



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 15.05 “Consorzio Nuova Marani”



ROMA

Assessorato all'Urbanistica e Infrastrutture
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Direttore: Dott.ssa Annamaria Graziano
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.15.05 denominato
“Consorzio Nuova Marani”
Presentazione



Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.16

Il “recupero urbanistico” di queste aree, che potrà quindi considerarsi concluso con l’approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini, interessati dalla manovra, di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più funzionalmente attrezzati, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone spontaneamente sorte, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;
- migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell’artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro.



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 15.05 denominato “Consorzio Nuova Marani” ricade nel Municipio XI (ex XV) insiste su un ambito urbano nel settore Ovest di Roma Capitale, lungo via della Pisana, nel tratto esterno al G.R.A..

L’ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da aree agricole.

Il fenomeno dell’insediamento spontaneo ha generato, nell’ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

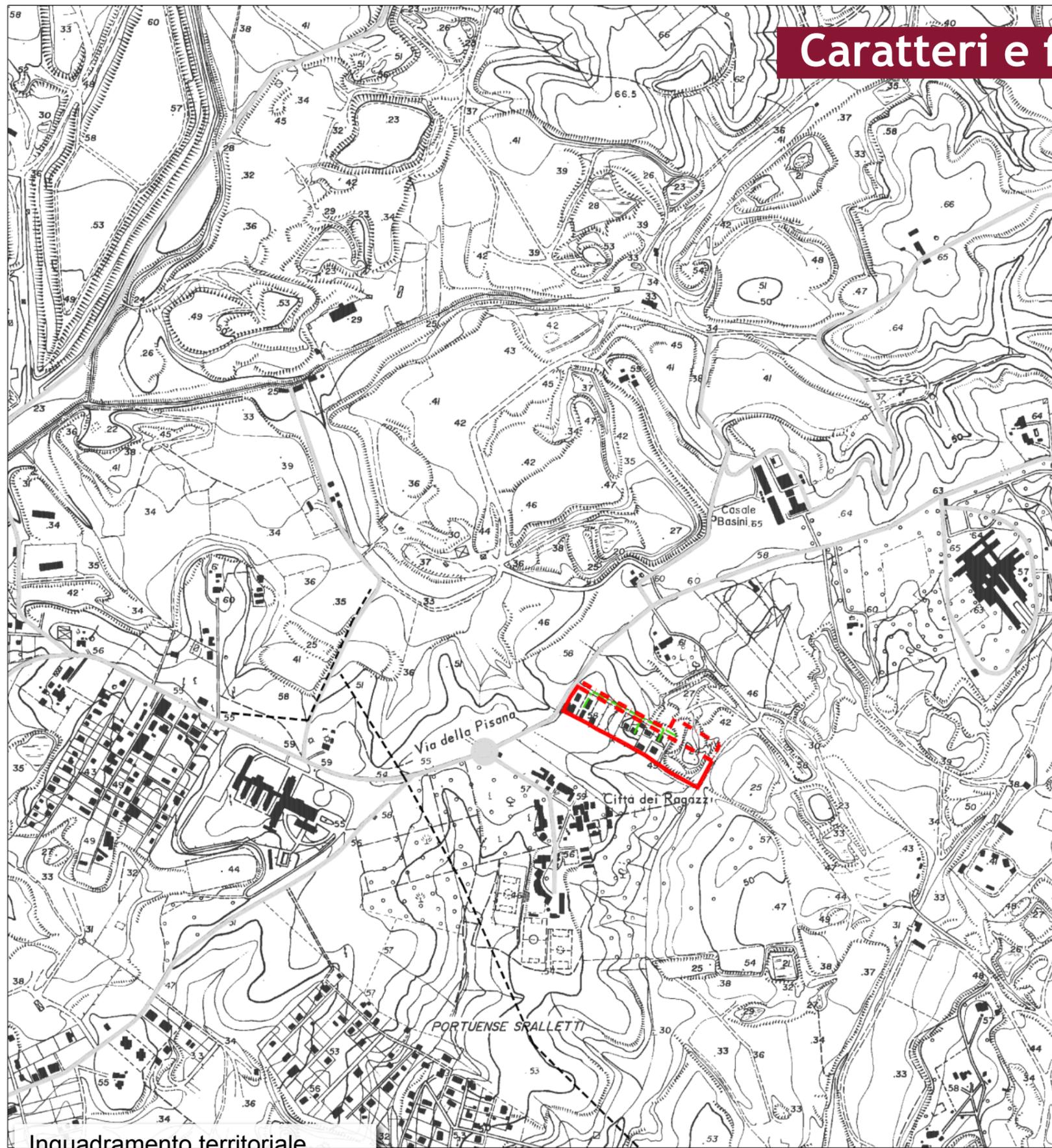


ROMA

Assessorato all’Urbanistica e Infrastrutture
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Direttore: Dott.ssa Annamaria Graziano
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.15.05 denominato
“Consorzio Nuova Marani”
Presentazione



Inquadramento territoriale

Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 3,60 una densità territoriale di 59,44 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 214, di cui n. 135 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 3,14 sono state aggiunte delle aree, per la maggior parte già edificate, per complessivi 0,46 ettari.

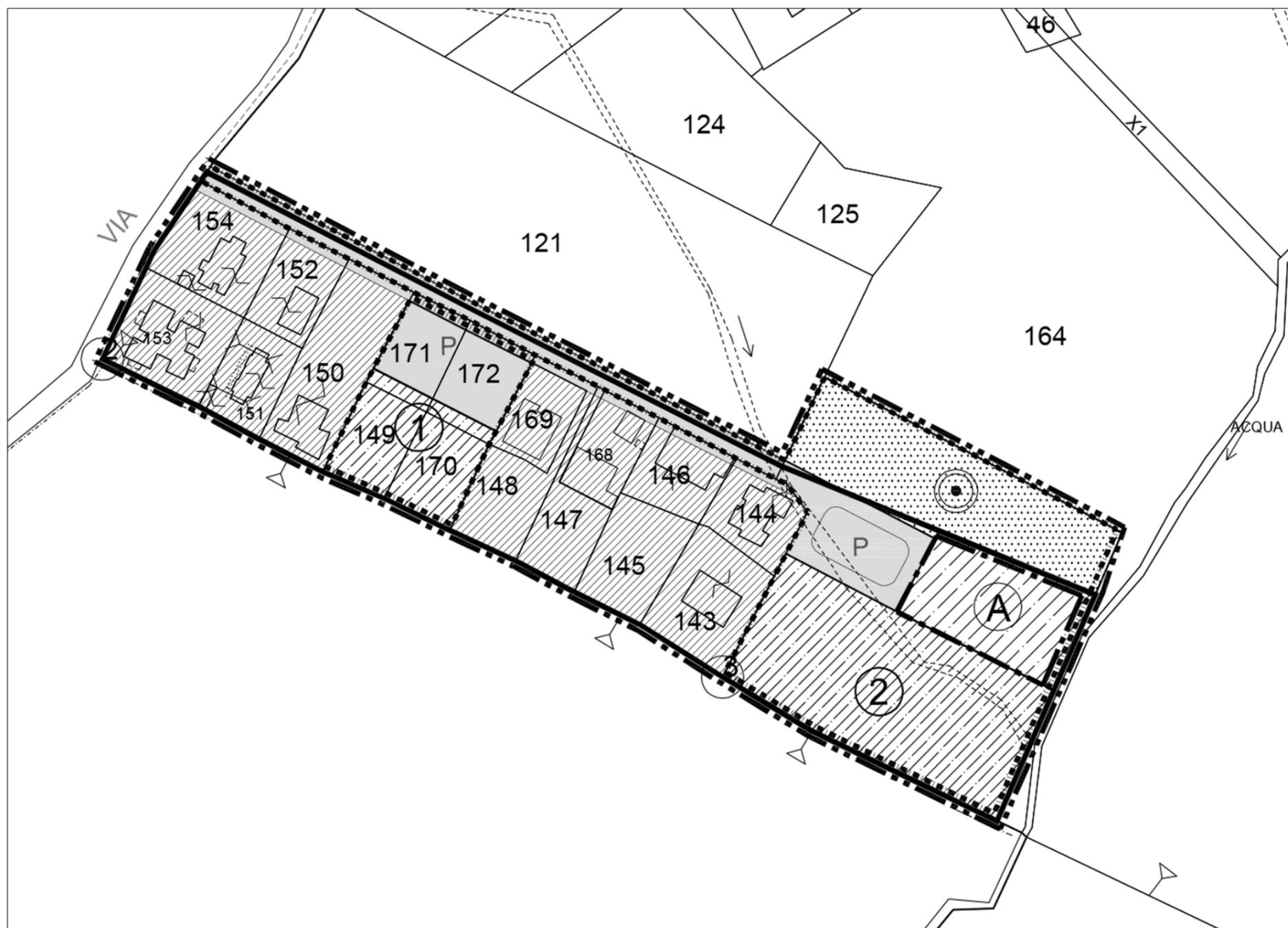
Il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con l'ambiente, con gli insediamenti e con le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante.

