

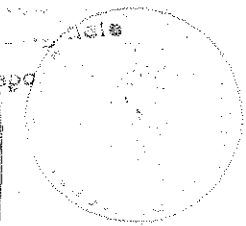
COMUNE DI MONTEROTONDO

Provincia di ROMA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE TUFARELLE, PIETRAIA, CASALETTO,
S. MARIA, PRATONE, BOSCHETTO, LORETO E CICCIO

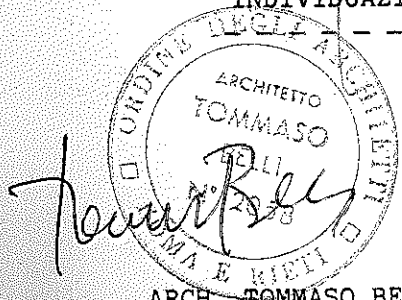
Copia
Il Segretario Capo



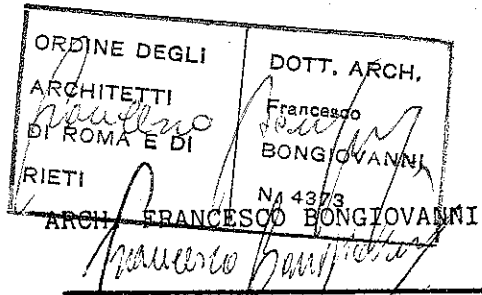
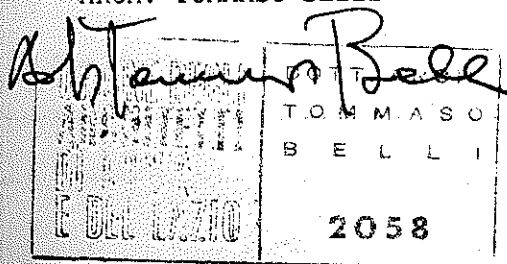
[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA

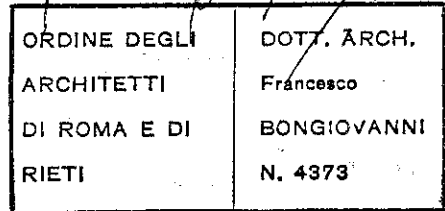
INDIVIDUAZIONE E STRALCIO DELLE ZONE DIFFORMI AL P.R.G.



ARCH. TOMMASO BELLI



ARCH. FRANCESCO BONGIOVANNI



<p>ADOZIONE Delib. cons. n. 413 del 22/4/1980</p>	<p>PUBBLICAZIONE dal 5/11/1980 al 5/12/1980</p>	<p>APPROVAZIONE delib. cons. n. 118 del 9/7/1982</p>
<p>IL SINDACO</p>	<p>IL SEGRETARIO COMUNALE</p>	<p>IL SEGRETARIO COMUNALE</p>

1.0. Premessa:

Il Comune di Monterotondo, a seguito della relazione degli arch. Somogy e Schiavoni, di cui alla deliberazione consiliare del 16.3.'82 n° 3, ha incaricato i sottoscritti, arch. Tommaso Belli e arch. Francesco Bongiovanni, di voler adeguare il P.P. in oggetto e la relazione, individuando e stralciando le zone risultate difformi al P.R.G.

I sottoscritti arch. Tommaso Belli e arch. Francesco Bongiovanni facendo propri i contenuti e le conclusioni della relazione degli arch. Somogy e Schiavoni, in ottemperanza all'incarico ricevuto, con la presente relazione tecnica e gli elaborati grafici delle tavole: P1, P1 con localizzazione delle osservazioni, E1/1 - E1/2 - E1/3 - E1/4 - aggiornate, ritengono che l'adeguamento del P.P. sia risultato soddisfatto.

