

COMUNE DI ROMA

PROGRAMMA DI RECUPERO

"SAN BASILIO"

Art.11 legge 493/93

PIANO DI ASSETTO

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti



VARIANTE AL PROGETTO PRESENTATO IN DATA 20.02.04 PROT. 3053 E REDATTO DALL'ING. D. RICCIARDI

PROPONENTI:

CONSORZIO DI IMPRESE: - C.M.B. s.r.l.

- I.A.B. s.p.a.

- PROVERA E CARRASSI s.p.a.

C. M. B. s. r. l.
Vice Presidente
(Geom. Luigi Francesco Mancini)

Società per Azioni
INGG. PROVERA e CARRASSI
Un Amministratore

PROGETTISTI:

riccardo bichara & armando balducci architetti
Via dei Lucchesi, 26 - 00187 Roma - tel.+39066793750



OGGETTO: Relazione tecnica BIS

DATA: MAGGIO 2004

AGG. : NOVEMBRE 2004

AGG. : DICEMBRE 2004

RAPP.: --

TAV:

1

INDICE

1. DESCRIZIONE DELL'AREA	2
2. DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO.....	5
3. VERIFICA DEGLI STANDARDS DI PIANO	8
4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	15
5. VERIFICA DEGLI STANDARDS NEI SINGOLI COMPARTI.....	19
6. FINALITA' DEL PIANO DI RECUPERO.....	22
7. OPERE, AREE E SERVIZI DA CEDERE AL COMUNE	23
8. RINVENIMENTO DI REPERTI ARCHEOLOGICI	25
9. PARTICOLARITA' COSTRUTTIVE.....	26

1. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della progettazione è un area inedificata posta all'interno del G.R.A. nel quadrante Nord-Est, è compresa tra la nuova zona residenziale denominata la Torraccia e la borgata di San Basilio; interessa una superficie di circa mq. 242.045 dei quali:

- Mq. 195.080* già compresi nel Piano presentato al Comune di Roma, così come previsto dalla legge 493/93 art. 11 (possibilità di realizzazione attraverso lo strumento dei Piani di Recupero);
- Mq. 38.178 costituenti un'area di riserva di forma trapezoidale ricompresa tra il comparto stesso e la zona residenziale esistente.
- Mq. 7.120 di area necessaria per la viabilità non compresa nel perimetro del Piano presentato.

- **N.B. Il piano precedentemente presentato aveva calcolato erroneamente una superficie di intervento pari a mq. 192.000.*

Catastalmente l'area è contraddistinta al Nuovo Catasto del Comune di Roma al:

- foglio N. 290 Allegato n° 57 Sezione C con le particelle:
N° 24, N° 25/Parte, N° 26, N° 1438/Parte, N° 1245;
- foglio N. 290 Allegato n° 59 Sezione C con le particelle:
N° 607, N° 808.

Superficie totale

mq. 242.045

L'acclività dell'area si esprime con le seguenti quote slm.: 40 ml. come quota massima e 33 ml. come quota minima, considerata l'estensione l'area si presenta pianeggiante.

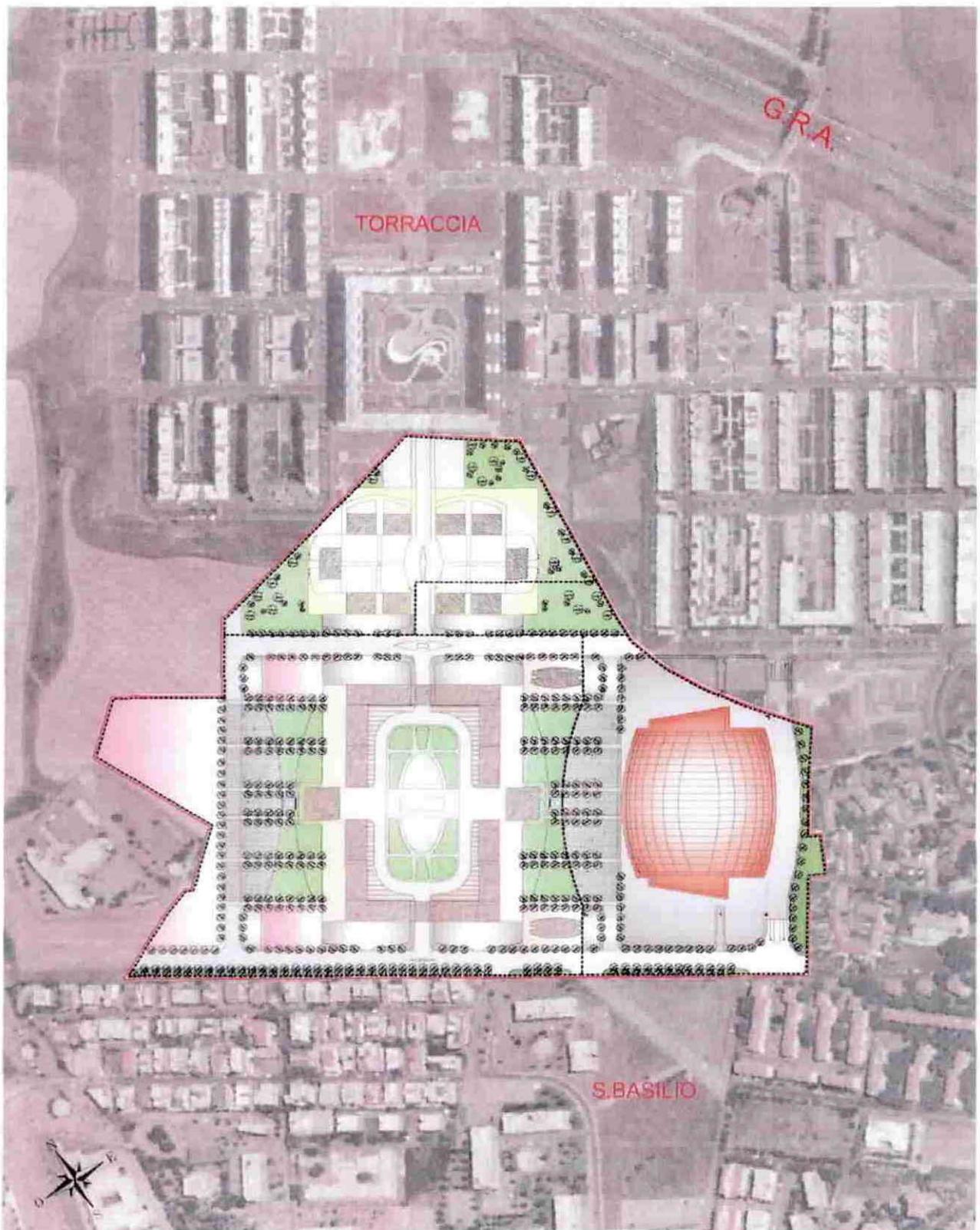


Fig. 1.1: Localizzazione dell'intervento



rapp. 1:5.000

	CONFINE DI PROPRIETA'	242.045 mq
	AREA DI RISERVA DI INIZIATIVA COMUNALE	38.178 mq
	AREA PER VIABILITA'	7.120 mq

Fig. 1.2: Planimetria aree incluse nell'attuale proposta

2. DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Il piano prevede, a fronte di una superficie interessata totale di mq. 242.045, la seguente possibilità edificatoria:

- Volumetria Residenziale Mc. 210.000
- Volumetria non Residenziale Mc. 20.000
- Volumetria Commerciale Mc. 90.000
- Abitanti insediabili previsti N° 2.625

Di seguito viene riportato il percorso dimensionale progettuale che ha consentito attraverso l'elaborazione in tre fasi progettuali di:

- I. ridurre l'edificazione di 31.908 mc. complessivi di cui: mc. 21.908 di interesse privato e mc. 10.000 quali premio di cubatura da destinare al proponente su area pubblica finalizzato al mercato della locazione;
- II. confermare la volumetria a disposizione dell'Amministrazione Comunale pari a mc. 40.000;
- III. diminuire la volumetria commerciale da mc. 142.000 a mc. 90.000 poiché si è ritenuto che il sovradimensionamento della stessa costituisse un dato squilibrante l'intero sistema urbanistico edificato e da edificare.

