



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

Città metropolitana di Roma capitale

PROGRAMMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA "LE FOSSE" COMPARTO B - LOC. VILLANOVA DI GUIDONIA (RM)

D.G.C. N.131 del 28.05.2010 - D.C.C. n.33 del 09.04.2014 - D.D. n.118 del 04.12.2015 - B.U.R.L. n.13 del 16.02.2016

– RELAZIONE ILLUSTRATIVA – PROGETTAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE – EDIFICIO "A"

COMMITTENTE

FE.MAR SRL – a.u. Fabio Martinelli



PROGETTISTI

Arch. ELIGIO Rubeis

TIMBRO E FIRMA



Data

27/07/2023



PREMESSA

Il progetto prevede la progettazione di opere primarie al PERP-B LE FOSSE in località Villanova della parte privata della soc. FE.MAR srl con a.u. Fabio Martinelli ed evidenziata rispetto alla pubblica.

L'area su cui sono progettate:

1. l'area ricade in un ambito urbano nella vigente pianificazione comunale e da questa destinata a residenziale e commerciale; *Programma Integrato di Intervento ERP Comprensorio B località "Le Fosse"*.
- *Allegato al Piano di lottizzazione PERP citato al prot. n.65598 del 9.8.2011, presentato dalla soc. FE.MAR srl, che in data 20.9.2010 sottoscrive "protocollo di intesa" con il Comune di Guidonia Montecelio al rep.interno n.6, per la realizzazione di interventi ERP di cui alla DGC n.131 del 28.5.2010.*
 - *Conforme allo schema della deliberazione del consiglio comunale di Guidonia Montecelio n. 33 del 9.4.2014.*
 - *Con Determinazione Dirigenziale del 4.12.2015, n.118 dell'Area IV urbanistica e pianificazione territoriale veniva approvato il programma integrato PERP, comprensorio B, località "Le Fosse", pubblicata al BURL n.13 del 16.2.2016;*
 - *La proprietà dei terreni oggetto di lottizzazione erano interamente della soc. FE.MAR srl, con sede in Pescorocchiano (RI) fraz. Civitella, via Marzicana n.2, con a.u. Martinelli Fabio, nato a Roma il 10 luglio 1965 domiciliato per la carica presso la sede sociale; oggi le proprietà per il 60% sono comunali, per il restante 40% della soc. FE.MAR srl, individuate alle part.ile di proprietà Sez. LEF - Fg. 20 - Part.ile 589 - 594*
- Il progetto prevede la realizzazione di n. due palazzine residenziali (Edificio A ed Edificio B) di 5 piani fuori terra; L'edificio "A", di cui si chiede il Permesso di Costruire al comune di Guidonia Montecelio, è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa composto da n. 23 posti auto coperti e n. 17 cantine, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto ad uso residenziale ed un piano servizi posto in sommità.*
- Il numero degli alloggi previsti per l'edificio "A" sono 27 così distribuiti:*
- *Piano Terra n. 5 alloggi*
 - *Piano Primo n. 6 alloggi*
 - *Piano Secondo n. 6 alloggi*
 - *Piano Terzo n. 6 alloggi*
 - *Piano Quarto n. 4 alloggi*

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Localizzazione e consistenza

I terreni oggetto del presente PERP-B sono siti nel margine ovest del tessuto insediativo del centro urbano di Villanova in località “Le Fosse”; qui l’urbanizzazione avvenuta negli ultimi anni, a carattere prevalentemente semi/intensivo, ha lasciato libere alcune porzioni di territorio, ed il Comprensorio PERP-B costituisce un’ampia porzione di quest’area. La morfologia del luogo è sostanzialmente pianeggiante e priva di acclività.

I riferimenti cartografici dell’area in oggetto sono:

IGM:	150 I° N.O.
CTR scala 1 : 10’000:	375 010 e 375 020
CTR scala 1 : 5’000:	375 012 e 375 023
Foglio catastale n. 20 particelle nn. 355, 356 e 357	

la superficie territoriale ha una consistenza pari a 69.506 mq,

Pianificazione Urbanistica

Il PTP

L’area in oggetto ricade nell’ambito territoriale disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico n 7 Monterotondo-Tivoli, approvato con. Legge Regionale 24/98.

