



# ROMA CAPITALE

**Assessorato Trasformazione Urbana**  
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**  
**Direzione Trasformazione Urbana**  
**U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e riuso del patrimonio pubblico**

## Piano di Zona B25 Massimina Variante Quater



### ROMA CAPITALE

#### Assessorato Trasformazione Urbana

Assessore: Prof. Arch. Giovanni Caudo

#### Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direttore: Dott.ssa Annamaria Graziano

#### Direzione Trasformazione Urbana

Direttore: Ing. Antonello Fatello

#### U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e riuso del patrimonio pubblico

Dirigente: Arch. Maurizio Geusa

#### Responsabile del procedimento:

Arch. Maurizio Geusa

#### Coordinamento del programma e della progettazione:

Arch. Marcella Santoro

#### Staff Amministrativo:

Funz. Amm. Lilliana Fondi

Istr. Amm. Elisa Ferretti

Istr. Amm. Michela Scomazzon Galdi

#### Collaboratori della progettazione:

Arch. Pasquale Costantini

Arch. Giancarlo Pantalei

Geom. Massimo Panitteri

Geom. Marco Di Stefano,

Istrut. Sist. Graf. Infor. Territ. Claudio Fiorelli

### RISORSE

RPR - SPA

#### Amministratore Delegato

ing. Domenico Kappler

#### Ufficio di Scopo per l'Agenda Urbana di Roma Capitale

Direttore: Arch. Umberto Mosso

#### Direzione Tecnica Pianificazione Urbanistica e Sistema Informativo Territoriale

Direttore: Arch. Daniela Santarelli

Arch. Marco Tamburini (Responsabile di commessa)

Arch. Marcello Seva (Responsabile di progetto)

Arch. Marcello Morlacchi (Responsabile SIT)

Arch. Gianfrancesco Greco (Referente Beni di Qualità e Vincoli)

Wilson Moreira Ormaza, Arch. Alessio Sacquegna, Arch. Fabrizio Verde (Urbanistica)

Arch. Michela Bianchi, Arch. Michele Valente (VAS)

Dott. Ilenia Scaramozza (Segreteria Tecnica)

Specialisti: Valerio Romito (Grafica applicata),

Dott. Filippo Vicarelli, Geom. Francesco Celi (Tecnici GIS)

Dott. Geol. Roberto Agnolet, Dott. Geol. Marco Gizzi (Aspetti Geologici)

Dott. Carlo Mascioli (Aspetti Vegetazionali)

#### U.O. Assistenza ai Dipartimenti

Responsabile: Dott. Giampiero Monti

Corrado Bellucci, Alfonso Tripodi

# **PdZ B25 MASSIMINA QUATER**

## **Indice**

1 Oggetto della Variante

2 Descrizione delle aree oggetto di variante

3 Dimensionamento del piano

## 1 Oggetto della Variante

La Variante quater al Piano di Zona B25 Massimina è redatta in base al combinato disposto dell'art. 17 della Legge Regionale Lazio n. 21/2009 e dell'art. 1 della LR Lazio n. 36/1987 come modificato dall' art. 26 della citata LR 21/2009, in attuazione della L.18 aprile 1962 n.167 e sue mm. ii. per il piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

Le altre modifiche, non comprese nell'aumento della capacità insediativa, rientrano nella fattispecie elencate all'art. 1bis della stessa legge regionale n. 36/1987 come modificato dall' art. 26 della citata LR 21/2009.

Essa costituisce variante al PdZ B25 Massimina variante ter approvata con Deliberazione C.C. n. 153 del 04/08/2004.

In riferimento agli indirizzi della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 66 del 18.07.2013 *"Linee programmatiche 2013-2018 per il Governo di Roma Capitale"*, gli Uffici competenti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica hanno provveduto ad effettuare una verifica delle Varianti ai 20 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 21-22 Marzo 2006 oggetto di densificazione, attraverso l'utilizzazione delle aree extra-standard di proprietà comunale, avviate dalla precedente amministrazione.

Per far fronte all'*Emergenza abitativa*, come previsto al punto 5.6 della citata Delib. A.C. n. 66 del 18.07.2013, sono stati meritevoli di una rielaborazione 10 dei 20 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla delib. C.C.n. 65/2006. che rispondono agli indirizzi derivanti dalle mutate esigenze dell'Amministrazione di Roma Capitale che prevedono di *"aumentare l'offerta di alloggi attraverso un immediato intervento straordinario, destinato al disagio abitativo più grave, attraverso l'ottimizzazione del patrimonio esistente"* che mettono fine al consumo indiscriminato di suolo agricolo e puntano sulla cura del territorio e della città esistente.