Tab. 2.1: PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE SULL' ART. 11 di S. BASILIO

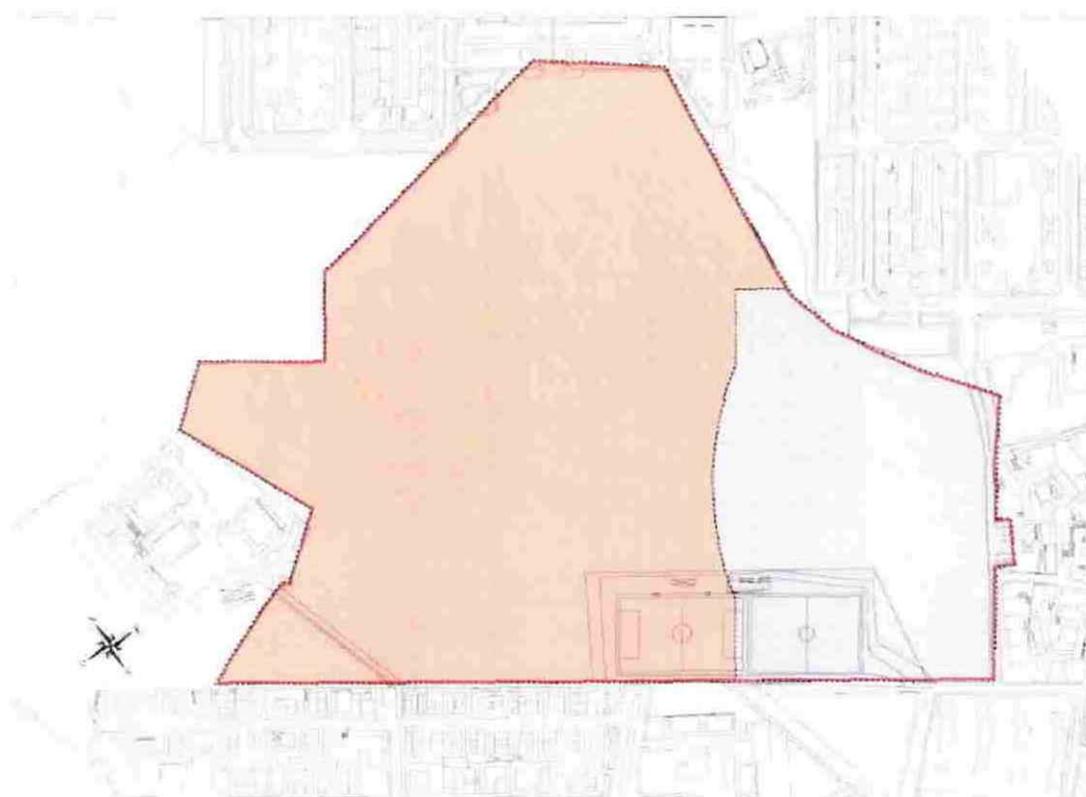
	Piano Presentato mc.	Proposta Successiva mc.	Proposta Definitiva mc.
Commerciale	141.908	90.000	90.000
Non Residenziale	25.000	33.000	20.000
Residenziale	125.000	165.000	160.000
Totale	291.908	288.000	270.000
Riserva	40.000 + (20.000 Premio)	40.000 + (20.000 Premio)	40.000 + (10.000 Premio)
	351.908	348.000	320.000

Il piano che si propone ha suddiviso l'area, oggetto della presente progettazione, in tre comparti, i comparti "A" e "B" ricadono all'interno della zona di PRG denominata "E1" ed il comparto "C" all'interno della zona di PRG denominata "M2".

Tab. 2.2: SUPERFICI E VOLUMETRIE DEI SINGOLI COMPARTI

Comparti	Zona di PRG	Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Volumetria Commerciale	Volumetria Residenziale	Volumetria non Residenziale	Volume Totale
A	E1	128.822	34.580		160.000	20.000	180.000
B1	E1	38.178*	20.765		40.000		40.000
B2	E1	10.158	3.536		10.000		10.000
C	M2	64.887	22.400	90.000			90.000
TOTALE .		242.045	81.281	90.000	210.000	20.000	320.000

* N.B. Rispetto al Piano presentato a fronte di una riduzione complessiva della volumetria realizzabile di mc. 31.908, la superficie territoriale del comparto B1 che dovrà essere ceduta al Comune è di mq. 38.178 e quindi superiore di mq. 1.675 a quella del Piano presentato.



rapp. 1:5.000

	CONFINE DI PROPRIETA'	242.045 mq
	LIMITE ZONE	
	ZONA E1	177.158 mq
	ZONA M2	64.887 mq

Fig. 2.1: Individuazione zone di P.R.G.

3. VERIFICA DEGLI STANDARDS DI PIANO

Superficie territoriale	mq.	242.045
Volume residenziale	mc.	210.000
Volume non Residenziale	mc.	20.000
Volume Commerciale	mc.	90.000
Abitanti insediati (mc. 210.000 / 80 mc./ab.) =	ab.	2.625

Standards di Legge :

▪ Residenziale :

N. ab. $2.625 \times 23,50 \text{ mc./ab.} =$	mq.	61.688
Di cui		
Per verde e servizi N. ab. $2.625 \times 19,50 \text{ mq./ab.} =$	mq.	51.188
Per parcheggi N. ab. $2.625 \times 4,00 \text{ mq./ab.} =$	mq.	10.500

▪ Non Residenziale :

mc. $20.000/H. \text{ ml.} 3,30 =$	mq.	6.060
Parcheggi mq. $6.060 \times 0,4 \text{ mq.} \times \text{mq.} =$	mq.	2.424

▪ Commerciale

Superficie lorda mq. 32.500

Superficie di vendita mq. 15.000

Per verde mq. $15.000 \times 0,20 \text{ mq.} \times \text{mq.} =$	mq.	3.000
Per parcheggi pubblici mq. $32.500 \times 1,00 \text{ mq.} \times \text{mq.} =$	mq.	32.500
Per parcheggi privati di uso pubblico		
mq. $15.000 \times 1,00 \text{ mq.} \times \text{mq.} =$	mq.	15.000

