



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 12.10 “Via Ardeatina - Villa Balbotti”



ROMA CAPITALE

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

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
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.12.10 denominato
“Via Ardeatina - Villa Balbotti”
Presentazione



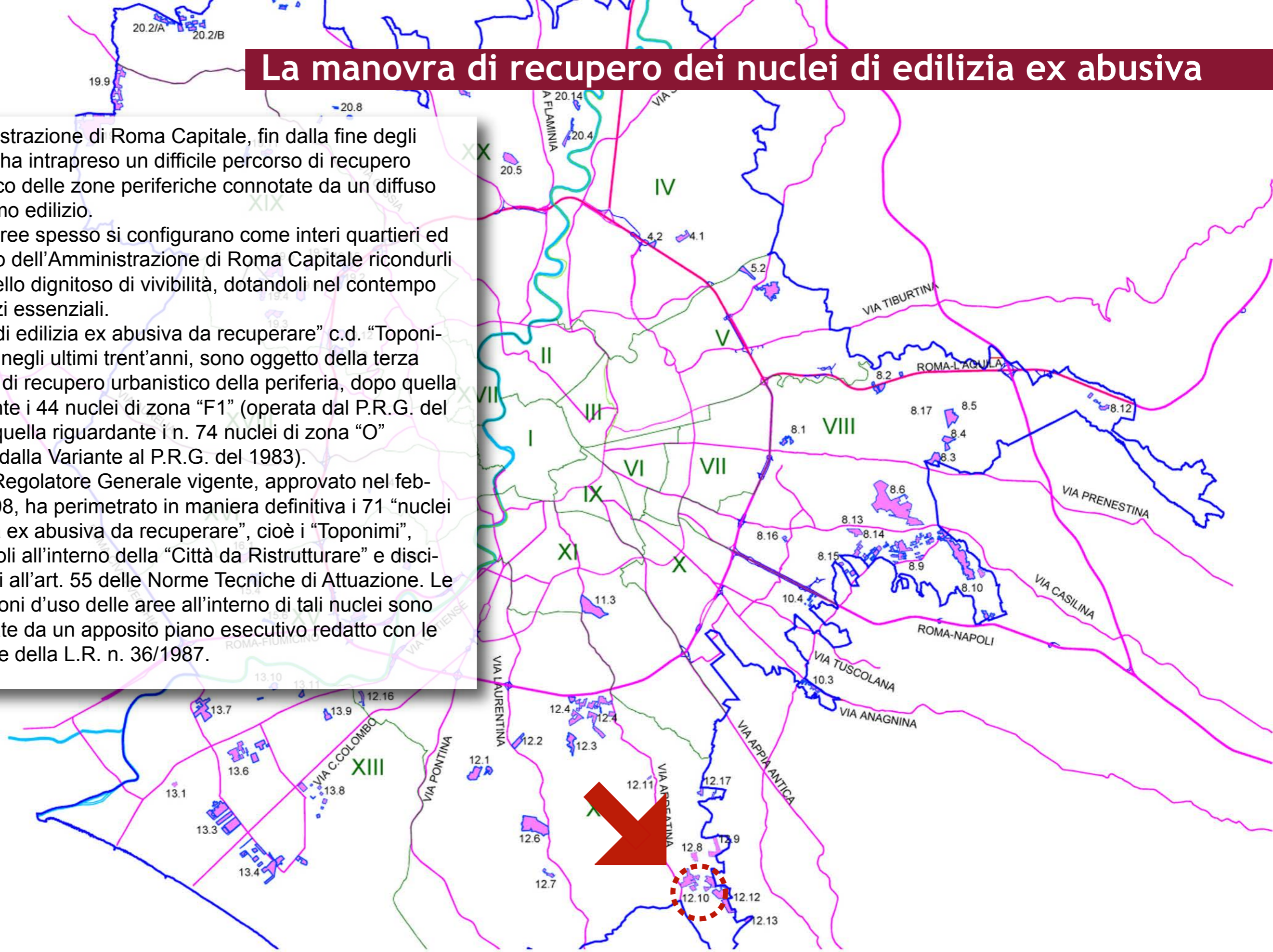
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, 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 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 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.





Il piano esecutivo

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.

PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Fogli 3.27

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

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
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.12.10 denominato
“Via Ardeatina - Villa Balbotti”
Presentazione



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 denominato “Via Ardeatina – Villa Balbotti” ricade nel Municipio IX (ex XII) insiste su un ambito urbano nel settore sud-est di Roma Capitale, a confine con il Comune di Albano. 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.



Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 56,99 una densità territoriale di 40,92 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.332 di cui n. 760 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 46,95 sono state aggiunte delle aree già edificate per complessivi 10,04 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.

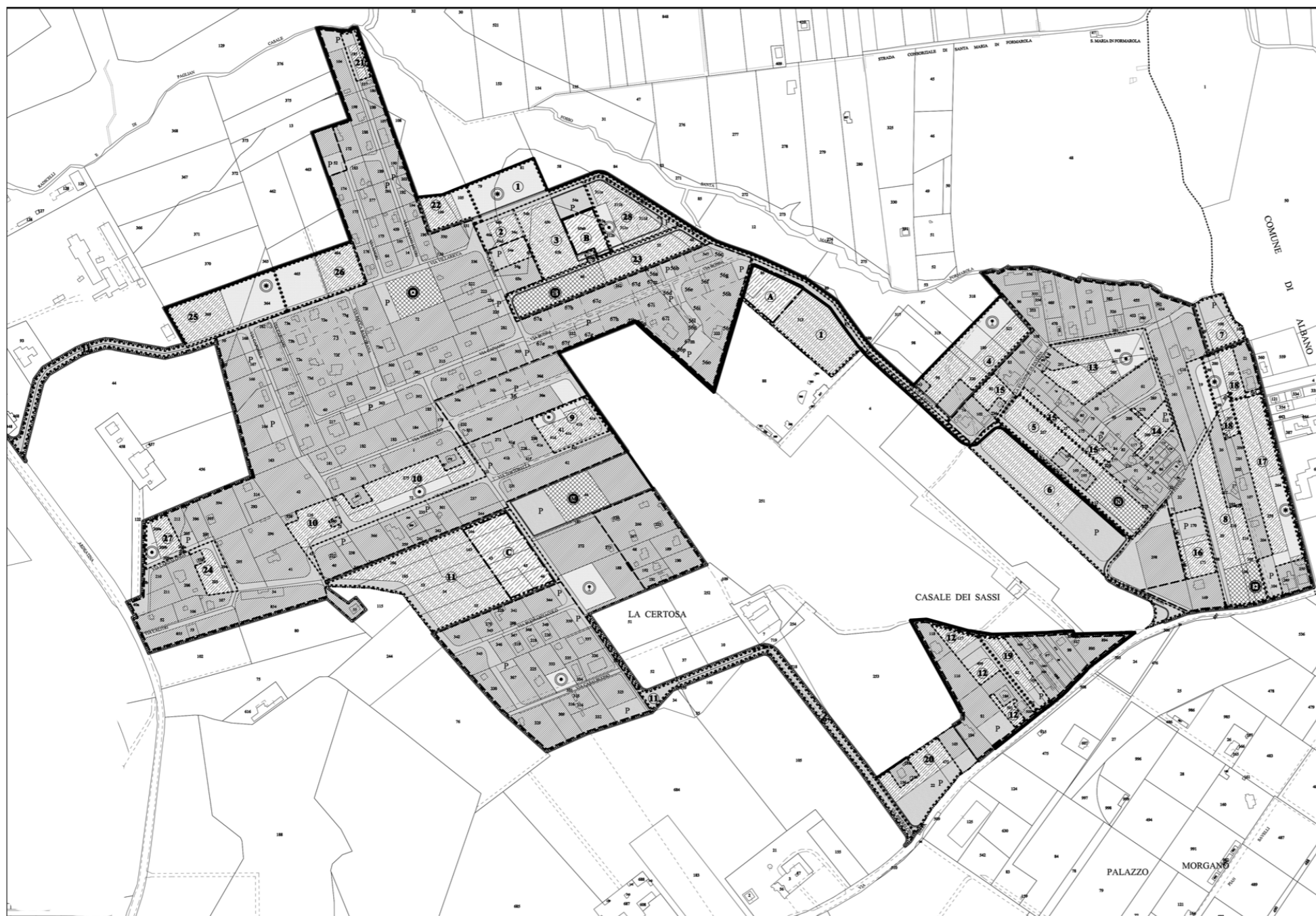
Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- 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.