Pertanto si è proceduto a predisporre la variante al PdZ B25 Massimina, prevedendo un aumento della densità territoriale attraverso la ristrutturazione urbanistica delle aree extrastandard.

La variante è realizzata nel rispetto del D.I. n. .1444/68.

Ai fini della Variante urbanistica necessaria per la realizzazione del Piano di Zona, gli elaborati grafici compresi nell'Inquadramento urbanistico (Elab. 1) riguardano lo stralcio del PRG vigente approvato con Del. CC n. 18 del 12.02.2008.

L'ambito del PdZ è classificato all'interno delle componenti della Città Consolidata – Ambiti ripianificati, per i quali lo strumento urbanistico generale riporta la disciplina aggiornata del Piano attuativo.

Nell'elaborato 2 Disciplina sovraordinata e vincoli - scala 1: 25.000/1:10.000 sono riportati gli stralci delle planimetrie del PTPR della Regione Lazio (Tav. A – Sistemi e Ambiti del Paesaggio, Tav. B – Beni Paesaggistici, Tav. C – Beni del patrimonio naturale e culturale) e la trasposizione delle aree sottoposte a vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, etc, e/o istituiti con Decreto Ministeriale specifico<sup>1</sup>, i Beni di qualità individuati nella Carta per la Qualità del PRG, nonché le fasce di rispetto dei beni segnalati nella Carta storica-archeologica-monumentale e

---

<sup>1</sup> Per la definizione dei beni culturali e paesaggistici si è fatto riferimento al T.U. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano e riportati nelle planimetrie della strumentazione generale vigente (v. Allegato G - Variante delle Certezze); tali aree sono destinate dal PdZ a verde pubblico e come tali concorrono al soddisfacimento degli standard.

### **Gli elaborati di progetto del PdZ**

Elab. 1 – Inquadramento territoriale: Destinazioni di PRG	scala 1: 10.000
Elab. 2 – Inquadramento territoriale - Vincoli	scala 1: 25.000/1:10.000
Elab. 3 – Perimetro del Piano di Zona su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 4 – Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 5 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base catastale	scala 1:2.000
Elab. A – Relazione illustrativa	
Elab. B – Norme Tecniche di Attuazione	
Elab. C - Relazione geologica	
Elab. D - Relazione vegetazionale	

## **2 Descrizione delle aree oggetto di variante**

A seguito di una generale ricognizione sullo stato di fatto e di diritto delle aree comprese nel perimetro del PdZ, si è rivelata una presenza di aree vincolate ad uso pubblico in eccesso rispetto al fabbisogno di standard residenziali per gli abitanti insediabili dal PdZ, ovvero di comparti destinati a funzioni non residenziali ancora non assegnati e realizzati.

In relazione a quanto stabilito alla lettera j) del dispositivo di cui alla citata Del. CC 23/2010, si è proceduto alla verifica della capacità insediativa residua oggetto di una possibile densificazione.

Ad esito della predetta verifica e tenuto conto dei vincoli e delle fasce di rispetto rappresentate nell'Elab. 2 è risultato possibile inserire un comparto fondiario nelle aree precedentemente destinate a:

- Spazi destinati a verde pubblico: area n. 1

Tale area assume la destinazione di:

- Superfici fondiarie di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale soggette a progettazione unitaria: comparto n. r

Per l'elaborazione della proposta progettuale si è tenuto conto di tutte le indicazioni disponibili relative all'area in questione, fermo restando che eventuali ulteriori emergenze archeologiche che dovessero rendersi evidenti a seguito dell'esecuzione dei sondaggi, verranno prese in considerazione in un'apposita rielaborazione in variante del progetto.

Per il soddisfacimento degli standard urbanistici relativi al fabbisogno ad esito della densificazione (abitanti esistenti + nuovi abitanti) si è reso inoltre necessaria la variazione della destinazione urbanistica di alcune aree già vincolate all'uso pubblico nella precedente versione del PdZ.

In particolare sono state modificate le destinazioni di alcune aree a viabilità e verde in favore di nuovi spazi per servizi e parcheggi.