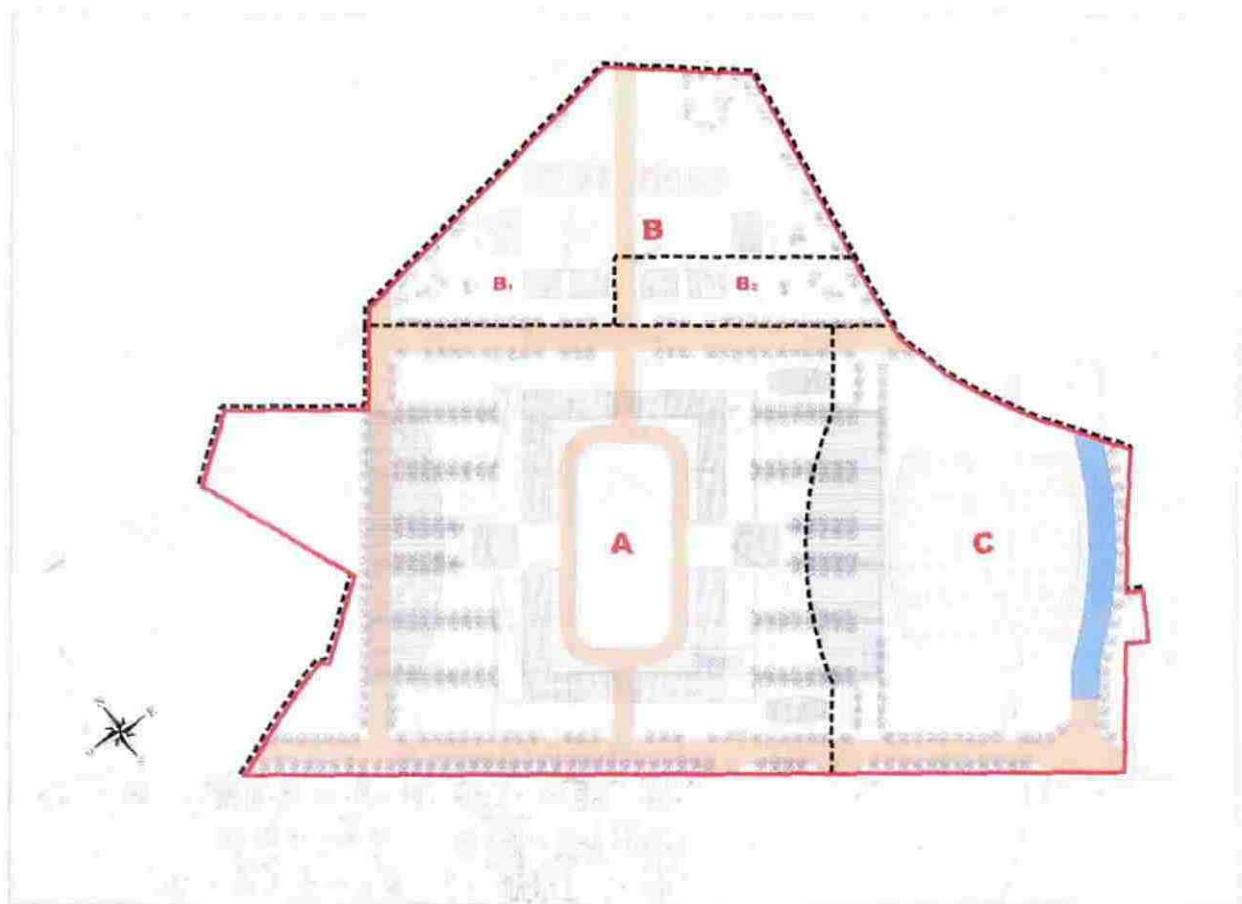
Totale superfici minime a standards

Verde e servizi mq. (51.188 +. 3.000)	mq.	54.188
Parcheggi pubblici mq. (10.500 +2.424+ 32.500)	mq.	45.424
Parcheggi privati ad uso pubblico	mq.	15.000

Superfici e standards complessivi del Piano

Superficie territoriale	mq.	242.045
Superficie fondiaria	mq.	81.281
Verde e servizi	mq.	68.077 > 54.188
Parcheggi pubblici	mq.	57.463 > 45.424
Superficie per viabilità	mq.	35.224

I parcheggi privati di uso pubblico sono stati reperiti all'interno del comparto "C" nel piano interrato ed hanno un limite di massimo ingombro, da destinare a parcheggi e/o magazzini, pari a mq. 41.000 e comunque la superficie a parcheggio non sarà inferiore ai mq. 20.000.



