

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 Miccilli;  
I.A. Maria Pia Salzeri



DELIBERAZIONE N.  
30  
3/2/2012  
DELLA GIUNTA CAPITOLINA

D1

## CASAL MONASTERO VARIANTE OCTIES

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

Redazione Progettuale

Ing. Luciano Mancini; Arch. Antonella Morille  
Arch. Luigino Ferrante; Arch. Claudio Verzulli;  
Dis. Graf. Patrizia Girardi; Geom. Renato Grassi

Ufficio Topografico

IL TOPOGRAFO  
(Dott. Ing. L. Mancini)

IL DIRETTORE  
Arch. Francesca Saveria Bedoni

Geom. Sergio Travaglini; Geom. Massimo Rogani

Elab.  
A

### RELAZIONE TECNICA



## PIANO di ZONA "D1 CASAL MONASTERO"

### VARIANTE OCTIES

### RELAZIONE TECNICA

La precedente variante urbanistica (Var "Septies"), approvata con delibera C. C. n. 44 del 22.02.05, si era resa necessaria per garantire la fattibilità del progetto di prolungamento della linea B della metropolitana, dal capolinea di Rebibbia a Casal Monastero.

La prevista galleria di servizio della metropolitana, infatti, interferiva con i comparti edificatori f" e b", all'interno del PZ, prospicienti Via Eretum, pertanto la Variante urbanistica stralciava una fascia di area, di profondità compresa tra i sette e i dieci metri, dai sopraindicati comparti.

Quest'ultimi venivano a loro volta ridistribuiti, nell'area di settore, per garantire la previsione di Piano in termini di cubatura, mentre le aree stralciate assumevano la destinazione di arredo stradale.

L'assetto della Variante Septies individuava nel piano di zona il comparto b" (cubatura non residenziale pari a 20.880 mc) nell'area antistante Via Eretum e il comparto f3 (cubatura residenziale pari a 5.196 mc) nell'area compresa tra il comparto b" e il lotto n. 2 destinato a pubblici servizi.

La presente Variante Octies si rende necessaria per i seguenti motivi:

- a) La trasformazione di parte del comparto fondiario " C " in Verde Attrezzato (area 11) . Infatti, a conclusione della campagna d'indagini archeologiche eseguita sull'area di sedime dell'intervento, già disposto ex deliberazione C.C. n. 166/96 a favore dell'A.T.E.R. (ex I.A.C.P.) in ordine ad una cubatura residenziale pari a m.c. 21.050 insistente sul comparto C/p del p.z. D1 Casal Monastero, la Soprintendenza Archeologica di Roma ha classificato come inedificabile gran parte della superficie del lotto ed ad alto rischio archeologico la restante parte. Si trasforma tale area , interessata dall'inedificabilità, a verde attrezzato per complessivi mq 6.100, con inserimento nel sistema del verde attrezzato, già in avanzata fase di realizzazione sulle limitrofe aree destinate a verde pubblico. La relativa cubatura residenziale, sottratta per mc 21.050, viene localizzata in un nuovo comparto residenziale denominato "b4" individuato di fronte il comparto "e", su Via Casal Monastero, avente una superficie di 6.100 mq, uguale a quella resa inedificabile dalla S.A.R., senza variazione sia delle

superfici residenziali e sia della della cubatura complessiva prevista nel piano di zona, con conseguente diminuzione del verde naturale di mq 6.100.

- b) Correzione di alcuni errori materiali rilevati nelle tabelle della variante Septies. Pertanto è stata elaborata la Tabella variante Septies corretta, che fa parte integrante della presente proposta.
- c) Correzione dell' art. 10 delle Norme Tecniche nel quale il lotto b''' nella variante septies viene erroneamente indicato come misto, mentre tale lotto ha una destinazione totalmente non residenziale (come si evince nella Tab. 3 – Aree fondiarie Residenziali e Non Residenziali della Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale);
- d) Messa in coerenza delle norme e degli elaborati grafici delle precedenti varianti con quanto in esse deliberato, ed in particolari con le motivazioni di cui alla variante septies (del C.C. n. 44 del 22.02.2005,

In seguito alle motivazioni precedentemente esposte, il verde attrezzato passa da un totale di mq 30.460 a mq 36.560 .

