



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 10.04 “Via delle Vigne di Passo Lombardo”



ROMA

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6574 - Fax 06.6710.71598
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 10.04 denominato
“Via delle Vigne di Passo Lombardo”
Presentazione



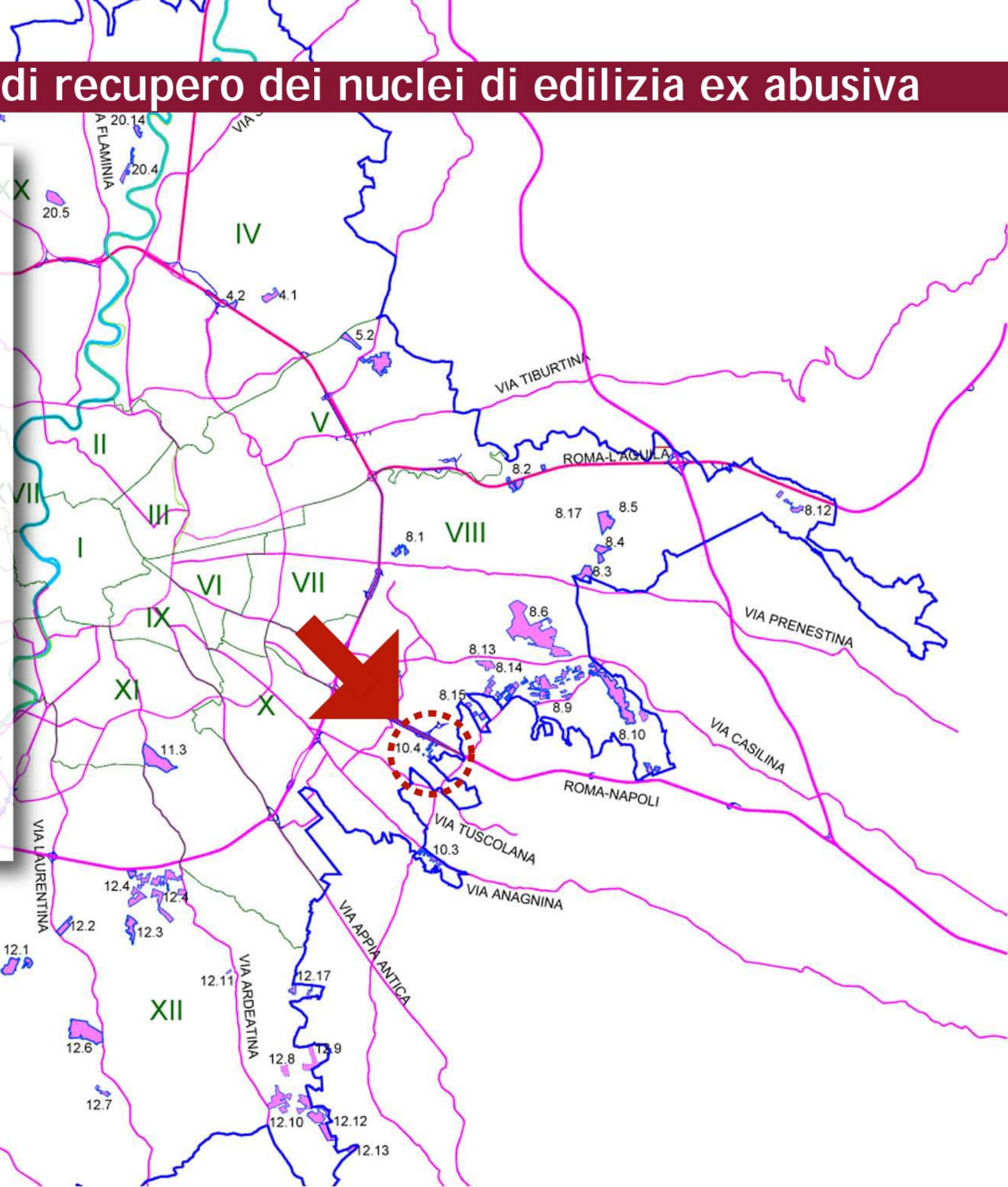
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio.

Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

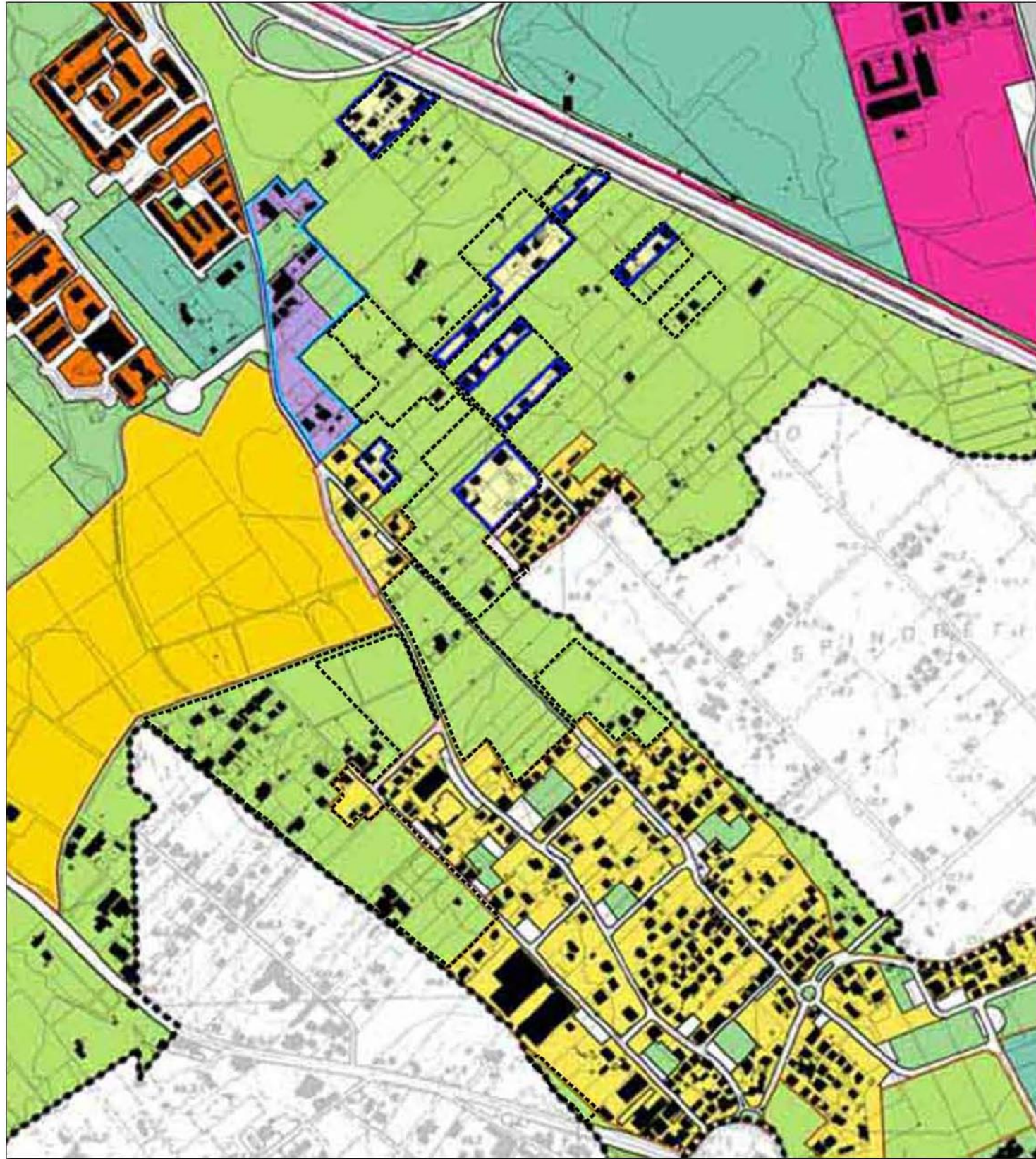
Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i n. 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni d'uso delle aree all'interno di tali nuclei sono disciplinate da un apposito piano esecutivo redatto con le procedure della L.R. n. 36/1987.