rapp. 1:5.000

	CONFINE DI PROPRIETA'	
	LIMITE COMPARTI	
	VIABILITA' STRADALE	35.224 mq
	VIABILITA' STRADALE INTERRATA	2.787 mq

Fig. 3.1: Planimetria con individuazione del sistema della viabilità

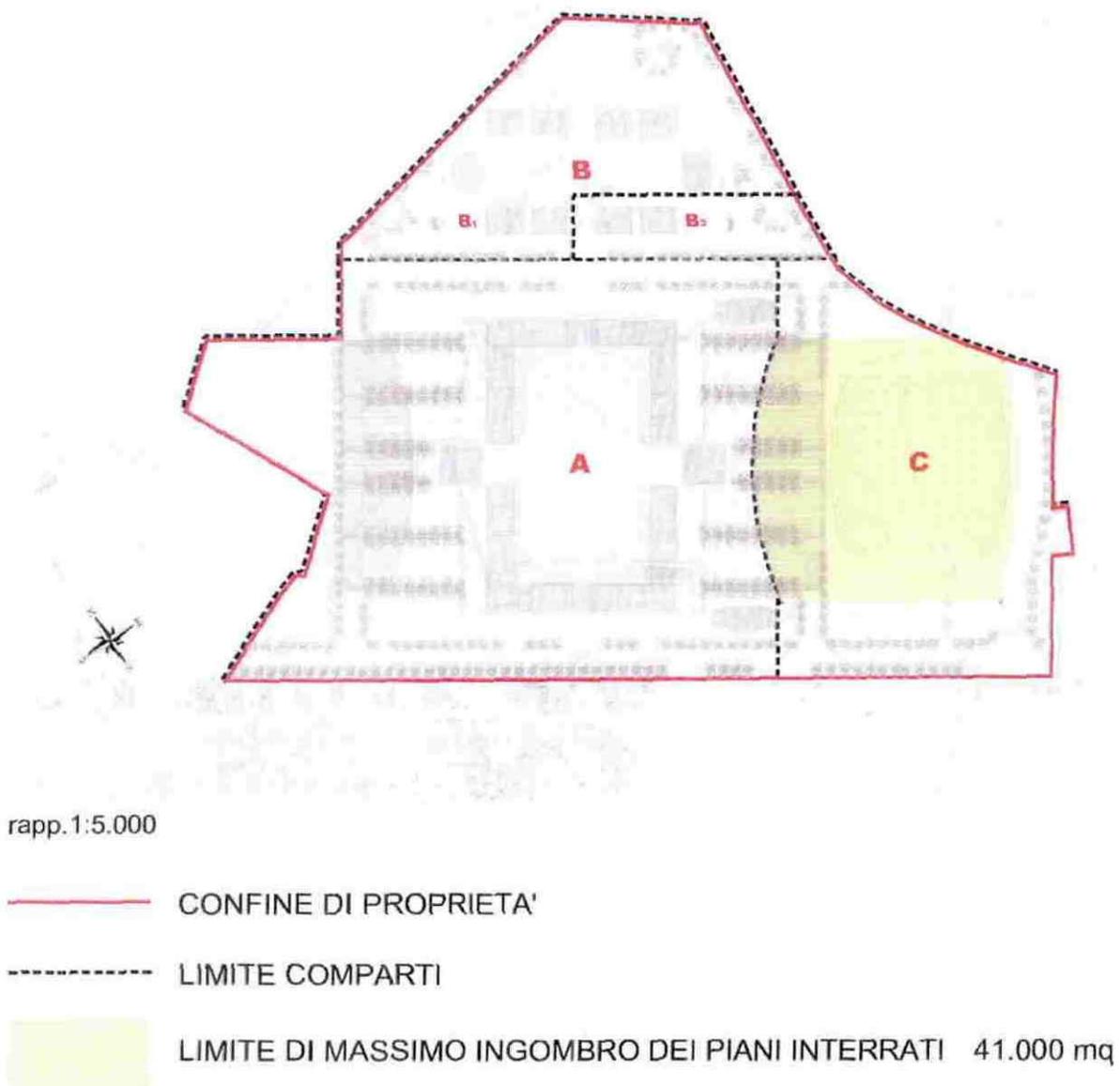
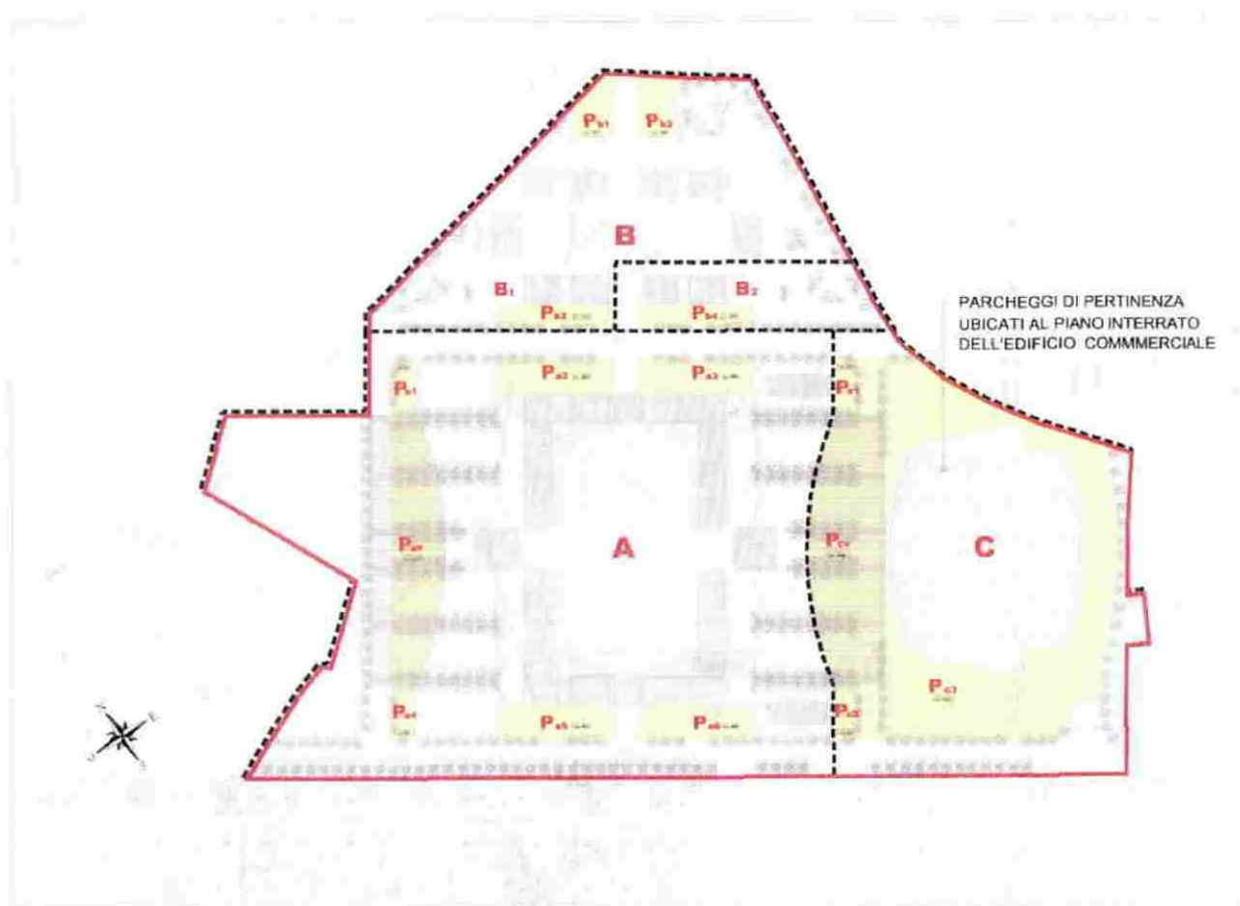


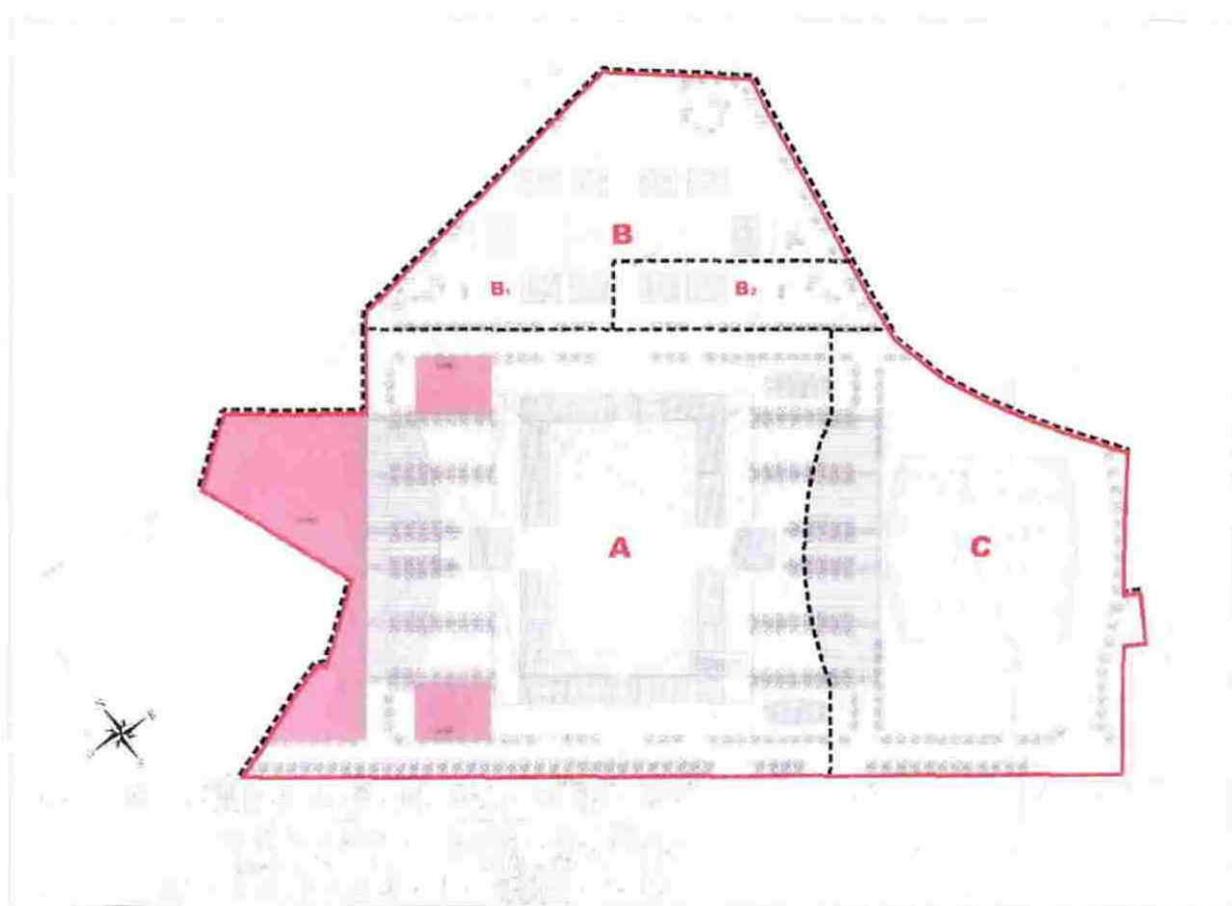
Fig. 3.2: Planimetria con individuazione del limite di massimo ingombro dei piani interrati del comparto "C" da destinare a parcheggi e/o magazzini