Vincoli

Il terreno risulta, non interessato da beni paesistici ai sensi dell’art. 134 del D.l.g.s. 42/2004.

Livello di tutela determinato da PTP

Il PTP indica nella tavola E3 che per il terreno oggetto del progetto non vi sono indicazioni zonizzative specifiche e di conseguenza nessuna particolare disciplina di tutela.

Il PTPR

Paesaggi

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale del Lazio, con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell’art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, pubblicato in data 14 febbraio 2008, da tale data operante in salvaguardia, riporta graficamente la classificazione dell’area nella tavola A come “Paesaggio Agrario di Continuità”.

Beni vincolati per legge

Ai fini della tutela va evidenziato che nella tavola B di PTPR l’area oggetto del PERP-B, non è interessata da alcun bene paesaggistico.

Il PTPG

Il Piano Territoriale Provinciale Generale nella Tav. TP2 “Disegno Programmatico di Struttura” stabilisce che il Comprensorio B ricade nel SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO “**Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti**”;

La pianificazione comunale vigente

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.430 del 10/02/1976.

La variante approvata

- Allegato al Piano di lottizzazione PERP citato al prot. n.65598 del 9.8.2011, presentato dalla soc. FE.MAR srl, che in data 20.9.2010 sottoscrive “protocollo di intesa” con il Comune di Guidonia Montecelio al rep.interno n.6, per la realizzazione di interventi ERP di cui alla DGC n.131 del 28.5.2010.
- Conforme allo schema della deliberazione del consiglio comunale di Guidonia Montecelio n. 33 del 9.4.2014.
- Con Determinazione Dirigenziale del 4.12.2015, n.118 dell’Area IV urbanistica e pianificazione territoriale veniva approvato il programma integrato PERP, comprensorio B, località “Le Fosse”, pubblicata al BURL n.13 del 16.2.2016;
 - a. La proprietà dei terreni oggetto di lottizzazione erano interamente della soc. FE.MAR srl, con sede in Pescorocchiano (RI) fraz. Civitella, via Marzicana n.2, con a.u. Martinelli Fabio, nato a Roma il 10 luglio 1965 domiciliato per la carica presso la sede sociale; ora i terreni sono in parte della soc. FE.MAR, per il restante del Comune di Guidonia Montecelio.

2. DIMENSIONAMENTO E CONTENUTI DEL PERP-B

I dati generali del PERP-B

I dati urbanistici generali del PERP-B sono:

Dati Urbanistici generali		
Capacità edificatorie		
Sup. Territoriale	<i>mq</i>	69.506
Indice Territoriale	<i>mc/mq</i>	2,00
Volume edificabile totale		
	<i>mc</i>	139.013
di cui:		
Volume ed. privato (40%)	<i>mc</i>	55.605
Volume ed. sociale (60%)	<i>mc</i>	83.408
Calcolo degli standard urbanistici minimi DM 1444/68		
Volume totale	<i>mc</i>	139.013
Abitanti insediabili (100 mc/ab)	<i>ab</i>	1.390
Dotazione standard (18 mq/ab)	<i>mq</i>	25.020

Alla luce dei dati urbanistici generali espressi dalla precedente tabella, il progetto della zonizzazione del Comprensorio B prevede:

ZONIZZAZIONE di progetto		
Zona		
Superficie		
	<i>Mq</i>	%
Lotti fondiari privati	15.696	22,5%
Lotti fondiari ERP	23.544	34,0%
Standard progetto	25.040	36,0%
Viabilità progetto	5.226	7,5%
Totale	69.506	100,0%
Lotti fondiari privati		
	15.696	40%
Lotti fondiari ERP	23.544	60%
Totale area fondiaria	39.240	100%