ROMA



Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.19

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6574 - Fax 06.6710.71598
www.urbanistica.comune.roma.it

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:

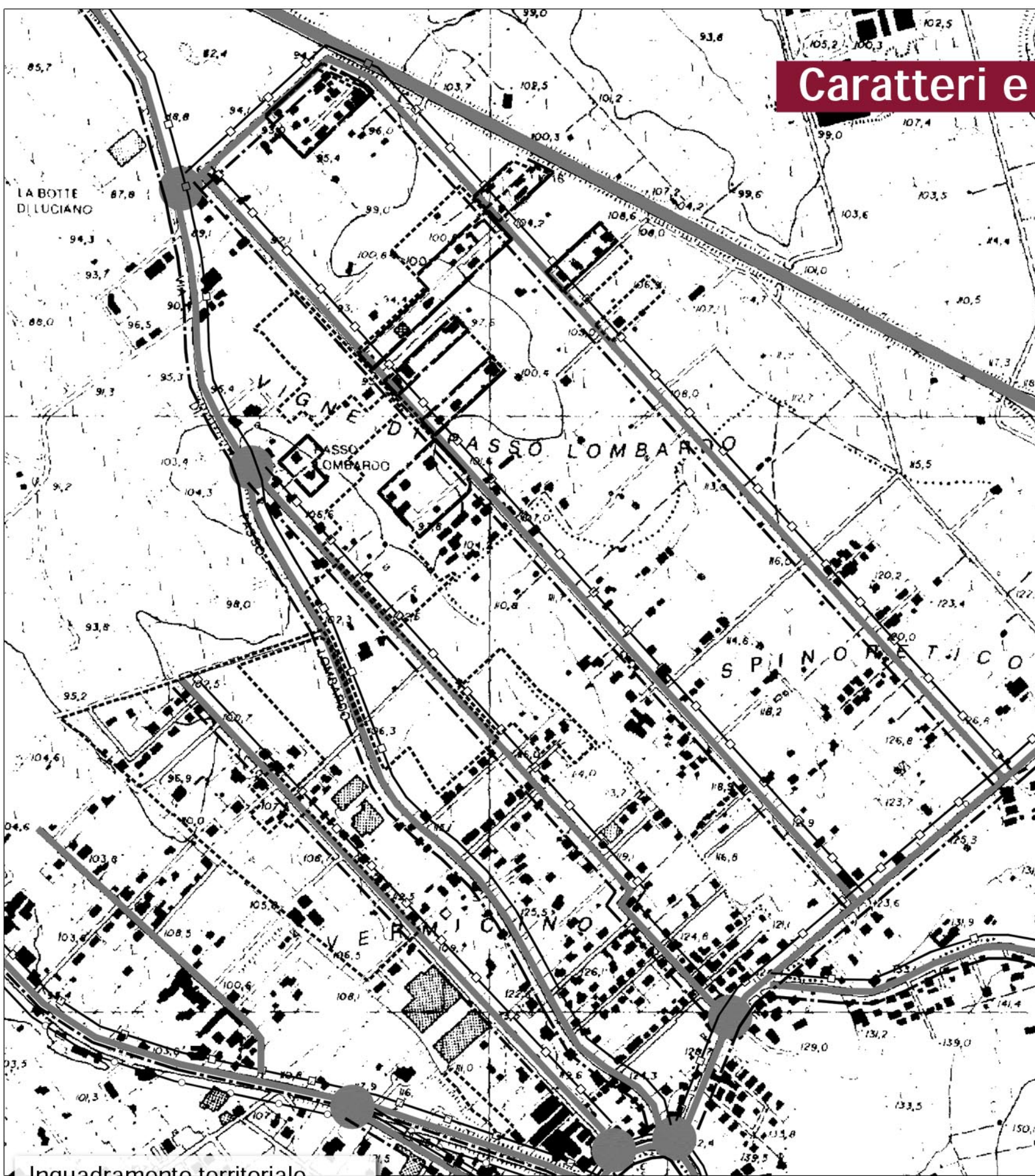
- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più funzionalmente attrezzati, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone spontaneamente sorte, connettendole con il territorio circostante in un contesto 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.