rapp. 1:5.000

- CONFINE DI PROPRIETA'
- - - - - LIMITE COMPARTI
- PARCHEGGI PUBBLICI 57.463 mq

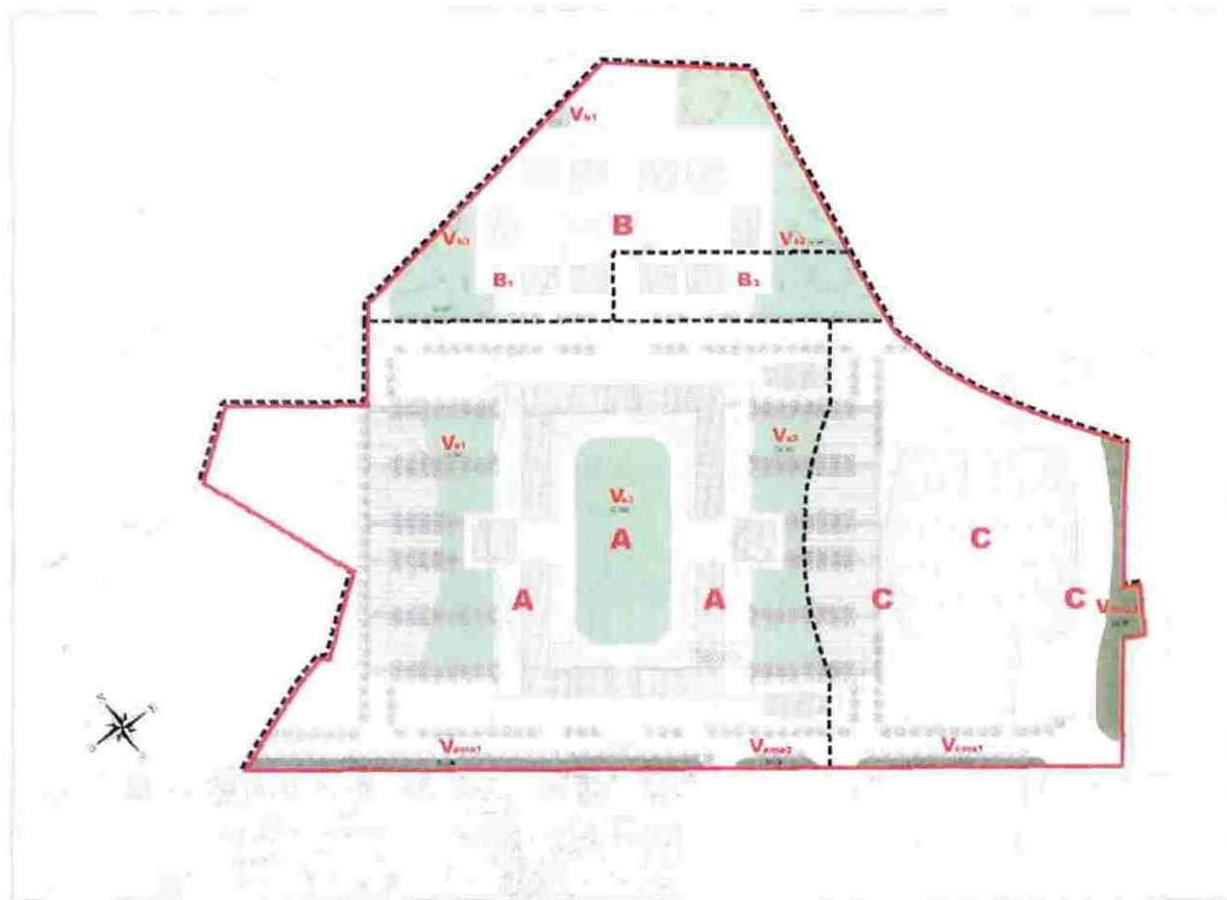
Fig. 3.3: Planimetria con individuazione del sistema dei parcheggi



rapp. 1:5.000

- CONFINE DI PROPRIETA'
- LIMITE COMPARTI
- AREA PER SERVIZI 21.010 mq

Fig. 3.4: Planimetria con individuazione del sistema dei servizi



	CONFINE DI PROPRIETA'	
	LIMITE COMPARTI	
	VERDE PUBBLICO	40.441 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	6.626 mq

Fig. 3.5: Planimetria con individuazione del sistema del verde

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

All'interno del piano sono stati individuati tre comparti edificatori:

- **Comparto "A"** di superficie territoriale pari a Mq. 128.822 con destinazione esclusivamente residenziale per una volumetria di Mc. 160.000 e Mc. 20.000 non residenziale con la possibilità di realizzare 4 piani oltre al piano terra. Nell'ambito di questo Comparto è prevista una Area a Servizi della superficie di Mq. 21.010 posta a nord-ovest del comprensorio a ridosso di una viabilità di progetto che collega la parte vecchia di S. Basilio con la zona residenziale denominata la Torraccia, ciò farà sì che tutti i servizi da realizzare su questa area:
 - a. soddisfino i bisogni delle tre realtà, ovvero, le due esistenti e quella prevista con la realizzazione del presente piano;
 - b. che siano facilmente raggiungibili e fruibili dai diversi ambiti urbani.
- **Comparto "B"** della superficie di Mq. 48.336 con destinazione residenziale per Mc. 50.000 e con la possibilità di realizzare n° 3 piani oltre il piano terra. Il Comparto "B" viene a sua volta suddiviso in 2 Sub-Comparti : il "B1" della superficie di mq. 38.178 con una volumetria di mc. 40.000, che dovrà essere ceduto al Comune ed il "B2" della superficie di mq. 10.158 con una volumetria di premio pari a mc. 10.000.
- **Comparto "C"** della superficie di Mq. 64.887 con destinazione non residenziale per una volumetria di Mc. 90.0000 e con la possibilità di realizzare n° 2 piani oltre il piano terra.

