



C8 Piano di Zona Casal Brunori Variante Sexies

Elab.A Relazione illustrativa

PdZ C8 CASAL BRUNORI SEXIES

Indice

1 Oggetto della Variante

2 Descrizione delle aree oggetto di variante

3 Dimensionamento del piano

1 Oggetto della Variante

La Variante sexies al Piano di Zona C8 Casal Brunori 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 C8 Casal Brunori variante quinquies approvata con Deliberazione C.C. n. 31 del 31/05/2011.

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 C8 Casal Brunori, prevedendo un aumento della densità territoriale delle aree non residenziali ancora non attuate.

La variante è realizzata nel rispetto del D.I. 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 specifico¹, i Beni di qualità individuati nella Carta per la Qualità del PRG,

¹ 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 Zonizzazione su base catastale | scala 1: 2.000 |
| Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati 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 comparti destinati a funzioni non residenziali ancora non 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.

In merito a quanto auspicato dagli atti amministrativi precedentemente citati la variante sexties al PdZ C8 Casal Brunori accoglie favorevolmente quanto richiesto formalmente da un operatore assegnatario del lotto NR1 nel Piano di volumetrie non residenziali non ancora realizzate pur se dotate di regolare titolo concessorio, mutando la destinazione non residenziale dell'area assegnata e della relativa volumetria in destinazione residenziale.

Oltre al cambio di destinazione di tale volumetria la variante prevede la realizzazione di altri 21.081 mc da destinare ad housing sociale insistenti interamente sullo stesso lotto NR1 precedentemente citato.

Con la variante sexties la superficie fondiaria del lotto subisce una lieve diminuzione a favore della fascia pubblica destinata alla realizzazione del corridoio di trasporto pubblico così come richiesto dal competente uffici della PP.AA.

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:

- Superfici fondiarie con destinazione non residenziale: comparto n. NR1

Tale area assume la destinazione di:

- Superfici fondiarie di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale soggette a progettazione unitaria: comparto n. NR1

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 verde in favore di nuovi spazi per parcheggi secondo lo schema seguente:

- Nuove aree per parcheggi: mq 5.734

3 Dimensionamento del Piano

La Variante sexies al PdZ C8 Casal Brunori presenta una superficie di ha 50,45 su cui si prevede di insediare 4.248 abitanti complessivi con una densità di 84,20 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 623 nuovi abitanti.

La Volumetria residenziale totale a esito, calcolata in ragione di uno standard pari a 80 mc/ab è di 339.833 mc, mentre la Volumetria non residenziale a esito è pari a 29.669 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 di legge vigente ed è riportato nella Tabella allegata:

Il dimensionamento dei servizi pubblici è stato effettuato secondo uno standard medio di 14,09 mq/ab. a fronte di 6,5 mq/ab previsti dalle normative urbanistiche vigenti. Per la destinazione specifica dei servizi si rimanda ad una fase successiva che, in base alle esigenze espresse dalle comunità locali e dagli organismi di governo decentrati, potrà definire al meglio la scelta dell'attrezzatura da insediare.

Elevata è la dotazione di aree di standard per il verde pubblico (57,81 mq/ab a fronte dei 9,0 mq/ab previsti).

I parcheggi sono stati previsti in ragione di uno standard di 4,00 mq/ab pari ai 4 mq/ab previsti dalle normative vigenti.

Si rimanda in ogni caso alle tabelle dell'Elaborato 5 per una maggiore conoscenza delle superfici impegnate.

PdZ C8 Casal Brunori variante Sexies

DATI DI PROGETTO

| | | |
|--|---------|-------|
| ST Superficie Territoriale | 504.500 | mq |
| Volumetria Res | 339.833 | mc |
| Volumetria non Res (CU/b) | 29.669 | mc |
| Superficie Lorda di Pavimento - SLP=Vol. Non Res/3,2 | 9.272 | mq |
| Stanze/abitanti (80 mc/ab) | 4.248 | n |
| Densità | 84,20 | ab/ha |
| Indice di Fabbricabilità Territoriale IT | 0,67 | mc/mq |

