

DELIBERAZIONE C.C.

n. *164* del *21 Luglio 53*
S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
IX DIPARTIMENTO U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167
per il piano delle zone da destinare ad edilizia economica e popolare

Responsabile del procedimento
Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento del programma

Arch. Silvano Loria
Arch. Massimo Izzi
Arch. Carla Caprioli
Arch. Paola Renzi
I.d.a. Brigidina Paone

Staff Amministrativo

F.d.a. Maria Grazia Pandolfi
I.a. Elena Grillo
I.a. Giulia Cenciotti
I.a. Patrizia Bitti
I.a. Elisabetta Miccinilli
I.a. Caterina Berardinelli
I.a. Licia Locicero

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N. <i>19635</i>		
DEL <i>29-03-2005</i>		
U.O.	N. All.	N. Tav.

3750

P.Z. B4 CASTELVERDE
VARIANTE TER - AI SENSI DELL'ART. 34 EX L. 865/71

Redazione progettuale
Responsabile Arch. S.
Arch. S. Loria
Arch. C. Verzulli
Ing. M. Grassadonio
Geom. M. Frontani
Dis. graf. P. Girardi

S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA	
ALBO PRETORIO	
PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO	
DAL	29 LUG 2005
AL	12 AGO. 2005
OPERATORE PROFESSIONALE	
NOTIFICHE E TRIBUTI	
Claudio RIZZO	

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dr. Arch. Silvano Loria)

Ufficio Topografico

Responsabile: Arch. Silvano Loria
Geom. coord. S. Travaglini
Geom. A. De Maio

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Marcello ANDREANGELI

Elaborato

A

RELAZIONE TECNICA

P.E.
E.P.

DIPARTIMENTO IX III U.O.

PIANO DI ZONA N. B4 CASTELVERDE

VARIANTE URBANISTICA EX ART.34 L. 865/71

VARIANTE TER

RELAZIONE TECNICA

La variante urbanistica al Piano di Zona n. B4 Castelveverde, denominata "Variante Ter" è stata redatta nei limiti di quanto previsto dall'art. 34 delle Legge 865/71.

La variante si è resa indispensabile per necessari ed opportuni modesti interventi di rimodellazione del piano per meglio risolvere interventi puntuali evidenziati nel corso della fase attuativa:

- prevedendo tra l'altro un ulteriore collegamento stradale del Piano di Zona con l'arteria di rapido scorrimento in fase di realizzazione a confine con il piano di zona Castel Verde e il Piano di Zona Lunghezza;
- adeguando alcuni tratti di viabilità alle effettive situazioni orografiche locali per meglio servire con modesti spostamenti i comparti in fase di realizzazione;
- ridistribuire nei limiti consentiti dagli standard le volumetrie "non residenziali" private e localizzare e distribuire le volumetrie "non residenziali" a prevalente interesse pubblico per creare un' area di forte richiamo locale.

Quindi il disegno urbano di insieme concentra, su aree contermini ai perimetri di Piani di Zona limitrofi, un intervento qualificante della realtà urbana periferica, che determini un segno architettonico e diventi luogo di aggregazione e di identità. Tale proposta è in coerenza con gli strumenti urbanistici dei piani di zona limitrofi.

In merito alla definizione in dettaglio della Variante ex art. 34 L.865/71 le variazioni apportate alla Variante Bis sono così riassumibili nei seguenti interventi che riguardano:

- definizione del ruolo di piazza e parcheggio antistante i **comparti a, b e c**;
- modifica del tracciato della strada di interesse dei **comparti d** , **"e"**, **"f"** e **"g"** con nuova collocazione del parcheggio e conseguente spostamento dell'area a servizio n.2;
- ripermetrazione dei comparti **"c"**, **"d"** , **"e"**, **"f"** , **"g"** **"m"**, modifiche alle volumetrie dei singoli lotti, modifica degli indici fondiari;
- trasformazione del **comparti p** da non residenziale a servizi;
- riduzione della superficie fondiaria e della volumetria residenziale insediata nel **comparti q**;
- creazione del **comparto q1** residenziale;
- ampliamento del perimetro fondiario del **comparto r** con aumento della volumetria insediata, realizzazione di nuova viabilità perimetrale e di parcheggi di prossimità del lotto;
- Trasformazione del **comparto s** da misto a "non residenziale" con la concentrazione sull' area delle cubature "non residenziali" private già previste e conteggiate a completamento dello standard ammissibile per il Piano;

- previsione di un ulteriore collegamento viario del Piano di Zona Castel Verde con la costruendo arteria interquartiere a del Piano di Zona stesso e il piano di Zona Lunghezza;
- Modifica della viabilità interquartiere Via Ponte di Nona- via dell'Osa per adeguamenti strutturali (rotatoria, parcheggi ecc.)