A ridosso della borgata di S. Basilio sul lato Nord-Est si è ipotizzato di mantenere una viabilità di quartiere e creare in parallelo una strada di percorrenza separata dalla prima da una barriera di verde. Un altro asse di percorrenza è stato ipotizzato parallelamente al primo, tra i comparti "A" e "B", i due assi sono collegati tra loro dalla strada che confina con l'area a servizi ed unisce la Borgata San Basillio con la zona residenziale la Torraccia. L'asse principale di collegamento tra le tre zone è invece quello che passa in posizione quasi centrale e collega le tre piazze, quella esistente nel quartiere Torraccia e le due in

progetto, una localizzata all'interno del comparto "A", sulla quale si affacciano gli edifici residenziali che definiscono il grande spazio di aggregazione sociale, e l'altra localizzata nel comparto "B".

Le piazze esistenti e quelle in progetto costituiscono il sistema da cui ha tratto forma l'impianto urbanistico, esse costituiscono:

- I. i luoghi della microcentralità urbana;
- II. i luoghi dell'aggregazione e della socializzazione;
- III. i luoghi ove sarà possibile fare integrare le diverse stratificazioni culturali avvenute per somma di periodi urbanistici diversi.

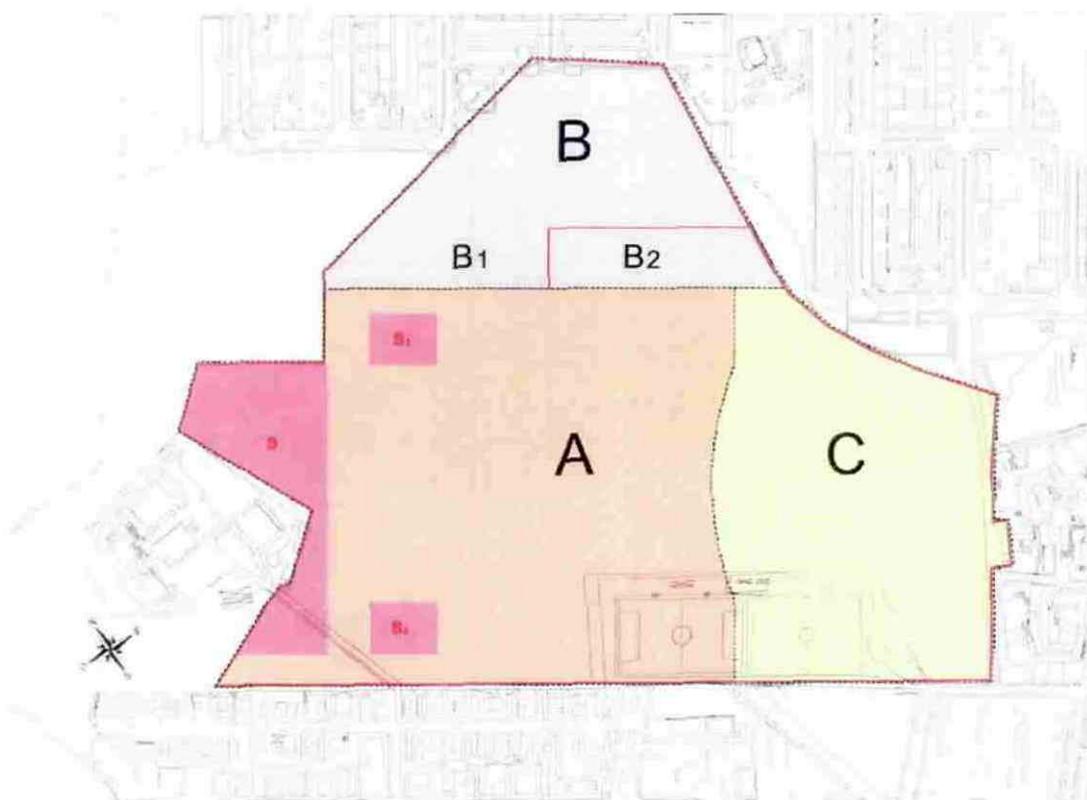
Il complesso Commerciale è servito da due strade che collegano l'edificio alla viabilità di progetto. La strada posta a confine del comprensorio è in parte interrata, è stato previsto l'interramento per rispettare la sensibilità degli Uffici Comunali che hanno richiesto di proteggere l'intervento UNRRA CASAS da qualsiasi impatto, questa collega la viabilità principale ai parcheggi interrati a servizio del centro commerciale, in questo modo tutto il traffico connesso con l'attività commerciale è spostato al piano interrato e non interferisce con il normale traffico di quartiere.

Una particolare attenzione è stata posta nell'uso di materiali costituenti le pavimentazioni delle viabilità ortogonali agli assi infrastrutturali di relazione primaria, queste saranno curate nei dettagli dei materiali e del loro uso, ciò in modo da renderle un sistema qualificato di arredo urbano.

Le aree a verde sono state progettate a ridosso delle aree residenziali in modo da creare una vera e propria barriera tra queste ultime e le altre attività e unitamente ai sistemi della pedonalità integrano le piazze in una diffusa concezione di spazi pubblici di relazione.

Una barriera di verde della profondità di ml. 10.00 è stata prevista sul lato della viabilità che lambisce la parte edificata della Borgata di San Basilio, non per emarginarne o negarne l'esistenza ma per mediarne la casualità tipologica e per migliorarne la vivibilità sotto il profilo dell'impatto acustico e della qualità dell'ambiente.

Tutti i parcheggi previsti, necessari per il rispetto degli standards urbanistici, sono posizionati in parte a ridosso dei due assi di percorrenza e in parte in due grosse aree di parcheggio poste una a confine con l'area a servizi e l'altra a confine con la zona commerciale. Sempre a ridosso dell'area commerciale è stata inoltre prevista la realizzazione di un ulteriore parcheggio esterno posto lungo il confine del comprensorio.