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

| Destinazioni residenziali | Tipologia di Standard | Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68 ¹ | | Dotazione di Standard urbanistici di progetto ² | |
|---------------------------|-----------------------|---|---------------|--|--------------|
| | | mq/ab | mq | mq | mq/ab |
| | Parcheggi pubblici | 2,5 | 10.620 | 16.980 | 4,00 |
| | Servizi pubblici | 6,5 | 27.612 | 59.873 | 14,09 |
| | Verde pubblico | 9,0 | 38.232 | 245.598 | 57,81 |
| | Totale | 18,0 | 76.464 | 322.451 | 75,91 |

| 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 | 3.709 | 3.709 | 0,4 |
| | Verde pubblico | 0,4 | 3.709 | 3.709 | 0,4 |
| | Totale | 0,8 | 7.417 | 7.417 | 0,8 |

| Dotazioni complessive | Tipologia di Standard | Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68 | Dotazione di Standard urbanistici di progetto |
|-----------------------|-----------------------|--|---|
| | | mq | mq |
| | Parcheggi pubblici | 14.329 | 20.689 |
| | Servizi pubblici | 27.612 | 59.873 |
| | Verde pubblico | 41.941 | 249.307 |
| | Totale | 83.881 | 329.869 |

¹ 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.

² 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.

1. PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI. COMPARTO NR1

Assegnazioni già effettuate con deliberazioni di GC nn. 239/2003 e 576/2006

| Assegnazioni | Unità di misura | Volumetrie assegnate (mc) | Corrispettivo aree (euro) | Corrispettivo aree (euro/mc) | Oneri di urbanizzazione (euro) | Oneri di urbanizzazione (euro/mc) |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Deliberazione 239/2003 | mc | 24.000 | 1.462.080 | 60,92 | 1.496.640 | 62,36 |
| 2. Deliberazione 576/2006 | mc | 1.042 | 49.672 | 47,67 | 64.979 | 62,36 |
| 3. Deliberazione 576/2007 (*) | mc | 3.710 | 464.214 | 125,125 | 231.356 | 62,36 |
| Totale | mc | 28.752,00 | 1.975.966 | 68,7245 | 1.792.975 | 62,36 |

(*) la volumetria di 3.710 mc sarà assegnata quale controvalore dell'area "Strada di via Mezzocamino" ed è subordinata all'avvenuta cessione dell'area stessa; quindi, il corrispettivo di euro 464.214 è da intendersi "figurativo" e soddisfatto dalla cessione dell'area all'AC.

2. PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI. COMPARTO NR1

Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e densificazione

| Varianti | Volumetria mc | Corrispettivo assegnazione/CS | | Oneri di urbanizzazione | | Totale oneri | |
|------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------|------------------|
| | | euro/mc | euro (*) | euro/mc | euro | euro/mc | euro |
| Cambio di destinazione d'uso | 28.752 | 68,72 | 1.975.966 | 62,36 | 1.792.975 | 131,08 | 3.768.941 |
| Densificazione | 21.081 | 56,59 | 1.193.010 | 57,63 | 1.214.898 | 114,22 | 2.407.908 |
| Totale | 49.833 | 63,59 | 3.168.976 | 60,36 | 3.007.873 | 123,95 | 6.176.849 |

(*) l'importo di euro 1.193.010 è dovuto a titolo di contributo straordinario (CS)

3. PIANO DI ZONA C8 CASAL BRUNORI. COMPARTO NR1

Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e densificazione

| Parametri | Unità di misura | Cambio dest. d'uso | Densificazione | Totale |
|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|
| Volumetria | mc | 28.752 | 21.081 | 49.833 |
| Corrispettivo assegnazione | euro/mc | 68,72 | 0,00 | - |
| Corrispettivo assegnazione (*) | euro | 1.975.966 | 0 | 1.975.966 |
| Oneri di urbanizzazione | euro/mc | 62,36 | 57,63 | - |
| Oneri di urbanizzazione | euro | 1.792.975 | 1.214.898 | 3.007.873 |
| Contributo straordinario | euro/mc | 0,00 | 56,59 | - |
| Contributo straordinario | euro | 0 | 1.193.010 | 1.193.010 |
| Totale Oneri | euro | 3.768.941 | 2.407.908 | 6.176.849 |

(*) quota parte del corrispettivo di assegnazione dei diritti edificatori, per euro 464.214, viene corrisposto tramite la cessione all'AC del compendio "strada via di Mezzocamino", come previsto dalla deliberazione GC576/2006