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.



Caratteri e finalità del piano



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 7.187 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 489. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq 23.873.

L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,22 mq/mq.

Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq).

Ai lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062mq/mq (0,20 mc/mq).

Ai lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).

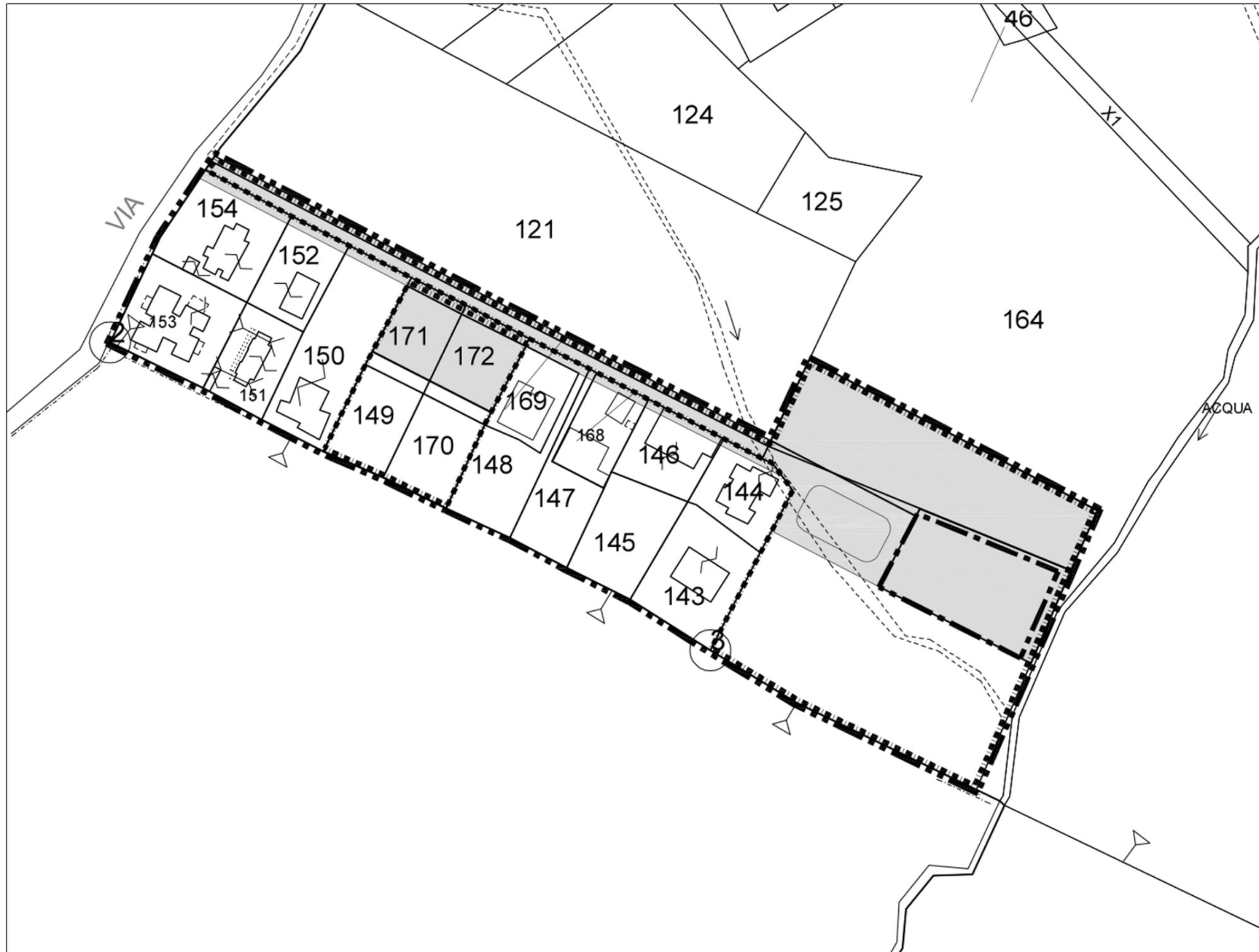
Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 2.400 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 938 di cui mq. 844 abitativa e mq. 94 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 312,66 da ripartire tra tutti i lotti liberi del piano e da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata.

