

S.P.Q.R.



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

U.O. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

VARIANTE URBANISTICA EX ART.1 bis L.R. 36/87

Coordinamento Generale
IX Dipartimento Edilizia Residenziale Pubblica
Direttore Arch. Carla Caprioli

Coordinamento Progettuale
Ing. Luciano Mancini; Ing. Massimo Branca; Arch. Anna Maria Stefani

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

B 44

TORRESINA 2 VARIANTE TER

Redazione Progettuale

Ing. Luciano Mancini; Arch. Anna Maria Stefani
Funz. Geom. Antonio De Maio; Dis. Graf. Patrizia Girardi

Collaboratori alla Redazione Progettuale
Geom. Coord. Alfredo Silvaroli; Geom. Eugenio Pistelli;
Geom. Renato Grassi; P.I. Roberto Cilio

Elab.
A

RELAZIONE TECNICA



PIANO DI ZONA TORRESINA 2 VARIANTE TER

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

MODIFICHE DI VARIANTE

La redazione della presente variante si è resa necessaria per il ritrovamento di un tracciato viario antico che insiste su alcuni comparti edificatori del Piano di zona.

In data 27/10/2009, si è tenuta, presso l'ufficio ERP, alla presenza della rappresentante della S.A.R. dott.ssa Santolini, una riunione di coordinamento per l'esame degli esiti della campagna di scavi archeologici effettuata dagli Operatori assegnatari di cubature residenziali del Piano di Zona in oggetto.

I sondaggi effettuati hanno messo in luce alcuni reperti antichi interessanti il banco sottostante che riguardano, in particolare, i comparti A (parte di due edifici), e H (quest'ultimo già destinato alla realizzazione di alloggi da assegnare, in affitto, a personale militare in servizio, ai sensi della L. 492/93 ed è stata già stipulata la relativa convenzione ex art. 35 della L. 865/71).

In considerazione della oggettiva ed estrema difficoltà di procedere al trasferimento, in particolare, del comparto H, e a seguito di un incontro con la Soprintendenza, si è acquisito, con nota prot. S.A.R. n. 33016 del 19/11/2009 (che si allega in copia), il parere sull'edificabilità dei comparti **B1, B2, B3 B4,C, D, E, F, G, ed L**, mentre per il comparto **H** viene proposto di realizzare su piloty l'edificio interferente con il tracciato antico.

Viceversa per il comparto **A** la Soprintendenza ha richiesto che venga redatta una variante che preveda lo spostamento delle cubature insistenti sul tracciato viario antico.

Inoltre, con nota ERP prot. n. 78466 del 4/12/2009, veniva richiesta alla SAR la possibilità di mantenere, rispetto alla strada antica, una fascia di rispetto minima possibilmente o comunque non inferiore a m. 1,00.

La SAR, con particolare riferimento ai comparti H e A, comunicava, con nota (che si allega in copia) n. 38189 del 30/12/2009, che “ saranno prese in esame nuove soluzioni progettuali, anche in parte ricadenti **entro i 3 metri ma a non meno di 1 metro** di distanza dal manufatto”

In conseguenza di quanto detto veniva redatta la variante ter al Piano di Zona Torresina 2 che si articola, di fatto, con una nuova localizzazione dei due edifici del comparto A insistenti sul tracciato antico e una modifica della sagoma di massimo ingombro del comparto H, nonché del reperimento di una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale di quest'ultimo comparto individuata in planimetria con **H1** per compensare la superficie, interessata dall'attraversamento del tracciato viario antico, che viene, viceversa, destinata a verde pubblico ed individuata con **V1**.

Per ottimizzare la distribuzione delle aree, interessate dal tracciato viario antico, si rende necessario apportare al piano le seguenti modifiche :

- **Il comparto A**, interessato dai ritrovamenti archeologici viene articolato in due aree ed in 6 edifici denominati in planimetria con il relativo numero di riferimento, mantenendo invariata la cubatura complessiva del comparto edificatorio e traslando una quota parte della superficie del comparto A sull'area destinata nel PdZ vigente a servizio "S3". La superficie del comparto A interessata dai ritrovamenti archeologici, del tracciato viario antico vincolato, viene destinata a verde pubblico "V1" (verde naturale) e la superficie a servizio "S3" viene ricollocata in aderenza al servizio "S2".
- **Il comparto H** subisce un ridimensionamento delle sagome di massimo ingombro in relazione all'individuazione del tracciato viario antico e l'area archeologica di sedime viene destinata anch'essa a verde pubblico V1. Ne consegue che, per garantire gli standard minimi dei parcheggi privati necessari al comparto H modificato, si compensa con un'area a parcheggio privato denominata H1 trasformando parte del parcheggio pubblico P11 e limitrofa al parcheggio pubblico P10 nel piano vigente.
- Inoltre vengono parzialmente modificati i comparti fondiari "T" ed "O" , laddove intercettati dal tracciato viario antico, con una diminuzione delle aree fondiarie che complessivamente passano da mq 94.912 a mq 94.203.
- Per poter garantire lo standard dei parcheggi pubblici si è trasformata l'area di verde di arredo stradale Va9 a ridosso del comparto non residenziale "O" a parcheggio pubblico ed è stato individuato uno nuovo parcheggio pubblico P11 a ridosso dei servizi S2 ed S3, garantendo una superficie totale a parcheggio pubblico pari a mq 16.004 e uno standard, dunque, pari a 6,63 mq/ab.

