso.-

Dati urbanistici:

- superficie territoriale		mq.	931.500
- " viaria		"	115.885
- " a servizi		"	338.269

Considerato come standard 33 mq/ab. circa di aree destinate a servizi è possibile insediare n° $\frac{338.269}{33} \approx 10.246$ ab. comprensivi di quelli già insediati che si aggirano intorno alle 5.500 unità.-

- volume realizzabile	10.246 x 100	mc.	1.024.600
- " realizzato		"	446.800
- " da realizzare		"	577.800
- densità territoriale	$10246/91,5 = 111,97$		ab/ha
- indice territoriale	1,10 mc/mq. minore di quello prescritto con il decreto di approvazione del P.R.G.		

./.

Calcolo della superficie fondiaria

Se dall'area territoriale vengono detratte le aree riservate alla viabilità per circa mq. 115.885, quelle relative ai servizi sociali pari a circa mq. 305.469, quelle relative alle industrie insediate pari a circa mq. 124.650, rimane a disposizione della edificazione un'area di circa mq. 385.496 di cui 162.990 mq. edificabile per comparti, 32.800 mq. per centri commerciali privati e 189.706 mq. già edificati o di completamento. Dividendo il volume realizzabile di mc. 1.024.600 per l'area fondiaria di mq. 385.496, si ottiene un indice fondiario medio globale di circa 2,66 mc/mq. mentre nelle norme tecniche di attuazione è previsto un indice fondiario di 2 mc/mq. che riduce ulteriormente la volumetria residenziale.-

./.

Verifica delle singole aree suddivise per ciascun servizio:

Aree	mq.	per ab.	in %
Verde attrezzato	68.000	6,72 mq/ab.	7,38
Parchi e giardini	105.059	10,24 "	11,28
Piazze e parcheggi	35.670	3,48 "	3,84
Istruzione	54.000	5,27 "	5,79
Servizi Comuni	29.270	2,85 "	3,14
Servizi privati	32.800	3,20 "	3,52
Servizi pubblici	12.670	1,24 "	1,36
T o t a l e	338.269	33,00 mq/ab.	36,31%

Viabilità

Sedi viarie esistenti	mq.	59.357
" " nuove	"	52.024
" " da allargare	"	4.344
	mq.	<u>115.885 = 12,44%</u>

Distribuzione % delle aree

Servizi	86,31
Viabilità	12,44
Industrie insediate	13,38
Comparti	17,49
Completamento	20,38
	<u>100,00%</u>

Distribuzione dei volumi nelle zone					Indice fone diario glob.	Indice territ.
Zona	realizz.	da fare	Totale	%	mc/mq.	
Completa mento	446.800	212.460	659.260	64,34	3,47	
Comparti	-	325.980	325,980	31,81	2,00	
Residenze nei Centri Commercia- li privati.	-	39.360	39.360	3,85	1,20	
Totale mc.	-		1.024.600	100,00	-	1,10

Disponibilità residua in base al P.R.G. mc. 93.200.-

ab. A

Tipo di servizi	Esistenti	Previsti	Quantità
	mq/ab	mq/ab	mq.
Centri d'igiene e san.	0,032	-	320
Asilo Nido	--	0,35	3.725
Scuola Materna	--	0,75	7.774
Scuola Elementare	0,76	1,76	26.240
Scuola Media	1,05	0,56	16.260
Centro Commerciale	0,70	0,97	16.280
Centro sanitario e pol.	--	0,50	5.170
Centro civico	--	0,12	1.150
Centro sociale, biblio teca, teatro.	--	0,58	6.050
Chiesa Parrocchiale	0,80	--	8.200
Cinema	uno	uno	--
Giochi bambini	--	2,08	21.300
Verde di quartiere	--	2,43	24.980
Parco urbano	--	8,18	83.850
Attrezzature sportive	--	4,70	48.500
Centri comm.privati	--	3,20	32.800
	3,34	26,18	
Piazze e parcheggi	--	3,48	35.670
Totale	3,34	29,66	338.269

./.

