

S.P.Q.R.



# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Attuazione della Legge 18 Aprile 1962 n. 167 per  
il piano delle zone da destinare all'edilizia  
economica e popolare

Responsabile del Procedimento  
Arch. Francesca Saveria Bedoni

Coordinamento del Programma  
Ing. Luciano Mancini; Ing. Massimo Branca;  
Arch. Marcella Santoro

Staff Amministrativo  
I.A. Elena Grillo; I.A. Giulia Cenciotti;  
I.A. Patrizia Bitti; I.A. Elisabetta Miccinilli;  
I.A. Maria Pia Salzeri

Arch. Francesca Saveria Bedoni



B20

## CESANO VARIANTE QUATER

Ai sensi dell'art. 34 ex Legge 865/71

Redazione Progettuale

Ing. Luciano Mancini; Arch. Enrico Ingletti  
Arch. Claudio Verzulli; Geom. Dir. Antonio De Maio  
Dis. Graf. Patrizia Girardi

Ufficio Topografico

Geom. Coord. Alfredo Silvaroli; Geom. Alberto Baiocco

L'INGEGNERE  
(Dott. Ing. L. Mancini)

ELAB  
A

RELAZIONE TECNICA



# PIANO DI ZONA CESANO

## VARIANTE URBANISTICA QUATER

ex art. 8 L. 167/62, integrato con ex art. 34 L. 865/71  
Attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

### RELAZIONE TECNICA

La variante denominata "Cesano quater", che viene redatta nei limiti di quanto previsto dall'art. 34 della L. 865/71, si rende necessaria per i motivi di seguito illustrati:

1) Si è reso necessario individuare una nuova area da destinare ad edilizia scolastica elementare e media al posto dell'esistente ( area n. 2), in quanto tale area risulta definitivamente compromessa ed acquisita al patrimonio indisponibile del Comune di Roma solo per una minima parte, come indicato nella nota dell'Ufficio Unico per le Espropriazioni prot. 35531 del 21/05/2010. La nota menzionata evidenzia che le particelle 216,217 e 218 fgl. 22 sono state definitivamente stralciate dall'esproprio, mentre il T.AR. Lazio ha imposto al Comune di Roma di espropriare relativamente alla particella 2/rdel f.c. 22 una superficie pari a m. 3.640.

L'area individuata, nella variante ter del piano di zona, quale servizio pubblico n 2, alla luce dell'iter espropriativo, risulta quindi non sufficiente a soddisfare gli standard per la realizzazione di un plesso scolastico che , con la presente variante, viene traslato su un'area limitrofa al servizio destinato al culto e destinata a verde pubblico N1 dalla precedente variante, per una superficie totale invariata pari a mq 13.830 per uno standard pari a mq 4,50 per abitante, recuperando tale area a verde pubblico sulle aree residue n 2 e n 5 della presedente variante, mantenendo invariate le somme delle superfici destinate a servizi scolastici per mq 13.830 e a verde sportivo, verde attrezzato e pubblico per un totale di mq 73.400.

La residua parte dell'area 2, della variante ter, assume il n. 5 e viene destinata a centro civico per una superficie pari a mq 2.638, maggiore di mq 1.638 previsti dalla precedente variante, e l'area n

4 destinata ad annonario resta invariata per mq 4.400, per un totale di mq 7.038 destinati a servizi sociali, con uno standard per abitante pari a 2,30, maggiore dello standard minimo previsto dal DM 1444/68 pari a mq 2,00.

2) Nell'area N1 destinata a verde pubblico si recepisce e si integra la realizzazione di un impianto sportivo polifunzionale e annessi parcheggi di pertinenza, in fase di realizzazione dal Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, per una superficie complessiva pari a mq 20.000 compatibile con la destinazione d'uso a verde pubblico dell'area.

3) La presente variante trasforma i comparti, assegnati all'ATER, da comparti misti a comparti esclusivamente residenziali, trasferendo tutta la cubatura non residenziale nel comparto R21 e percentualmente la cubatura residenziale del comparto R21 all'interno dei comparti M1-M2-M3-M4. Tale riposizionamento, a parità di pesi insediativi, delle cubature residenziali e non residenziali si è reso necessario per i seguenti motivi :

- L'oggettiva difficoltà di usufruire, da parte del mercato locale, delle attività commerciali collocate alla base degli edifici residenziali e decentrate rispetto alla viabilità primaria.
- La ricollocazione della cubatura non residenziale in un comparto più facilmente accessibile dalla viabilità esistente (via di Baccanello).
- L'urgenza di completare l'edificazione, da parte dell'ATER, delle cubature di comparto che attualmente risultano ancora incomplete.
- Vengono accorpate le aree tra i comparti M1 ed M2 e tra i comparti M3 ed M4, trasformandone la nomenclatura in M1-M2 ed M3-M4, restando invariati i pesi insediativi residenziali totali, già previsti nella precedente variante, e derivanti dalla fusione e dall'accorpamento della cubatura residenziale afferente il comparto R21.