Si è proceduto, in sostanza, all'individuazione e alla quantificazione degli elementi ritenuti indispensabili all'adeguamento del P.P. in oggetto lasciando inalterati elaborati grafici e i contenuti della relazione tecnica di P.P. poiché si è constatato che lo stralcio delle zone in questione non modifica sostanzialmente il P.P., anzi dal punto di vista della verifica degli standard risulta un'accresciuta e positiva maggiore dotazione di servizi per gli abitanti.

Alla fine della relazione tecnica sono allegati le opposizioni ed i pareri n° 14 - 17 ricadenti nelle zone da stralciare e si è dato altresì parere all'opposizione n° 34 giunta fuori termine.

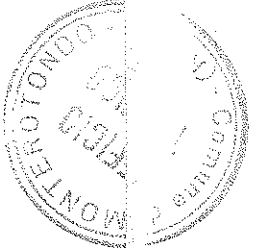
ADUZIONI
cons. n. 413
2/4/1980

dal 5/7/1980
al 5/12/1980

delib. cons. n. 118 del 9/7/1982

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



Occorre in generale rilevare che anche per le opposizioni alle quali si è dato parere in precedenza e che ricadono nelle zone stralciate, lo stralcio della zona determina anche lo stralcio dell'osservazione e del parere.

2.0. Individuazione delle zone difformi


Dall'analisi della relazione tecnica degli arch. Somogy e Schiavoni si sono individuate le seguenti zone che risultano difformi:

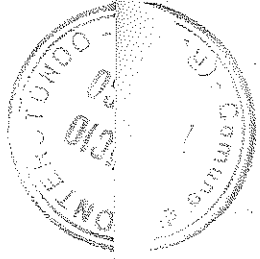
Zona A - Zona B2, che da altri elaborati di P.R.G. sembra risultare Zona G, nella zona di P.P. n° 7 - Boschetto 1° - di mq. 882, ineditati, confinante con l'area F1 della scuola G. Di Vittorio, via G. Di Vittorio, strada di P.P., da via G. Di Vittorio a via Adige, area G.

Zona B - Zona B2, che da altri elaborati di P.R.G. sembra risultare zona a vincolo cimiteriale, di mq. 885, ineditati, nella zona di P.P. n° 7 - Boschetto 1° - confinante con la zona stralciata C, in vincolo cimiteriale per due lati, il lotto 7-154, e via Gagliardi.

Zona C - Zona B2, che da altri elaborati di P.R.G. sembra risultare zona C, nella zona di P.P. n° 7 - Boschetto 1° - di mq. 1.863 e mc. residenziali esistenti 1.992, confinante con il lotto 7-169, la zona a vincolo cimiteriale, la zona Stralciata B, via Gagliardi.

Zona D - Zona B1, che da altri elaborati di P.R.G. sembra risultare zona a vincolo cimiteriale nella zona di P.P. n° 4 -





3.

Pietraia - di mq. 2.340 di cui mc. residenziali esistenti 2.601, e mq. 1.425, pari a mc. residenziali 2.137 del comparto edificatorio n° 5, confinante con il comparto edificatorio n° 5, via D. Pompili, vincolo cimiteriale, zona F2 di via Piave.

Zona E - Zona B1, che da altri elaborati di P.R.G. sembra risultare zona C, nella zona di P.P. n° 2 - Tufarelle 2° - di mq. 9.400, di cui volume costruito mc. 1612,8, e mq. 6.498 ricadenti nel comparto edificatorio n° 6, per mc. 9.747 edificabili, confinante con via D. Pompili, via Isonzo, via Castelchiodato, il lotto 2-3, la zona a vincolo cimiteriale.

Zona F - Zona B1, che da altri elaborati di P.R.G. sembra risultare zona di rispetto stradale, nella zona di P.P. n° 2 - Tufarelle 2° - di mq. 2.000, e volume costruito mc. 256, confinante con la zona G, la tangenziale di P.R.G., via Castelchiodato, il lotto 2-10.

