



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 19.12 b - "PIAN DEL MARMO"

MUN.

XIX

*Associazione Consortile di recupero
urbano "Buccari II"*

Progettista:

Arch. Massimo Fioravanti

Presidente:

Stefano Antonelli

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Sergio Durasante

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala: -

Data: Febbraio 2010

Aggiornamenti: Luglio 2012

Tav.9 Pian del Marmo

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N.19.12 b “PIAN DEL MARMO”

RELAZIONE TECNICA

1. PRICIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO	pag.2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag.2
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	pag.2
4. DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI	pag.3
5. DESCRIZIONE DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO	pag.3
6. PREMIO CESSIONE PUBBLICA	pag.4
7. DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI, DAL PUNTO DI VISTA DISTRIBUTIVO, FUNZIONALE ED AMBIENTALE	pag.4

1. Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento

Gli elementi da cui nascono i principi e criteri del piano sono:

- Estensione totale perimetro esecutivo: 142803 mq, di cui:
89234mq, superficie interna al perimetro originario;
53569 mq, superficie esterna al perimetro originario.
- Il comprensorio è fornito di servizi primari (acqua, luce, fogne private/pubbliche e strade).
- Perequazione, in variante al P.R.G., del diritto edificatorio dei lotti esterni al perimetro originario a quello del diritto edificatorio dei lotti interni. Aumento dell'indice territoriale da 0,4 a 0,5 mc/mq al fine di aumentare gli introiti degli oneri concessori e far fronte al completamento dei servizi primari (piccoli tratti di strade, marciapiedi relativi, rete fognaria acque chiare) ed alla realizzazione di alcuni servizi secondari (asilo nido, scuola materna, centro anziani, ecc.).
- Sono state previste, in variante al P.R.G., aree con superficie fondiaria destinata ad edificazione abitativa e non abitativa di interesse pubblico o generale, posizionata nei rispettivi Comparti Pubblici. Tale superficie fondiaria potrà essere messa a bando da Roma Capitale e gli introiti che ne deriveranno saranno utilizzati per la realizzazione dei servizi primari e secondari previsti dal piano finanziario.

2. Inquadramento territoriale

1. Confina ad ovest e a sud con zone agricole
2. Ad ovest con la zona "O" denominata Podere Buccari (Pian del Marmo)
3. Confina a nord con un piccolo centro abitato che è stato inserito nel piano per riconnettere tutto il tessuto del comprensorio

3. Descrizione dello stato dei luoghi

La zona è posta alla fine del centro abitato costituito principalmente dalla zona "O" Podere Buccari. E' sprovvista di qualsiasi tipo di servizio secondario, anche se è dotata di acqua e fogne. Le strade del comprensorio confluiscono tutte in via Casal del Marmo, attraverso la quale si possono raggiungere servizi privati e pubblici, alcuni dei quali situati a notevoli distanze. Le strade interne al toponimo sono strette ed asfittiche, anche se una parte di queste forma un anello viario che permette la circolazione completa del quartiere senza inversione di marcia.

4. Descrizione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali

Il comprensorio è stato inserito definitivamente, come zona ex abusiva da recuperare denominata “Pian Del Marmo 19.12 b”, all’interno del nuovo P.R.G. di Roma approvato il 12 febbraio 2008. Il toponimo “Pian Del Marmo 19.12 b” non è stato inserito tra i 45 nuclei a cui è stato approvato il piano preliminare con deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 02/08/2005, perché non è stato presentato; tuttavia il Comune ha dato la possibilità anche a questi toponimi di poter predisporre il piano di recupero definitivo.

Il piano esecutivo proposto è stato sviluppato sulla base della delibera di Consiglio Comunale del Comune di Roma n. 122, con seduta pubblica del 21 dicembre 2009.