All'interno dei Comparti Edificatori Pubblici sono previsti n. 23 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,39 mq/mq.

Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.



Caratteri e finalità del piano



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

Il piano esecutivo prevede aree fondiari distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiari interne alle zone del primo tipo sono soggette ad "edificazione diretta", mentre quelle interne alle zone del secondo tipo sono soggette ad "edificazione indiretta", ovvero successiva alla stipula della convenzione del comparto in cui queste ricadono.

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiari, aree stradali private e n. 2 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa l' 87%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero. Ai comparti soggetti a convenzione è sostanzialmente affidato il compito di realizzare la riconnessione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo, sia concentrando sulle aree fondiari le volumetrie da trasferire.

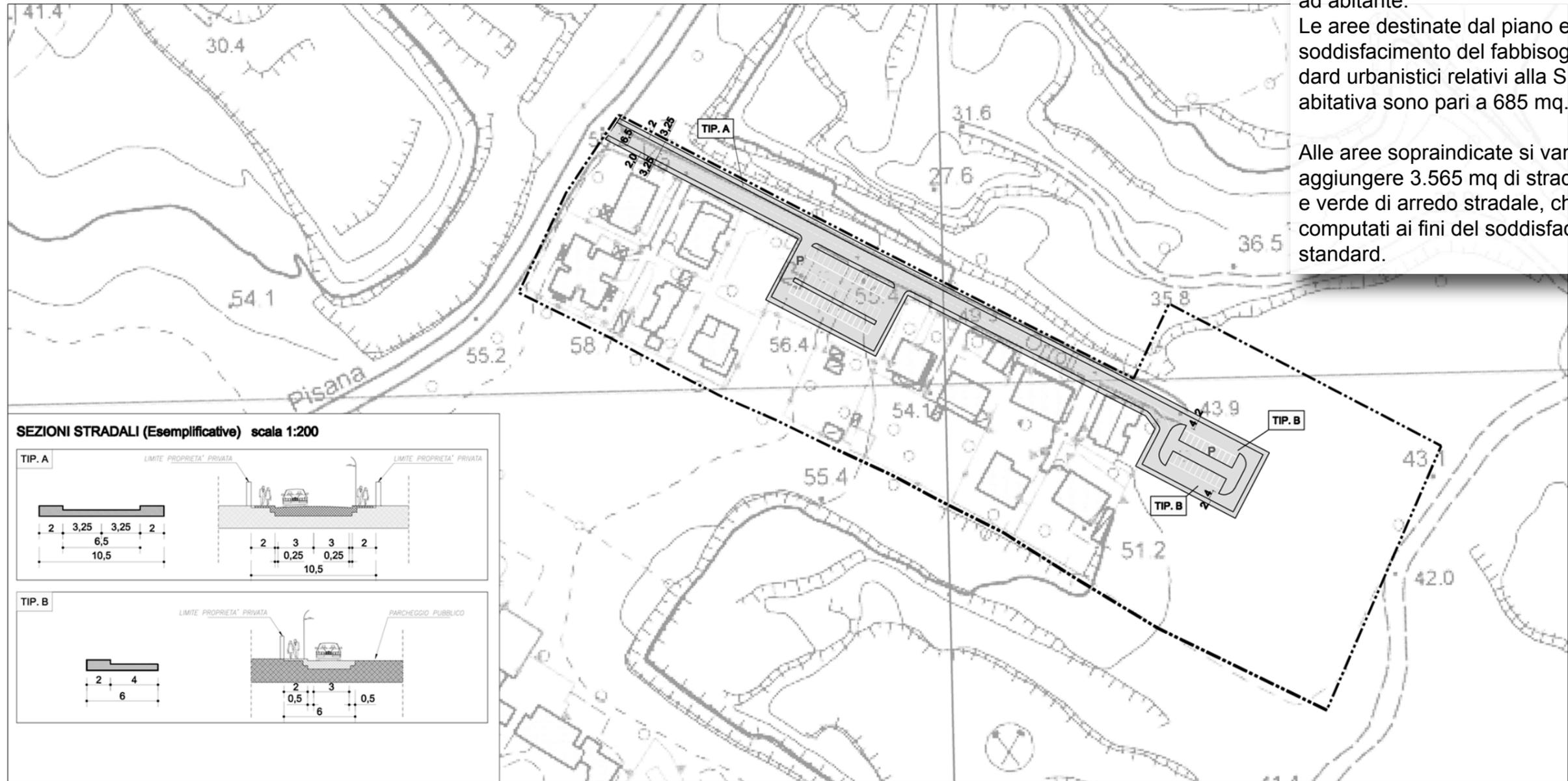


Caratteri e finalità del piano

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche, relative alla S.U.L. abitativa, calcolati sul totale degli abitanti previsti (già insediati e nuovi), sono pari a 5.501 mq, per una dotazione di circa 25,35 mq ad abitante.

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 685 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 3.565 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie piano	ha	3,14	0,46	3,60		
Densita' territoriale	ab/ha			59,44		
Abitanti previsti	n.			214		
AREE FONDIARIE PRIVATE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	ABITANTI N.