La variante urbanistica rispetta gli standard urbanistici e non stravolge l'armonico sviluppo architettonico del piano e mantenendo invariata l'altezza massima dei fabbricati.

Rimangono invariate le dotazioni delle aree destinate a servizi sociali, a servizi scolastici, ed a parcheggi pubblici mentre le aree destinate a verde attrezzato e verde sportivo, variano con un decremento pari allo 0,62%, e viene individuata un'ulteriore area a servizi S5 per mq 490, destinata ad un servizio tecnologico ACEA, con un decremento pari allo 0,74% delle aree fondiarie, come si evince dalle tabelle comparative che sono allegate di seguito:

<u>VARIANTE BIS</u>			<u>VARIANTE TER</u>		
DOTAZIONE AREE PUBBLICHE			DOTAZIONE AREE PUBBLICHE		
DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB	DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB
SERVIZI SCOLASTICI	12.055	5,00	SERVIZI SCOLASTICI	12.055	5,00
SERVIZI SOCIALI	9.967	4,13	SERVIZI SOCIALI	9.967	4,13
PARCHEGGI	16.004	6,63	PARCHEGGI	16.004	6,63
VERDE ATTREZZATO	52.542	21,78*	VERDE ATTREZZATO	31.312	12,98
VERDE NATURALE			VERDE NATURALE	21.449	8,89*
VERDE DI ARREDO	5.454	----	VERDE DI ARREDO	5.454	----
VIABILITA'	43.287	----	VIABILITA'	43.287	----
SERVIZI TECNOLOGICI	----	----	SERVIZI TECNOLOGICI	490	----
TOTALE	139.309	37,55*	TOTALE	140.018	28,74

Nella variante bis era stato conteggiato, ai fini dello standard, il verde naturale, pertanto si è proceduto ad una rettifica delle tabelle relative agli standard escludendo tali aree e riconducendo il valore totale degli standard a 28,74 mq/ab, in piena conformità con il DM 1444/68 e comunque maggiore dei valori minimi richiesti dalle NTA del Nuovo PRG (art. 8) 22 mq per abitante.

In considerazione della natura delle modifiche, la presente variante non comporta variazioni allo strumento urbanistico generale, pertanto non ricade nelle lettere a), b), c), d), e), ed f) dell'art. 1 comma 1 della L.R. 36/87 e sue s.m.i e quindi ricorrono i presupposti per l'approvazione ai sensi dell'art. 1 bis comma 1 della L.R. 36/87 e sue s.m.i., come si evince dai dati riportati nelle tabelle successive.

TABELLA B – Confronto fra il piano vigente e la variante ter:

PIANO DI ZONA “B 44 TORRESINA 2” VARIAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE STANDARD						
REE PUBBLICHE	VARIANTE BIS MQ	MQ/Ab	ARIANTE TER MQ	MQ/Ab	Variazione %	
Edilizia Scolastica	12.055	5,00	12.055	5,00	0	
Servizi Sociali	9.967	4,13	9.967	4,13	0	
Archeggi	16.004	6,63	16.004	6,63	0	
Terre Attrezzate e Sportivo	31.747	13,16	31.312	12,98	1,37%	
TOTALE	69.773	28,92	69.338	28,74	0,62%	
ALTRE AREE						
TERRE ARREDO STRADALE	5.454		5.454			
PERIBILITÀ	43.287		43.287			
SERVIZI TECNOLOGICI	----		490			
TERRE NATURALE	20.795		21.449			
REE RESIDENZIALI	94.912		94.203			
TOTALE GENERALE	234.221		234.221			

Gli elaborati allegati alla Variante Ter sono i seguenti:

Elab. A	Relazione Tecnica illustrativa		
Tav. 4.	Sistema della Mobilità su base catastale	scala	1:2000
Tav. 5	Zonizzazione su base catastale	scala	1:2000
Tav. 6	Regolamento per l'edificazione su base catastale	scala	1:2000