rapp. 1:5.000

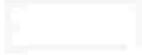
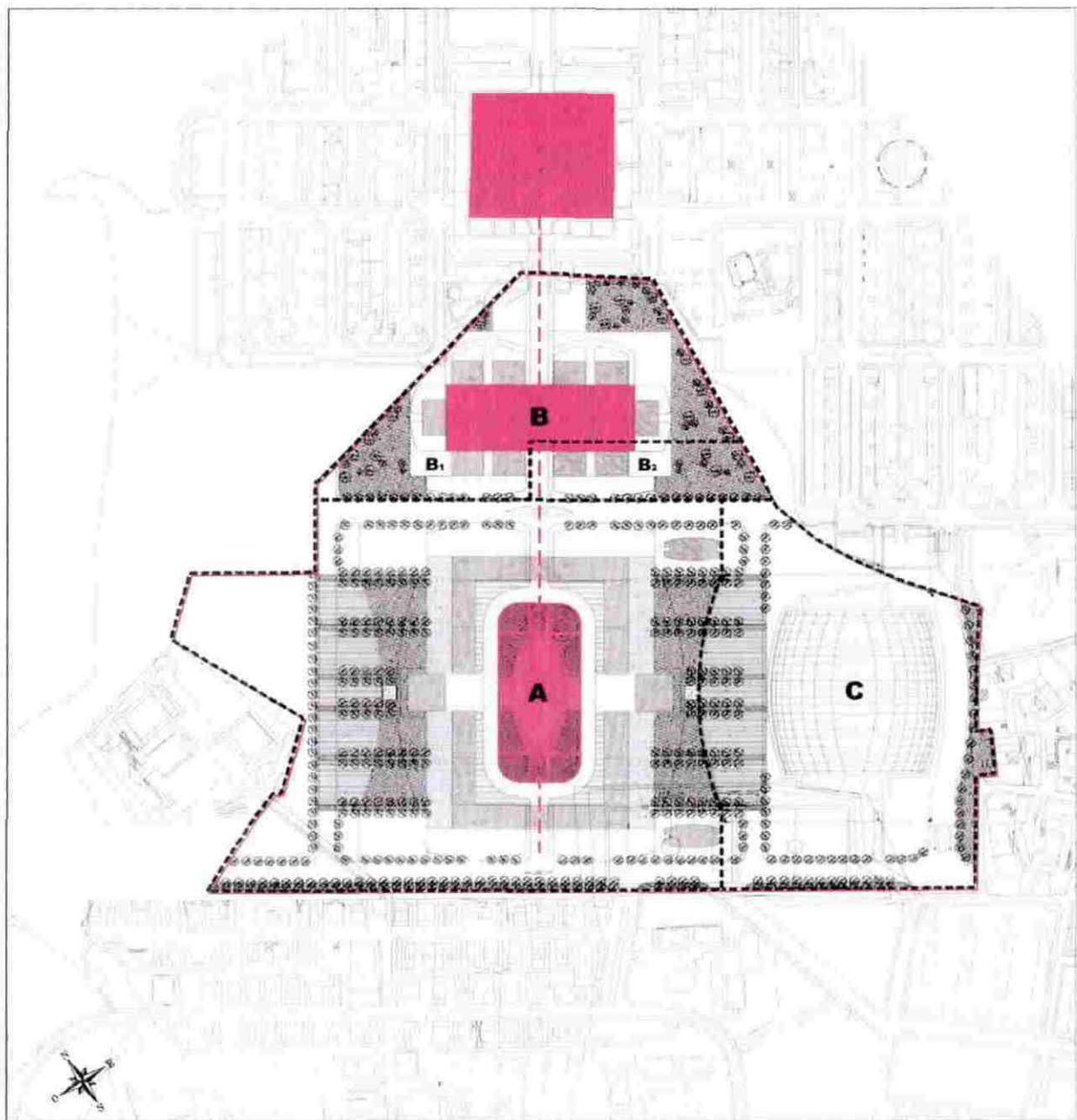
	CONFINE DI PROPRIETA'	242.045 mq
	LIMITE COMPARTI	
	COMPARTO "A"	128.822 mq
	COMPARTO "B"	48.336 mq
	B1	38.178 mq
	B2	10.158 mq
	COMPARTO "C"	64.887 mq
	AREA PER SERVIZI	21.010 mq

Fig. 4.1: Individuazione dei comparti edificatori



- CONFINI DI PROPRIETA'
- - - LIMITE COMPARTI
- PIAZZE

Fig. 4.2: Individuazione del sistema delle piazze

5. VERIFICA DEGLI STANDARDS NEI SINGOLI COMPARTI

COMPARTO "A"

Superficie territoriale	mq.	128.822
Volume residenziale	mc.	160.000
Volume non Residenziale	mc.	20.000
Abitanti insediati (mc. 160.000 / 80 mc./ab.) =	ab.	2.000

Standards di Legge :

▪ Residenziale :

$$\text{N. ab. } 2.000 \times 23,50 \text{ mc./ab.} = \text{mq. } 47.000$$

Di cui

$$\text{Per verde e servizi } \text{N. ab. } 2.000 \times 19,50 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 39.000$$

$$\text{Per parcheggi } \text{N. ab. } 2.000 \times 4,00 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 8.000$$

▪ Non Residenziale :

$$\text{mc. } 20.000 / \text{H.ml.} 3,30 = \text{mq. } 6.060$$

$$\text{Parcheggi } \text{mq. } 6.060 \times 0,4 \text{ mq.} \times \text{mq.} = \text{mq. } 2.424$$

Totale superfici a standards di Legge :

$$\text{Verde e servizi } \text{mq. } 39.000$$

$$\text{Parcheggi } \text{mq. } (8.000 + 2.424) = \text{mq. } 10.424$$

Totale superfici a standards di progetto :

$$\text{Verde e servizi } \text{mq. } 47.136$$

$$\text{Parcheggi } \text{mq. } 18.486$$

COMPARTO "B" (B1+B2)

Superficie territoriale	mq.	48.336
Volume residenziale	mc.	50.000 (40.000+10.000)
Abitanti insediati (mc. 50.000 x 80 mc./ab.) =	ab.	625

Standards di Legge :

▪ Residenziale

	mc. 625 x 23,50 mq./ab. =	mq.	14.688
Di cui			
Per verde e servizi	mc. 625 x 19,5 mq./ab =	mq.	12.188
Per parcheggi	mc. 625 x 4,00 mq./ab	mq.	2.500

Totale superfici a standards di progetto :

Verde e servizi	mq.	14.315
Parcheggi	mq.	6.410

COMPARTO "C"

Superficie territoriale	mq.	64.887
Volume commerciale	mc.	90.000

Standards di Legge :

▪ Commerciale

Superficie lorda mq. 32.500

Superficie di vendita mq. 15.000

Per verde mq. 15.000 x 0.20 mq. x mq. = mq. 3.000

Per parcheggi pubblici mq. 32.500 x 1.00 mq. x mq. = mq. 32.500

Per parcheggi privati di uso pubblico

mq. 15.000 x 1.00 mq. x mq. = mq. 15.000

Totale superfici minime a standards

Verde e servizi mq. 3.000

Parcheggi pubblici mq. 32.500

Parcheggi privati ad uso pubblico mq. 15.000

Totale superfici a standards di progetto :

Verde e servizi mq. 4.004

Parcheggi mq. 32.567

Di seguito sono riportate le aree reperite all'interno di ogni singolo comparto

Tab 2.3: SUPERFICI E STANDARDS DEI SINGOLI COMPARTI

COMPARTO	Superficie Territoriale.	Superficie Fondiaria	Superficie a verde	Superficie a Parcheggi	Superficie a Servizi	Superficie per Viabilità	Numero Abitanti	Superficie Standards
A	128.822	34.580	28.748	18.486	21.010	25.998	2.000	Mq/Ab 32,81
B	48.336	24.301	14.315	6.410	-----	3.310	625	Mq/Ab 32,26
C	64.887	22.400	4.004	32.567	-----	5.916	-----	
TOTALI	242.050	81.281	47.091	57.463	21.010	35.224	2.625	

6. FINALITA' DEL PIANO DI RECUPERO

L'obiettivo del presente piano è quello di ricucire e far rivivere le due zone esistenti, il nuovo quartiere della Torraccia e la vecchia Borgata di San Basilio, attraverso la realizzazione di una serie di servizi pubblici e privati, necessari ed indispensabili per il soddisfacimento delle esigenze degli abitanti vecchi e nuovi di questo ambito urbano, che dopo la realizzazione di quanto proposto con la presente progettazione, potrà essere considerato un unicum, una porzione di città dotata di un insieme di servizi e confort urbani in grado di qualificare anche la vecchia Borgata di San Basilio.