All’interno del comprensorio non esistono beni storici o culturali da tutelare

Nella tavola n.1 prevista dalle linee guida (“Inquadramento territoriale, destinazione di PRG e vincoli” – del. n.122) sono state allegate n. 4 tavole comprendenti:

- P.R.G. - Sistemi e regole
- P.R.G. - Rete ecologica
- PP.TT.PT. approvati, tav. serie E1, E3, E3 bis, E3 ter
- P.T.P.R. adottato, tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio
- P.T.P.R. adottato, tav. B - Beni paesaggistici
- P.T.P.R. adottato, tav. C - Beni del patrimonio naturale e culturale
- P.T.P.R. adottato, tav. D - Proposte comunali ai PTP vigenti
- P.R.G. - Carta per la qualità
- P.R.G. - Sistema Infrastrutture Tecnologiche
- Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell’Agro Romano

5. Descrizione del piano esecutivo per il recupero urbanistico

Nato come toponimo “Pian Del Marmo 19.12 b”, a seguito dell’approvazione del Piano delle Certezze (2001), ha successivamente subito un leggero declassamento perché non è stato presentato il piano preliminare del toponimo stesso, (delibera C.C. 2 agosto 2005). Con la definitiva approvazione del P.R.G. nel febbraio 2008, i perimetri dei toponimi sprovvisti di piano preliminare sono stati indicati nel P.R.G. con colore diverso dai toponimi con il preliminare approvato, tuttavia il Comune ha permesso anche ai toponimi che ne erano sprovvisti di presentare direttamente il piano esecutivo.

Il piano esecutivo predisposto ha le seguenti particolarità :

- È una proposta privata;
- L’attuazione sarà pubblica;
- La realizzazione nuovamente privata mediante le opere a scomuto;
- E’ previsto l’aumento dell’indice territoriale da 0,4 a 0,5 mc/mq al fine di aumentare gli introiti degli oneri, senza i quali è impossibile dotare dei servizi mancanti nel comprensorio in questione, così come previsto dal piano finanziario;
- E’ prevista la variante al P.R.G. a seguito del suddetto aumento dell’indice territoriale e dell’allargamento del perimetro originario, con l’obiettivo di creare quella

zona-servizi mancante (verde, piazza, asilo nido, centro anziani, ecc.) che serva appunto tutto il comprensorio, zona "O" Podere Buccari compresa. Parte delle aree inserite con l'allargamento del Toponimo verranno utilizzate per l'edilizia pubblica, abitativa e non abitativa, al fine di ottenere ulteriori introiti per la realizzazione dei servizi primari e secondari;

- L'indice territoriale dell'edilizia pubblica è pari a 0,8 mc/mq (0,6 mc/mq + 0,2 mc/mq indice pro-quota).

6. Premio cessione pubblica

La cubatura aggiuntiva relativa al premio sulla cessione pubblica entro i tempi richiesti dal Comune, non è stata inserita nel conteggio dei pesi urbanistici e dei relativi standard. Tuttavia gli standard sono stati calcolati con indici superiori ai minimi previsti, in modo tale che l'incremento degli abitanti non porti la dotazione degli standard urbanistici al disotto della soglia minima prevista (22 mq/ab), come si evince dalle seguenti tabelle:

TOT. MQ. STANDARD PREVISTI NEL PIANO	23335
TOT. MQ. STANDARD NON ABITATIVI	1604
STANDARD ABITATIVI	21731
S.U.L. AGGIUNTIVA RELATIVA ALLE CESSIONI ANTICIPATE	2261
ABITANTI PREVISTI+ABITANTI AGGIUNTIVI	889+60+6
TOT. DOTAZIONE STANDARD COMPRENSIVA DEL PREMIO PER LA CESSIONE	22,75

7. Descrizione dei tipi edilizi, dal punto di vista distributivo, funzionale ed ambientale

Le dimensioni dei lotti e la scelta di permettere ad ogni consorziato di edificare nel proprio lotto, non consentono la realizzazione di fabbricati di grandi dimensioni. Anche per l'edilizia pubblica l'indice territoriale non permette interventi di edilizia intensiva. Le abitazioni previste avranno quindi le caratteristiche del villino (familiare, bi-familiare, tri-familiare e quadri-familiare); nei Comparti Pubblici la tipologia è quella delle case a schiera. Dal punto di vista ambientale sarà prevista la piantumazione di alberi di alto fusto così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano. L'associazione consortile che realizzerà il piano cercherà di facilitare i consorziati che utilizzeranno i pannelli solari termici e fotovoltaici nelle loro abitazioni per la produzione di energia elettrica pulita ed acqua calda a totale risparmio di energia.