Tab. B

TIPO DI SCUOLA	Frequenza	Aule esistenti o sezioni	Aule o serv. previste
	%	N°	N°
Asilo Nido	1	-	n. 2 unità da 50 bambini
Materna	2	-	7
Elementare	9	10	28
Media	6	16	10

./.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.P., potranno subire trasformazioni soltanto, per essere adeguati alle norme del presente piano.-

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del comprensorio è regolata dagli indici e dalle prescrizioni previste nelle norme specifiche.-

Per gli edifici già esistenti e per quelli da ristrutturare sono previste norme caso per caso tenendo conto di quanto stabilito nel planivolumetrico di progetto e dai profili regolatori con gli allineamenti e distacchi stabiliti dalle norme di attuazione; i volumi saranno quelli indicati per ciascuno di essi. Nel caso di aree libere che superino una superficie di almeno mq. 1.000 e che non siano piccoli lotti interclusi delimitati da altri edifici o da aree destinate a servizi o non edificabili, la proposta di edificazione potrà essere effettuata sull'intero comparto nel quale dovranno realizzarsi uno o più edifici in base ad un progetto planivolumetrico unitario di iniziativa privata. In tale progetto dovranno essere indicate le strade di penetrazione, la sistemazione a verde delle aree libere, l'ubicazione dei singoli edifici e le aree di parcheggio.-

Per l'edificazione nei singoli comparti, nel caso manchi una proposta di iniziativa privata, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree a presentare entro un congruo termine il piano volumetrico. Se questi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.-

Il limite dei comparti sarà delimitato come dai grafici

il progetto ed avranno un'estensione superiore al minimo consentito per costruire nella zona.

Nel caso che nell'ambito del comparto esistano edifici ai cui si prevede la demolizione, questi devono essere indicati nel progetto planivolumetrico di proposta e la loro cubatura va computata in quella massima realizzabile con l'applicazione dell'indice consentito. Per le aree comprese nelle zone residenziali a prevalente destinazione direzionale (Centri Commerciali) la edificazione consentita è quella per comparto unitario:

- la proposta dovrà rispettare gli indici di P.R.G. previsti per la zona;
- in tali aree è consentita l'utilizzazione a residenze sino ad 1/3 della cubatura edificata;
- per quanto concerne gli spazi pubblici dovrà essere soddisfatto quanto previsto dal D.M. 2/4/1968, n. 1444.-

REGIONE LAZIO

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì 19 FEBBRAIO 1988

Come da D.G.P. 7116 del 24/11/87

IL FUNZIONARIO

(Geom. Alfredo Falcinelli)

Falcinelli



CO

on

PREVISIONE DI SPESA

- Espropriazione aree	L.	462.000.000=
- Costruzione nuove strade	"	563.680.000=
- Costruzione piazze e parcheggi	"	428.040.000=
- Costruzione nuove fognature	"	596.800.000=
- Costruzione rete idrica	"	406.400.000=
- Costruzione pubblica illuminazione	"	200.000.000=
- Costruzione asili nido	"	350.000.000=
- Costruzione scuole elementari	"	1.200.000.000=
- Costruzione scuola media	"	400.000.000=
- Costruzione centro commerciale	"	490.000.000=
- Costruzione centro sociale	"	420.000.000=
- Costruzione centro sanitario	"	200.000.000=
- Costruzione centro civico	"	140.000.000=
- Costruzione campo sportivo	"	400.000.000=
- Costruzione verde attrezzato	"	250.000.000=
- Costruzione verde di quartiere	"	200.000.000=
- Costruzione parco pubblico	"	650.000.000=

Spesa totale L. 7.356.920.000=

=====
L. 7.848.720.000=

Previsione entrate Legge 28/1/1977, n. 10

0

0
0.80
0

7
10

ICO

on