Lo schema planimetrico è basato sul rispetto e sulla distribuzione degli standards urbanistici e sull'intenzione di creare una polarità urbana di alto valore per la cittadinanza insediata e da insediare, lo standards nel progetto non è una quantità astratta costituente la risulta dell'impianto urbanistico bensì il dato organizzante la qualità dell'impianto stesso. Particolare attenzione nella elaborazione di questo Piano è stata posta nell'organizzazione della viabilità esistente e di progetto.

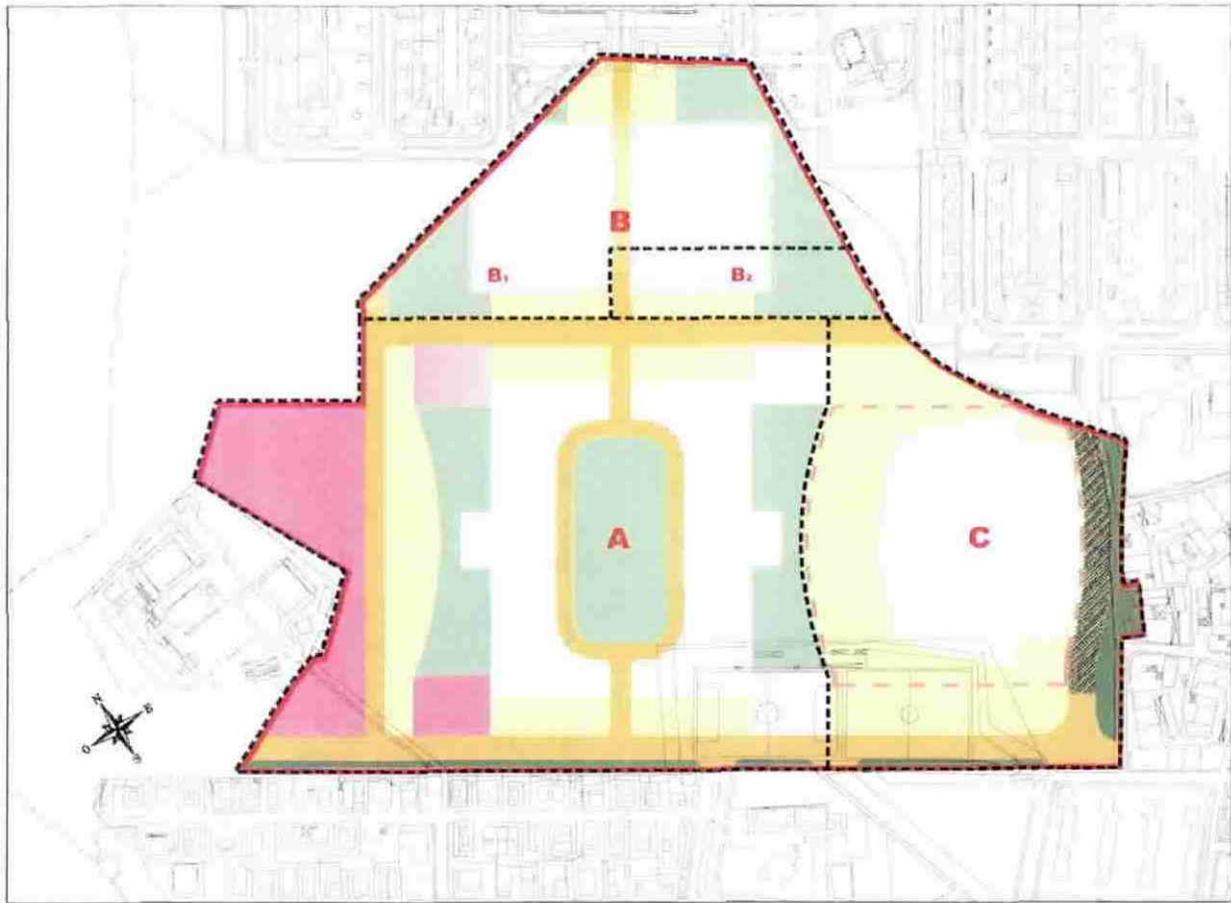
7. OPERE, AREE E SERVIZI DA CEDERE AL COMUNE

L'accordo di programma presentato e discusso nella seduta del 25.05.2004, prevede la cessione al comune di Roma delle aree per:

- la viabilità;
- il verde pubblico;
- i parcheggi;
- i servizi.

Oltre ai mc. 40.000 da realizzare nel comparto "B", da parte del soggetto Pubblico individuato dall'Amministrazione Comunale, saranno realizzati mc. 10.000 di iniziativa privata, quale premio di cubatura, da destinare al mercato della locazione.

In sede di stipula della Convenzione, e prima nello schema, saranno definiti tipologie, tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché le procedure per la cessione delle opere e delle aree.



	CONFINE DI PROPRIETA'	242.045 mq
	LIMITE COMPARTI	
	VERDE PUBBLICO	40.441 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	6.626 mq
	PARCHEGGI PUBBLICI	57.463 mq
	AREA PER SERVIZI	21.010 mq
	VIABILITA' STRADALE	35.224 mq
	VIABILITA' STRADALE INTERRATA	2.787 mq
	LIMITE DI MASSIMO INGOMBRO DEI PIANI INTERRATI	41.000 mq

Fig. 7.1: Individuazione delle aree con destinazioni pubbliche

8. RINVENIMENTO DI REPERTI ARCHEOLOGICI

Preventivamente all'inizio dei lavori saranno eseguiti dei sondaggi per accertare la presenza di reperti archeologici sull'area, qualora si dovesse verificare tale ipotesi, si procederà, in collaborazione con la soprintendenza archeologica, all'adeguamento del progetto urbanistico in osservanza di quanto la soprintendenza vorrà prescrivere.

Sarà interesse del proponente procedere allo spostamento di eventuali volumi, strade, parcheggi, fermo restando la possibilità volumetrica definita.

9. PARTICOLARITA' COSTRUTTIVE

Nella realizzazione degli edifici saranno applicate tutte le tecnologie riferibili all'architettura: bioclimatica ed ecocompatibile.

In particolare si farà uso di tecnologie in grado di trasformare le fonti energetiche naturali in sistemi di captazione passivi ed attivi da utilizzare quali fonti energetiche integrative ai sistemi tradizionali, nei processi edilizi saranno introdotti tutti quei materiali in grado di rispondere ai requisiti di natura eco compatibile BOC, inoltre nello studio esecutivo delle opere infrastrutturali si valuterà l'opportunità di proporre un sistema integrato in grado di realizzare edifici energeticamente efficienti.

Una nuova maniera di Progettare e costruire edifici in cui le strutture (come forme e come materiali) e gli impianti si integrino perfettamente, al fine di conservare e produrre energia, sfruttando quella presente nell'ambiente (es. l'energia solare) e utilizzando tecnologie per la produzione di energia a basso impatto ambientale o che utilizzino fonti rinnovabili.

Per ottenere gli obiettivi prefissati sarà valutato l'utilizzo delle tecnologie più avanzate dal punto di vista costruttivo, i sistemi per la generazione di energia da fonti rinnovabili (celle fotovoltaiche, generatori eolici, mini centrali idroelettriche ecc.), le tecnologie per il riscaldamento e la climatizzazione a risparmio energetico e le opportune tecnologie di controllo e gestione che consentono di integrare ed interagire con le tecnologie contenute nell'edificio. La voglia è quella di promuovere il primo quartiere di Roma ad alto valore tecnologico e basso impatto ambientale.