3.0. Analisi dello stato di fatto di volumi e superfici

Le superfici fondiarie (v. tab. 1) delle zone stralciate risultano: per le zone B2 di mq. 3.630 (zone A-B-C), per le zone B1 di mq. 13.740 (zone D-E-F) per un totale di mq. 17.370; il volume costruito si registra per le zone B2 un volume di mc. 1992, concentrato nella zona C, per le zone B1 un volume di mc. 4.469 così ripartito: zona D - 2.601 mc., zona E - 1.612 mc., zona F - 256 mc. In totale il volume edificato nelle zone stralciate è di mc. 6.461.



Il volume edificabile previsto nel P.P. era, per i lotti liberi nelle zone B2 di mc. 3.534, nelle zone B1 di mc. 14.629, mentre il volume per le sopraelevazioni risultava essere di mc. 1.250 per le zone B2 (concentrato esclusivamente nella zona C) e di mc. 256 nelle zone B1 (concentrato nella zona F) per un totale di mc. 1506.

Pertanto (v. tab. 1-2-3) il volume totale da stralciare dal P.P. risulta essere di mc. 6.776 nelle zone B2 e di mc. 19.354 nelle zone B1, per un totale generale di volume da detrarre dal P.P. di mc. 26.130.

Pertanto il volume consentito nelle zone di P.P. (v. tab. 2) è: nelle zone B1 di mc. 146.205 anziché mc. 165.559, nelle zone B2 di mc. 812.933 anziché mc. 819.709, per un totale di mc. 975.920,6 anziché mc. 1.002.050,6.

4.0. Analisi della popolazione

Dalla quantificazione dei volumi (v. tab. 1) risulta che, nella proporzione di 100 mc/ab. adottate dal P.P., nelle zone stralciate risiedevano in totale 65 abitanti così suddivisi: nelle zone B2 20 abitanti, nelle zone B1 45; gli abitanti previsti dal P.P. per nuove edificazioni in totale erano 197, così suddivisi: 48 abitanti nelle zone B2 e 149 abitanti nelle zone B1, per un totale generale di abitanti previsti 262 (68 nelle zone B2 e 194 nelle zone B1).

Pertanto (v. tab. 2) gli abitanti delle zone B1, B2 e zona vincolata di P.P. risultano essere aggiornati come segue: abitanti totale, per le zone B1 1.462 anziché 1.655, per le zone

B2 8.130 anziché 8.197; nella zona a vincolo cimiteriale rimangono 168, per cui totale complessivo di 9.760 anziché 10.020.

5.0. Nuovi indici di P.P.

Nella tab. 3 sono stati quantificati i nuovi indici di P.P. che tengono conto delle zone stralciate.

Per le zone B1: l'indice territoriale risulta essere di 1,00 mc/mq anziché 1,04 mc/mq; l'indice fondiario di 1,60 mc/mq anziché 1,57 mc/mq.

Per le zone B2: l'indice territoriale rimane invariato, di 1,39 mc/mq; l'indice fondiario di 2,54 mc/mq anziché 2,53 mc/mq.

Dall'analisi fatta risulta che le modificazioni sono di modestissima entità.

6.0. Verifica degli standards

Nella tab. 4 si è proceduto alla verifica degli standards dei servizi esistenti e di P.P. sulla base delle modificazioni degli abitanti. Poiché le zone stralciate non erano destinate nel P.P. a servizi, diminuendo gli abitanti, la dotazione di servizi risulta essere maggiore: la dotazione rispetto all'esistente passa per la istruzione da 2,30 mq/ab. a 2,34 mc/ab., per l'interesse comune da 1,30 a 1,32 mq/ab., per il verde attrezzato da 0,20 a 0,21 mq/ab., per i parcheggi da 1,13 a 1,15 mq/ab., per un totale da 4,93 a 5,01 mq/ab.

Anche il fabbisogno regresso risulta dunque leggermente diminuito, da 13,07 a 12,99 mq/ab.