Nel dettaglio, in merito alla volumetria “non residenziale” è stata verificata la capacità residua del Piano di zona Castelveverde di prevedere al suo interno, ulteriori cubature “non residenziali”. La verifica ha determinato le seguenti quantità:

		R	NR	
cubature Residenziali previste dal PZ	mc	320.000		
cubature Non residenziali previste dal PZ	mc.		29.000	
cubatura Non Residenziale ammissibile 15%	mc.		48.000	
incremento ammissibile 5% cub NR negozi	mc.		16.000	
totale cubatura NR ammissibile	mc.		64.000	

La variante non modifica la dotazione della cubatura residenziale, l'incremento della volumetria “non residenziale” è contenuto nel tetto massimo consentito dalle norme; gli standard di Piano sono rispettati totalmente.

La dotazione Non Residenziale di prossimità (comprese nel 5%), è accertata nella quantità necessaria.

La variante riguarda inoltre la redistribuzione delle superfici di standard per servizi pubblici, le aree a verde di alcuni comparti.

- Parte dell'area (destinata a verde attrezzato) del **comparto 6** viene attribuita al **comparto p** e conseguente redistribuzione delle ipotesi localizzative;
- Ridistribuzione delle tipologie del verde e nuova ripermimetrazione conseguente alla variazione dei perimetri dei comparti edilizi.

Vengono inserite le seguenti norme:

“le aree pubbliche o di uso pubblico potranno avere, senza peraltro richiedere l'approvazione di ulteriore variante urbanistica, una destinazione diversa (pubblica) da quella prevista negli elaborati grafici dello strumento urbanistico del piano di zona Castel Verde.”

“La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà essere a carattere unitario al fine di garantire l'omogeneità di realizzazione del complesso.

Il comparto c, in particolare, dovrà presentare caratteri di qualità.

I comparti p-s dovranno avere una progettazione unitaria che sarà definita attraverso lo strumento del Piano direttore di assetto che disporrà la volumetria “Non Residenziale” privata e quella a prevalente interesse pubblico unitamente alle volumetrie fissate dal Piano di Zona di Lunghezza e dal Piano di Zona di Ponte di Nona.”

“Gli accessi per i lotti privati potranno essere previsti oltre che dalle viabilità pubbliche anche dalle aree destinate a parcheggio pubblico.”

Gli elaborati del progetto direttore interessati a modifica per effetto della variante al piano di Zona B4 Castelverde denominata " Variante Ter ":

Elaborato A Relazione tecnica

Elaborato B Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato n.4 Sistema della mobilità su base catastale 1:2000

Elaborato n.5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Zonizzazione su base catastale sc. 1:2000

Elaborato n.6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione sc.1:2000

Allegato: Tabella riassuntiva dei datai di piano:

DESCRIZIONE	-VARIANTE BIS	VARIANTE TER
SUPERFICIE TOTALE	54,52 HA	54,52 HA
ABITANTI STANZE	4.000	4000
DENSITA' TERRITORIALE	73 AB/HA	73 AB/HA
SUPERFICIE FONDIARIA	112.270 mq	125.942 mq
CUBATURA RESIDENZIALE	320.000 MC	320.000 MC
CUBATURANON RESIDENZIALE	29.000 MC	60.000 MC

CASTELVERDE		TER					
LOTTE	SUPERF. MQ	IF=MC/MQ		CUBATURE MC		TIPOLOGIA	N° PIANI
		R	NR	R	NR		
a	3.040	1,38	-	4.200		A	2
b	2.504	1,68	-	4.200		A	2
c	11.631	1,97	0,21	23.000	2500*	B-C	3
d+e+f	17.276	1,06	0,17	18.400	3.000	A-B	2-3
g	16.767	2,62	0,18	44.000	3000*	A-C	2-4
h	5.341	3,37	-	18.000		A	4
i	6.266	3,83	-	24.000		A	4
l	4.962	3,63	-	18.000		A	4
m	4.917	3,66	-	18.000		A	4
m1	800	3,00	-	2.200		A	4
n	5.423	2,58	0,18	14.000	1000*	B-C	4
o	10.856	3,32	0,32	36.000	3000*	B	4
p (CENTRO SETTORE SERVIZI)	-	-	-	-	-		P.U. SERVIZI
q	2.916	4,12	-	12.000		A	4
q1	7.498	3,36		25.200		A	4
r	14.133	4,16	0,25	58.800	3500*	A	4
S CENTRO SETTORE	8.857	-	5,26	0	44.000		P.U. progetto unitario
TOTALE	123.187			320.000	16.000* NR PROSS		
		DENS. MEDIA		2,60	60.000		

R=RESIDENZIALE

NR=NON RESIDENZIALE

*=VOLUMI RELATIVI ALLA DOTAZIONE DEI NEGOZI (5%NON RESIDENZIALE)

TIPOLOGIA A=BLOCCO

TIPOLOGIA B=LINEA A SCHIERA

TIPOLOGIA C=CORTE

P.U.=PROGETTAZIONE UNITARIA

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dr Arch. Silvano Loria)