		abitativa mq	non abitativa mq	totale mq		
Conservazione	13.163	5.056	252	5.308	0,40	135
Completamento	Esistente	-	-	-	-	-
	Aggiuntivo	-	-	-	-	-
Nuova edificazione	2.164	281	31	312	0,14	7
Nuova edificazione convenzionata	8.546	1.850	206	2.056	0,24	49
TOTALE	23.873	7.187	489	7.676	-	191
AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	ABITANTI N.
		abitativa mq	non abitativa mq	totale mq		
nuova edificazione	2.400	844	94	938	0,39	23
AREE PUBBLICHE A STANDARD	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE		STANDARDS P.R.G.		
		mq/ab				
Verde pubblico	Abitativo	3.838	17,69	9,50		
	Non abitativo	196	4mq/10mq SUL			
Servizi pubblici	-	-	6,50			
Parcheggio	Abitativo	1.663	7,66	6,00		
	Non abitativo	489	10mq/10mq SUL			
TOTALE	6.186	25,35	22			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE					8.586	
TABELLA RIASSUNTIVA					SUPERFICIE mq	
Aree fondiarie private					23.873	
Aree pubbliche					8.586	
Strade e arredo viario					3.565	
TOTALE					36.024	

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
COMPARTO n	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	Hmax ml	Abitanti N
	Totale mq	Fondaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non abitativa mq	Totale mq				
1	4.008	2.315	1.693	501	56	557	0,14	0,24	10,5	13
2	16.017	6.231	9.786	1.349	150	1.499	0,09	0,24	10,5	36
TOTALE	20.025	8.546	11.479	1.850	206	2.056				49
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
COMPARTO n	SUPERFICIE FONDIARIA mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	Hmax ml	Abitanti N		
		Abitativa mq	Non abitativa mq	Totale mq						
A	2.400	844	94	938	0,39	0,39	10,5	23		
TOTALE	2.400	844	94	938	-	-	-	23		