



## **B25 Piano di Zona Massimina Variante Quater**

Elab.A Relazione illustrativa

# **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 Memoria dell'8 agosto 2008, gli Uffici competenti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica hanno provveduto "ad effettuare una ricognizione dello stato di attuazione dei 36 Piani di Zona del II P.E.E.P. precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale al fine di reperire aree fondiarie da destinare ad interventi di housing sociale (punto 2 della Memoria di G.C 8/8/2008)."

In relazione alla citata Memoria di Giunta, il PdZ in oggetto rappresenta parte integrante degli "Indirizzi per il Piano casa del Comune di Roma" di cui alla Deliberazione CC n. 23 del 01/03/2010, che stabilisce di impegnare la Giunta Comunale e gli Uffici competenti a tradurre le azioni suddette con:

j) la densificazione dei Piani di Zona del II PEEP precedenti alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2006, attraverso l'utilizzazione delle aree extra-standard di proprietà comunale e il cambio di destinazione d'uso dei comparti non residenziali ancora nella disponibilità del Comune, unitamente alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti (risultati attesi 2.400 alloggi);

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.L. 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,

---

<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.

nonché le fasce di rispetto dei beni segnalati nella Carta storica-archeologica-monumentale e 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<br>Zonizzazione su base catastale                   | scala 1: 2.000           |
| Elab. 6 - | Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati<br>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.