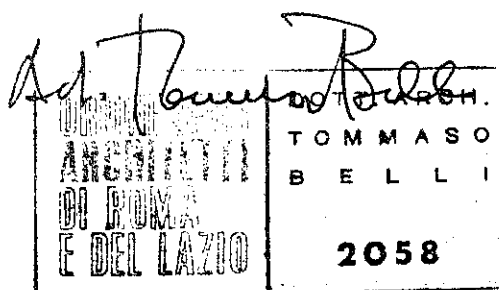
Per quanto riguarda la verifica degli standards di P.P. relativi ai 9.760 abitanti complessivi, risulta che: l'istruzione passa da 4,53 a 4,61 mq/ab., l'interesse comune passa da 2,00 a 2,06 mq/ab., il verde attrezzato da 9,00 a 9,24 mq/ab., parcheggi da 2,50 a 2,57 mq/ab., per un totale che passa da 18,03 a 18,48 mq/ab.

Come si evince dai dati, gli standards sono soddisfatti, anzi migliorati, con un sovrappiù di 0,48 mq/ab. rispetto ai 18,00 mq/ab. previsti dalla legge.

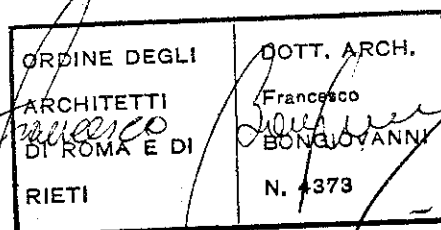
Dato l'aumento nella dotazione dei servizi, non sono state modificate le indicazioni di P.P. e relativi tempi di attuazione.

Monterotondo, li **24 MAG. 1982**

arch. Tommaso Belli

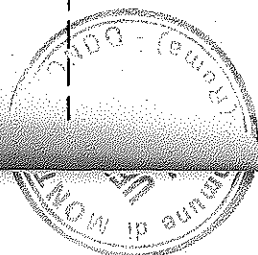


arch. Francesco Bongiovanni



TAB. 1 - SUPERFICIE, VOLUME E POPOLAZIONE NELLE ZONE STRALCIATE DAL P.P.

ZONE STRALC.	ZONE DI P.P.	DESTINAZ. DI P.R.G.	SF mq ZONE STRALC.	VC mc ZONE STRALC.	VN ZONE STRALCIATE			V=VC+VN mc ZONE STRALC.	V per comparto di PP mc	A B I T A N T I		
					V _L mc	V _S mc	V _N =V _L +V _S mc			ATTUALI	FUTURI	TOTALE
A	7-BOSCHETTO 1°	B2	882	-	1.764	-	1.764	1.764				
B	7- " "	B2	885	-	1.770	-	1.770	1.770	6.776	20	48	68
C	7- " "	B2	1.863	1.992	-	1.250	1.250	3.242				
TOT. B2	-	-	3.630	1.992	3.534	1.250	4.784	6.776	6.776	20	48	68
D	4-PIETRAIA	B1	2.340	2.601	2.137	-	2.137	4.738	4.738	26	21	47
E	2-TUFARELLE 2°	B1	9.400	1.612	9.747	-	9.747	11.3598	14.616	19	128	147
F	2- " "	B1	2.000	256	2.745	256	3.001	3.257				
TOT. B1	-	-	13.740	4.469	14.629	256	14.885	19.354	19.354	45	149	194
TOTALE GENERALE	-	-	17.370	6.461	18.163	1.506	19.669	26.130	26.130	65	197	262