## **3 Dimensionamento del Piano**

La Variante quater al PdZ B25 Massimina presenta una superficie di ha 21,08 su cui si prevede di insediare 2.295 abitanti complessivi con una densità di 108,9 ab/ha.

Gli interventi previsti sulle parti edificate sono finalizzati alla Conservazione delle superfici e delle Volumetrie esistenti e alla Trasformazione attraverso la Ristrutturazione Urbanistica (RU) e il Nuovo Impianto Urbanistico (NIU).

### **Interventi di Conservazione**

Nei comparti e negli edifici per i quali si prevede la conservazione dell'esistente, il PdZ ammette le categorie di intervento previste dal PRG per la Città consolidata o il completamento in conformità al PdZ pre-vigente.

Per il dimensionamento e la definizione dei parametri e delle grandezze urbanistico-edilizie si è fatto riferimento allo stato di diritto attualmente in vigore.

I comparti soggetti a conservazione o completamento sono articolati nel modo seguente:

- Comparti a destinazione residenziale;
- Comparti a destinazione non residenziale;
- Comparti a destinazione mista;

### **Interventi di Ristrutturazione urbanistica e Nuovo impianto**

Nelle aree di trasformazione, la Variante prevede, rispetto agli attuali residenti, un incremento di 120 nuovi abitanti.

La Volumetria totale a esito, calcolata in ragione di uno standard pari a 80 mq/ab è di 183.600 mc.

### **Standard urbanistici**

Anche per quanto riguarda il dimensionamento degli spazi pubblici, il fabbisogno di standard urbanistici è stato calcolato in relazione alla dotazione complessiva di spazi pubblici pari a 22 mq/ab.

Per il fabbisogno di aree pubbliche riferito alla totalità degli abitanti ad esito si sono utilizzate le disposizioni del D.I.M. 1444/68 e del PRG vigente (art. 8 NTA) ed è riportato nella Tabella allegata:

Si rimanda in ogni caso alle tabelle dell'Elaborato 5 per una maggiore conoscenza delle superfici impegnate.

**PdZ B25 Massimina variante Quater**

**DATI DI PROGETTO**

ST Superficie Territoriale	210.800	mq
Volumetria Res	183.600	mc
Volumetria non Res (CU/b)	17.400	mc
Superficie Lorda di Pavimento - SLP=Vol. Non Res/3,2	5.438	mq
Stanze/abitanti (80 mc/ab)	2.295	n
Densità	108,87	ab/ha
Indice di Fabbricabilità Territoriale IT	0,87	mc/mq

**VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI**

Destinazioni residenziali	Tipologia di Standard	Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68 <sup>1</sup>		Dotazione di Standard urbanistici di progetto <sup>2</sup>	
		mq/ab	mq	mq	mq/ab
	Parcheggi pubblici	2,5	5.738	9.355	4,08
	Servizi pubblici	6,5	14.918	14.918	6,50
	Verde pubblico	9,0	20.655	39.749	17,32
	<b>Totale</b>	<b>18,0</b>	<b>41.310</b>	<b>64.022</b>	<b>27,90</b>

Destinazioni non residenziali	Tipologia di Standard	Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68		Dotazione di Standard urbanistici di progetto	
		mq/SLP	mq	mq	mq/SLP
	Parcheggi pubblici	0,4	2.175	2.175	0,4
	Verde pubblico	0,4	2.175	2.175	0,4
	<b>Totale</b>	<b>0,8</b>	<b>4.350</b>	<b>4.350</b>	<b>0,8</b>

Dotazioni complessive	Tipologia di Standard	Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68	Dotazione di Standard urbanistici di progetto
		mq	mq
	Parcheggi pubblici	7.913	11.530
	Servizi pubblici	14.918	14.918
	Verde pubblico	22.830	41.924
	<b>Totale</b>	<b>45.660</b>	<b>68.372</b>

<sup>1</sup> Il calcolo della fabbisogno degli Standard urbanistici minimi è stata fatta con riferimento al DM 1444/68, secondo quanto previsto dall'art. 17 della LR 21/2009.

<sup>2</sup> La dotazione degli Standard urbanistici di progetto, con riferimento alla volumetria residenziale, è comunque superiore alle quantità minime complessive degli standard urbanistici di PRG fissati in 22 mq/ab.