4) Viene inserita, tra i comparti R3 ed R5, una strada di accesso alle proprietà confinanti con il Piano, di larghezza pari m 10,50 e superficie di mq 240, eliminando l'interclusione attualmente in essere. Tale modifica aumenta la superficie viaria di mq 240 e sottrae tale superficie all'area destinata a piazza pedonale, senza incidere sugli standard. Per le modifiche dei punti 4) e 5) la superficie viaria passa da mq 88.216 a mq 88.116.

5) Viene stralciata, dal comparto a verde pubblico N1, l'area di sedime di un edificio residenziale esistente sulla particella 369/r, realizzato in virtù della concessione 563/C del 6 settembre 1995 e successiva variante 260/C del 24 aprile 1996, che per mero errore materiale non è stata individuata nella precedente variante.

6) Sulle due aree N1p, individuate dalla variante ter (del. C.C. n 193 del 2 agosto 2005) a servizio del comparto C1 e destinate a parcheggi di pertinenza e/o a edifici di pubblica utilità, vengono individuate le sagome di massimo ingombro, a confine delle aree medesime, per consentire l'eventuale edificazione di edifici di interesse pubblico.

In seguito alle motivazioni precedentemente esposte, e dal confronto dei dati urbanistici della presente proposta di variante con i dati della variante ter il Piano di Zona B 20 Cesano è stato rilevato, che la dotazione delle aree pubbliche e degli standards urbanistici non hanno subito variazioni .

Nel complesso la variante predisposta comporta una modifica dei dati del piano così come evidenziato nelle seguenti tabelle:

<u>VARIANTE TER</u>			<u>VARIANTE QUATER</u>		
DATI GENERALI DEL PIANO			DATI GENERALI DEL PIANO		
SUPERFICIE TOTALE	Ha 46,25		SUPERFICIE TOTALE	Ha 46,25	
ABITANTI/STANZE	n. 3.050		ABITANTI/STANZE	n. 3.050	
DENSITA' TERRITORIALE	65,90 ab/ha		DENSITA' TERRITORIALE	65,90 ab/ha	
SUPERFICIE FONDIARIA	Ha 16,70		SUPERFICIE FONDIARIA	Ha 16,70	
CUBATURA RESIDENZIALE	244.000 mc		CUBATURA RESIDENZIALE	244.000 mc	
CUBATURA NON RESIDENZIALE	31.600 mc		CUBATURA NON RESIDENZIALE	31.600 mc	

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE Variante Ter			DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE Variante Quater		
DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB	DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ.	MQ/AB.
SERVIZI SCOLASTICI	18.830	6,17	SERVIZI SCOLASTICI	18.830	6,17
SERVIZI SOCIALI	6.038	1,97	SERVIZI SOCIALI	7.038	2,30
SERVIZI PER CULTO	15.400	5,05	SERVIZI PER CULTO	15.400	5,05
PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	27.000	8,85	PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	27.000	8,85
VERDE SPORTIVO, VERDE ATTREZZATO E PUBBLICO	73.400	24,06	VERDE SPORTIVO, VERDE ATTREZZATO E PUBBLICO	73.400	24,06
VERDE NATURALE e ARCHEOLOGICO	41.600	===	VERDE NATURALE e ARCHEOLOGICO	41.600	===
VIABILITA'	88.216	===	VIABILITA'	88.116	===
P.ZZE, VERDI DI ARREDO E PERCORSI PEDON.	25.326	===	P.ZZE, VERDI DI ARREDO E PERCORSI PEDON.	24.426	===
TOTALE AREE PUBBLICHE	295.810		TOTALE AREE PUBBLICHE	295.810	

La presente variante urbanistica denominata " Variante piano di zona B20 Cesano quater " non modifica i confini di piano, gli indici, le cubature e gli standard, complessivamente la Variante comporta un incremento pari a mq 1.000 per i servizi sociali, con un incremento relativo percentuale pari al 4,66% ed uno totale delle aree a standard pari allo 0,71%, con una corrispettiva riduzione pari a mq 1.000 delle superfici a verde di arredo e percorsi pedonali.

Questa modifica non incide sulla dotazione complessiva delle aree pubbliche che risultano invariate e pari a mq 295.810, pertanto ricorrono i presupposti per l'approvazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 167/62, come integrato dall'art. 34 della legge 865/71.

#### **Elaborati costituenti la variante al piano di zona B20 CESANO QUATER**

- **Elaborato A: Relazione Tecnica**
- **Elaborato 2.1.7: Norme Tecniche di Attuazione**
- **Tav. 5: Zonizzazione su base catastale**
- **Tav. 5.1: Zonizzazione su base aerofotogrammetria**
- **Tav. 6: Regolamento per l'edificazione**

## TABELLA COMPARATIVA

### PIANO DI ZONA "B20 CESANO" VARIAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

AREE PUBBLICHE	VARIANTE TER MQ	MQ/Ab	VARIANTE QUATER MQ	MQ/Ab	Variazione %
Servizi Scolastici	18.830	6,17	18.830	6,17	0
Servizi Sociali e Culto	21.438	7,02	22.438	7,85	4,66%
Parcheggi	27.000	8,85	27.000	8,85	0%
Verde sportivo, Attrezzato e Pubblico	73.400	24,06	73.400	24,06	0
TOTALE	140.668	46,12	141.668	46,45	0.71%