TAB. 2 - VOLUME CONSENTITO ZONE P.P.-V AGGIORNATO CON LE ZONE STRALCIATE

ZONE DI P.P.	V_N mc	V_C mc	$V=V_N+V_C$ mc	TOT. ABIT. V/100 mc/ab.	ABITANTI ATTUALI	ABITANTI FUTURI
4-PIETRAIA	30.423	57.145	87.568	876	419	+ 457
2-TUFARELLE 2°	32.877	25.760	58.637	586	187	+ 399
TOT. B1	63.300	82.905	146.205	1.462	606	+ 856
1-CASALETTO	118.612	96.354	214.966	2.150	695	+ 1.455
5-PRATONE	51.028	81.926	132.954	1.329	590	+ 739
6-S. MARIA	14.393	98.365	112.758	1.128	709	+ 419
7-BOSCHETTO 1°	61.296	203.669	264.965	2.650	1.462	+ 1.188
8-LORETO 2°	21.349	65.941	87.290	873	475	+ 398
TOT. B2	266.678	546.255	812.933	8.130	3.931	+ 4.199
TUFARELLE 1°	-	16.782,6	16.782,6	168	180	- 12
TOTALE GENERALE	329.978	645.942,6	975.920,6	9.760	4.717	+ 5.043

TAB. 3 - INDICI P.P. E INDICI P.R.G. - AGGIORNATI CON LE ZONE STRALCIATE

Z O N E P. P.	V mc	St mq	Sf mq	INDICI P.P.		INDICI P.R.G.	
				IT mc/mq	IF mc/mq	IT mc/mq	IF mc/mq
PIETRAIA	87.568	72.158	55.205	1,21	1,59	1,35	1,50
TUFARELLE 2°	58.637	72.952	35.875	0,80	1,63	1,35	1,50
TOT. B1	146.205	145.100	91.080	1,00	1,60	1,35	1,50
CASALETTO	214.966	139.796	88.865	1,35	2,41	1,80	2,00
PRATONE	132.954	134.263	48.503	0,99	2,74	1,80	2,00
S. MARIA	112.758	120.366	42.683	0,93	2,64	1,80	2,00
BOSCHETTO 1°	264.965	134.311	100.501	1,97	2,64	1,80	2,00
LORETO 2°	87.290	57.140	39.423	1,52	2,21	1,80	2,00
TOT. B2	812.933	585.876	319.975	1,39	2,54	1,80	2,00
TUFARELLE 1°	16.782,6	166.989	122.634,7	-	-	-	-

TAB. 4 - VERIFICA DEGLI STANDARDS DEI SERVIZI DI P.P.

S E R V I Z I	E S I S T E N T I (ab. 4.717)				D I P. P. (ab. 9.760)			T E M P I D I A T T U A Z I O N E	
	SUPERFICIE	DOTAZIONE	FABBISOGNO	FABBISOGNO	STANDARD	DOTAZIONE	SUPERFICIE	FABBISOGNO	FABBISOGNO
	mq	mq/ab	mq/ab	REGRESSO mq	mq/ab	mq/ab	mq	REGRESSO mq	FUTURO mq
Asili nido	2.880	0,61	+ 0,41	+ 1.933,97	0,20	0,29	2.880	-	-
Scuole materne	55	0,01	- 0,59	- 2.783,03	0,60	0,71	6.942,5	3.750	3.192,5
" elementari	3.725	0,79	- 1,71	- 8.066,07	2,50	2,43	23.743,5	10.368	9.650,5
" medie	4.363	0,92	- 0,28	- 1.320,76	1,20	1,18	11.524	2.390	4.716
TOTALE F1 - ISTRUZIONE	11.023	2,34	- 2,16	- 10.188,72	4,50	4,61	45.090	16.508	17.559
Attrezzature religiose	4.249	0,90	+ 0,20	+ 943,40	0,70	0,72	7.014	-	2.765
" culturali	-	-	- 0,25	- 1.179,25	0,25	0,26	2.500	1.000	1.500
" socio-assistenziali	-	-	- 0,75	- 3.537,75	0,75	0,77	7.512	3.360	4.152
" sanit.-amministr.	1.962	0,42	+ 0,12	+ 566,04	0,30	0,31	3.025	-	1.063
TOTALE F2 - INTERESSE COMUNE	6.211	1,32	- 0,68	- 3.207,56	2,00	2,06	20.051	4.360	9.480
TOTALE G - VERDE ATTREZZATO	972	0,21	- 8,79	- 41.462,43	9,00	9,24	90.180	46.810	42.398
TOTALE P - PARCHEGGI	5.431	1,15	- 1,35	- 6.367,95	2,50	2,57	25.052	10.370	9.251
TOTALE GENERALE	23.637	5,01	- 12,99	- 61.273,83	18,00	18,48	180.373	78.048	78.688

