

S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA

UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

IX DIPARTIMENTO

U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

SECONDO PIANO DELLE ZONE XII VARIANTE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA

Coordinamento generale:

IX Dipartimento - U.O. n. 3: Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento del programma

Arch. Paola Renzi; Arch. Silvano Loria; Arch. Massimo Izzi; Arch. Carla Caprioli; I.D.A. Brigidina Paone

Staff amministrativo:

F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo .

ARCHITETTO

Maskimo IZZI

IL DIAFTTORE

Dott. Ing. Margell

ANDREANGELI

DIPARTIMENTO IX

ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI

III U.O.

PROT. Nº

DEL

Collaboratori amministrativi:

I.D. Patrizia Ricci; I.A. Patrizia Bitti; I.A. Elisabetta Miccinilli; I.A. Stefano Fossatti ITET

DIRIGENTE

Redazione progettuale:

Arch. Marcella Santoro; Arch. Alessandro Spinedi; Ing. Luciano Mancini; Arch. Patrizia Girardi; Geom. Dir. Luigi Ferrante; Geom. Dir. Maurizio Frontani; Dis. Coord. Antonio De Maio; Geom. Fausto Gatto; Geom. Renato Grassi; Geom. Alberto Baiocco;

P.Z. B39 PONTE GALERIA

elaborato:



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO "A" P.E.

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO IX U.O. 1° 3

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C.

8 dei 13.1.2005

IL DIRETTORE

Dott. Ing. March 190 INDREANGELI

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO "A" ORIGINARIO

P.Z. B.39 PONTE GALERIA MODIFICA DEL PIANO DI ZONA

Il Piano di Zona "PONTE GALERIA" B39 è stato adottato nell'ambito della XII variante integrativa del II P.E.E.P. con la deliberazione C.C. n. 172 del 14.09.98, controdedotto con la deliberazione C.C. n.25 del 27.01.00 ed inviato alla Regione Lazio per l'approvazione in data 25.02.00 prot. 12167.

Tuttavia nel corso delle procedure attuative del piano sono emerse numerose e complesse situazioni ostative che richiedono una sostanziale revisione e modifica del piano, che salvi le parti già realizzate o in corso di realizzazione, sulle quali non si sono evidenziate problematiche, ma che tenga nello stesso tempo conto delle modificazioni imposte da una serie di situazioni di fatto emerse successivamente all'adozione del piano.

Tali problematiche attengono a diverse specificità. Anzitutto nel settore a sud della ferrovia, nel corso dei sondaggi archeologici preventivi all'edificazione dei lotti è stata ritrovato un tratto di strada di età romana che impone un ridisegno delle sagome di massimo ingombro degli edifici in questione, con traslazione di alcune cubature che ricadrebbero proprio sopra il suddetto tracciato viario.

Inoltre nel settore a nord della ferrovia ci si è trovati di fronte ad almeno tre difficoltà oggettive che richiedono una sostanziale trasformazione del disegno urbanistico. In primo luogo nello stesso periodo in cui veniva eseguita la progettazione urbanistica del piano veniva rilasciata una concessione per la realizzazione di un impianto di vendita carburante, oggi terminato ed in funzione. L'ubicazione dell'impianto confligge con quella che era la principale viabilità di accesso

dalla via della Magliana e quindi è necessario prevedere una soluzione differente per l'ingressouscita dal piano.

In secondo luogo sul confine occidentale dello stesso settore è ubicata un'area libera (e quindi inizialmente inserita tra quelle di piano) che però viene utilizzata come area di manovra per accedere ad una costruzione situata fuori dal piano, ma in aderenza con il confine medesimo, area sulla quale esiste una servitù di passaggio e transito. La ditta proprietaria, con nota prot. 3847 del 16.11.1999 aveva richiesto uno stralcio di detta area dal piano di zona e, nel corso di più incontri successivi, si è perfezionata una ipotesi che contempla lo stralcio dell'area in questione, a fronte della possibilità di inserire nel piano di zona un'altra area, di proprietà della medesima ditta, che consente di realizzare un nuovo accesso al piano da via della Magliana.

In terzo luogo la presenza nel citato settore del piano di vari problemi idrogeologici, non ultima l'esistenza di uno scarico fognario abusivo, hanno richiesto una differente organizzazione dei livelli di impianto dei fabbricati che non consentono più la realizzazione del previsto sovrapasso della ferrovia.

E' stato quindi necessario riconsiderare in maniera globale tutto l'impianto urbanistico del piano di zona, facendo ovviamente salvi gli edifici già in corso di costruzione e individuare in primo luogo una soluzione di viabilità che consentisse la piena accessibilità del piano sia nel settore a nord che in quello a sud della ferrovia, considerando che il loro collegamento non è più possibile. A questo scopo è stato necessario ampliare i confini del piano, per consentire una pù coerente accessibilità delle singole parti.

In particolare, stralciando l'area su cui insisteva la servitù di passaggio e transito, si è pensato, nella parte nord, di prevedere due vie di accesso al piano, a monte ed a valle dell'impianto di carburanti e quindi della via di accesso progettata precedentemente; mentre nella parte sud si è inserita nel piano una parte di viabilità esistente ma non asfaltata, di collegamento con via Portuense. I comparti edificatori sono stati conseguentemente modificati, andando anche ad occupare parte delle nuove aree inserite nel piano.

In totale, quindi, l'area del piano si estende complessivamente, passando dai precedenti Ha. 17,01 ad Ha. 20,03. Il nuovo dato non influisce sulla capacità insediativa del piano, che rimane di 2107 abitanti, ma modifica la densità territoriale, che passa da 124 ab./ha. a 105 ab./ha., migliorando quindi notevolmente anche il coefficiente di impatto sul territorio.

Il ridisegno del piano di zona comporta la modifica o l'integrazione di quasi tutti gli elaborati costitutivi il progetto, elaborati che, per distinguerli dalla precedente stesura, vengono identificati con il numero dell'elaborato seguito dal suffisso "bis".

La stesura definitiva del piano risulta quindi costitutiva dai seguenti elaborati:

Elab. 1bis – Previsioni di P.R.G. con inserimento del piano di zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico - Scala 1:10.000.

Elab. 2 - Inquadramento vincolistico del territorio - Scala 1:2.000

Elab. 3bis - Perimetro del piano di zona su base catastale - Scala 1:2.000

Elab. 4bis - Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico - Scala 1:2.000

Elab. 5bis - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. zonizzazione su base catastale - Scala 1:2.000

Elab. 6bis - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione - Scala 1:2.000

Elab. A – Relazione illustrativa

Elab. Abis – Relazione tecnico-illustrativa – Integrazione all'elaborato A originario

Elab. Bbis - Norme tecniche di attuazione.

Elab. Cbis - Relazione finanziaria.

Elab. D – Relazione geologica.

Elab. Ebis - Elenchi catastali delle proprietà.