Confronto dati di piano:

<b><u>VARIANTE SEPTIES</u></b>		<b><u>VARIANTE OCTIES</u></b>		
<b>DATI GENERALI DEL PIANO</b>		<b>DATI GENERALI DEL PIANO</b>		
SUPERFICIE TOTALE	Ha 74,70	SUPERFICIE TOTALE	Ha 74,70	
ABITANTI/STANZE	n. 9.000	ABITANTI/STANZE	n. 9.000	
DENSITA' TERRITORIALE	120 ab/ha	DENSITA' TERRITORIALE	120 ab/ha	
SUPERFICIE FONDIARIA	Ha 22,63	SUPERFICIE FONDIARIA	Ha 22,63	
CUBATURA RESIDENZIALE	720.000 mc	CUBATURA RESIDENZIALE	720.000 mc	
CUBATURA NON RESIDENZIALE	107.935 mc	CUBATURA NON RESIDENZIALE	107.935 mc	

<b>DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE</b>		
<b>VARIANTE SEPTIES (variante precedente)</b>		
DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB
SERVIZI SCOLASTICI	45.770	5,09
PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	45.935	5,09
SERVIZI SOCIALI	48.510	5,39
VERDE ATTREZZATO	24.620	2,73*
<b>TOTALE STANDARDS</b>	<b>164.835</b>	<b>18,30</b>
VERDE NATURALE	197.975	==
VERDE DI ARREDO STRADALE	12.390	==
VIABILITA'	145.500	==
<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	<b>520.700*</b>	<b>18,30</b>

\*come da tab. allegate alla variante septies

<b>DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE</b>			<b>DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE</b>			
<b>VARIANTE SEPTIES (corrette)</b>			<b>VARIANTE OCTIES</b>			
DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ	MQ/AB	DESCRIZIONE	QUANTITA'/MQ.	MQ/AB.	VARIAZ %
SERVIZI SOCIALI	46.460	5,16	SERVIZI SOCIALI	46.460	5,16	0
PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	45.935	5,10	PARCHEGGI E ZONE DI SOSTA	45.935	5,10	0
SERVIZI SCOLASTICI	45.770	5,09	SERVIZI SCOLASTICI	45.770	5,09	0
VERDE ATTREZZATO	30.460	3,38	VERDE ATTREZZATO	36.560	4,06	1,20
<b>TOTALE STANDARDS</b>	<b>168.625</b>	<b>18,73</b>	<b>TOTALE STANDARDS</b>	<b>174.725</b>	<b>19,41</b>	<b>3,61</b>
VERDE NATURALE	194.185	==	VERDE NATURALE	188.085	==	==
VERDE DI ARREDO STRAD.	12.390	==	VERDE DI ARREDO STRAD.	12.390	==	==
VIABILITA'	145.500	==	VIABILITA'	145.500	==	==
<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	<b>520.700</b>	<b>18,73</b>	<b>TOTALE AREE PUBBLICHE</b>	<b>520.700</b>	<b>19,41</b>	<b>3,61</b>

\* NB: Nelle tabelle riepilogative della Tav. 5 Zonizzazione variante septies venivano indicati dei dati errati: per il verde attrezzato vi sono indicati mq 24.620 invece di mq 30.460, per il verde naturale, che non fa standard, vi sono indicati mq 197.975 invece di mq q 194.185, per le aree a servizi sociali vi sono indicati 48510 invece di 46.460.

Dal confronto dei dati urbanistici della presente proposta della presente variante con i dati della variante Septies corrette, si evince che la dotazione delle aree pubbliche rimangono invariate, mentre le superfici pubbliche, che fanno standards di cui al PRG vigente, aumentano da mq 168.625 a mq 174.725, con un aumento pari al 3,61%, come si evince dalla Tabella B di confronto tra i dati corretti della variante septies ed i dati della variante octies, per cui ricorrono i presupposti per l'approvazione ai sensi dell'art. 8 della Legge 167/62, come integrato dall'art. 34 della legge 865/71.

La variante in questione comporta la modifica dei seguenti elaborati:

1. Elab. A: relazione tecnica;
2. Elab. 2.1.7: norme urbanistiche edilizie;
3. Tav. 5: zonizzazione su base catastale;
4. Tav. 6: regole per l'edificazione;