INTEGRAZIONE, ESAME E PARERE SULLE OSSERVAZIONI
RICADENTI NELLE ZONE STRALCIATE DAL P.P.

Per quanto attiene le osservazioni ricadenti nelle zone Stralciate dal P.P., in generale va evidenziato che lo stralcio della zona determina di fatto anche lo stralcio dell'osservazione.

In particolare, si danno i seguenti pareri:

OPPOSIZIONE N° 14 - Prot. n° 21809 del 29.12.'80 dei Fratelli Frattesi Paolo, Enzo e Piergiorgio foglio n° 32 part. numero 123/c 1396 (ex 123/B):

OGGETTO - a) Opposizione alla soluzione viaria tra via Di Vittorio e la scuola materna, il parco pubblico (si propone il ripristino del tracciato del P.R.G.);
b) Opposizione al vincolo di rispetto stradale su via Di Vittorio;
c) Opposizione al percorso pedonale.

PARERE - Si considerano stralciate le deduzioni e le contro deduzioni precedentemente fatte dal momento che è stata stralciata l'intera zona in questione.

OPPOSIZIONE N° 17 - Prot. 000016 del 2.1.'81 di De Cesaris Walter ed altri (16 nominativi) part. 346-468-467-459-1499-714-999-1000-1033-135-133-1258-1433-1259-334-1404-371-1401-369-1405-1400-1402-465 foglio 32:

OGGETTO - a) Opposizione all'ampliamento ed al prolungamento di via della Concordia fino a viale Mazzini e ai due attraversamenti stradali che uniscono via dell'Amicizia a via Gagliardi;
b) Proposta di rotatoria.

PARERE - Resta invariato.

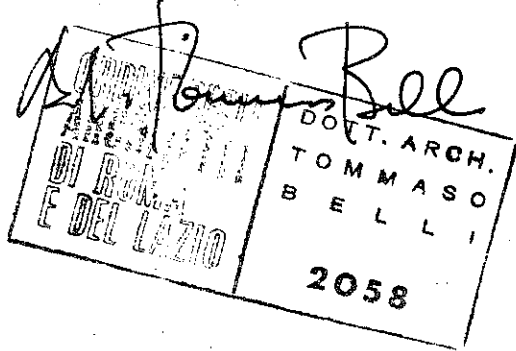
OPPOSIZIONE N° 34 - Prot. n° 3193 del 22.2.'82 di Carletti Giuliano e Carletti Maddalena part. 237-167 foglio 27:

OGGETTO Opposizione all'area per l'Istruzione individuata in via Liri e suo spostamento in zona esterna alla area di P.P.

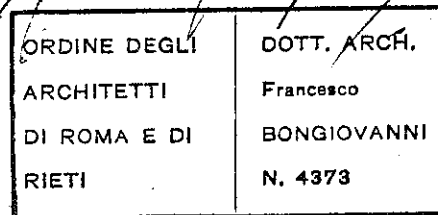
PARERE Il P.P. non è in variante al P.R.G. in quanto ha puntualizzato e specificato quanto previsto dal P.R.G. stesso. Pertanto l'opposizione è respinta.

Monterotondo, li 24 MAG. 1982

arch. Tommaso Belli



arch. Francesco Bongiovanni



Copia conforme all'originale per uso ufficio
in carta libera

VISTO: IL SINDACO

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO

[Handwritten signature]