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.10.04 denominato "Via delle Vigne di Passo Lombardo"
Presentazione



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 10.04 denominato "Via delle Vigne di Passo Lombardo" ricade nel Municipio VII (ex X) insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, a confine con il Comune di Frascati. L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di 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.



Inquadramento territoriale

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6574 - Fax 06.6710.71598
www.urbanistica.comune.roma.it

Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 34,26 una densità territoriale di 51,49 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.764, di cui n. 883 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 6,19 sono state aggiunte delle aree, per la maggior parte già edificate, per complessivi 28,07 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.

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.10.04 denominato "Via delle Vigne di Passo Lombardo"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano



Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 62.221 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq. 6.851. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 260.615. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,25 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 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

Ai lotti liberi di superfici 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 lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 11.134 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 4.347 di cui mq. 3.913 abitativa e mq. 434 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.449 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. 105 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.

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

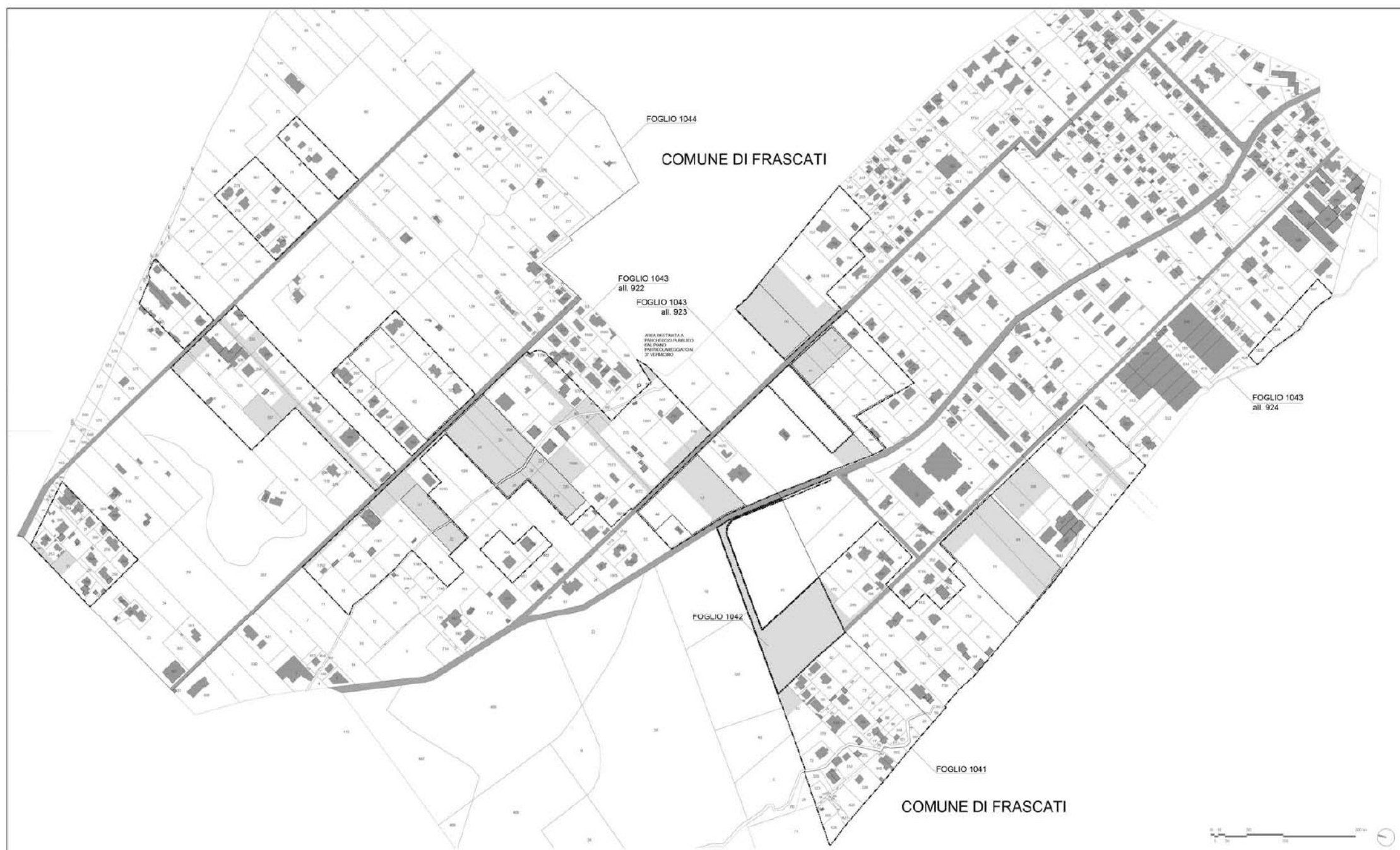
Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6574 - Fax 06.6710.71598
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.10.04 denominato
"Via delle Vigne di Passo Lombardo"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano



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. 4 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 34%, 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.

Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6574- Fax 06.6710.71598
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.10.04 denominato
"Via delle Vigne di Passo Lombardo"
Presentazione



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 43.901 mq, per una dotazione di circa 24,72 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 9.591 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 15.203 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

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6574 - Fax 06.6710.71598
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.10.04 denominato
"Via delle Vigne di Passo Lombardo"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO				
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE	
Superficie Piano	ha.	6,188	28,072	34,260
Densità Territoriale		ab./ha		51,49
Abitanti Previsti		n.		1.764

AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Conservazione (solo SUL esistente)	83.695	29.960	3.070	33.030	0,39	799
Completamento	83.410	3.160	547	3.707	0,15	84
		7.864	874	8.738		210
Nuova Edificazione	66.058	14.097	1.566	15.663	0,24	376
Nuova Edificazione Convenzionata	27.452	7.140	794	7.934	0,29	190
TOTALE	260.615	62.221	6.851	69.072		1.659

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	11.134	3.913	434	4.347	0,39	105

AREE PUBBLICHE PER STANDARD		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	19.705	11,10	9,50
	Non Abitativo	2.740	4 mq / 10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		12.333	6,94	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	11.863	6,68	6,00
	Non Abitativo	6.851	10 mq / 10 mq S.U.L.	
TOTALE		53.492	24,72	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		64.626		

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie	260.615
Aree Pubbliche	64.626
Aree Demaniali	2.156
Strade e Arredo Viario	15.203
TOTALE	342.600

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	22.525	9.930	12.595	3.018	335	3.353	0,15	0,34	10,50	80
2	8.470	3.908	4.562	978	109	1.087	0,13	0,28	10,50	26
3	11.163	7.714	3.449	1.635	182	1.817	0,16	0,24	10,50	44
4	14.491	5.900	8.591	1.509	168	1.677	0,12	0,28	10,50	40
Totale	56.649	27.452	29.197	7.140	794	7.934				190

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°		
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.						
A	4.670	1.641	182	1.823	0,39	0,39	10,50	44		
B	3.186	1.120	124	1.244	0,39	0,39	10,50	30		
C	3.278	1.152	128	1.280	0,39	0,39	10,50	31		
Totale	11.134	3.913	434	4.347				105		