Inquadramento territoriale



Caratteri e finalità del piano



Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 82.708 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 12.269. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq 394.757. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,27 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).

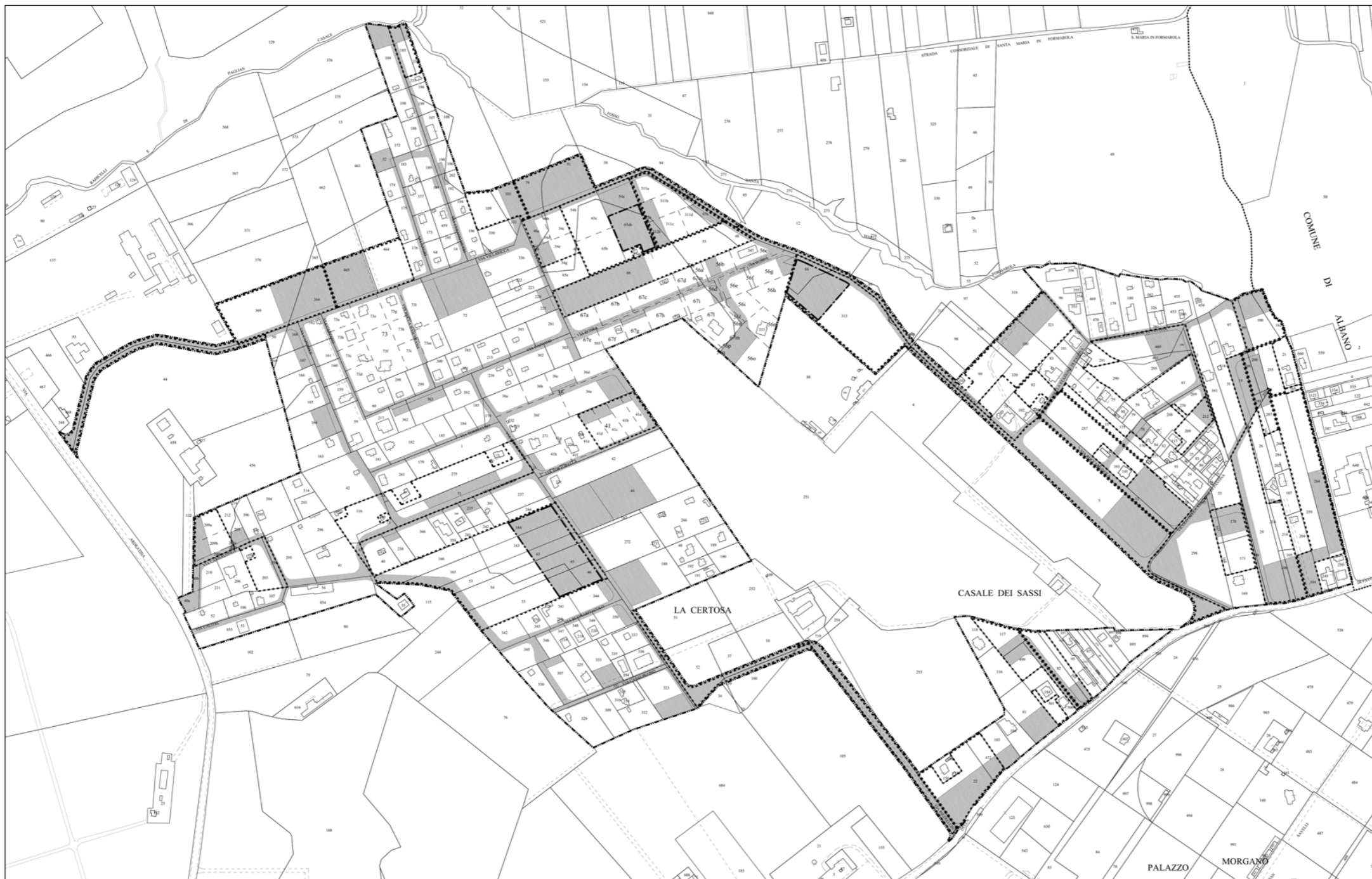
Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 13.295 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 5.171,75 di cui mq. 4.654,58 abitativa e mq. 517,17 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.723,92 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. 124 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



Caratteri e finalità del piano



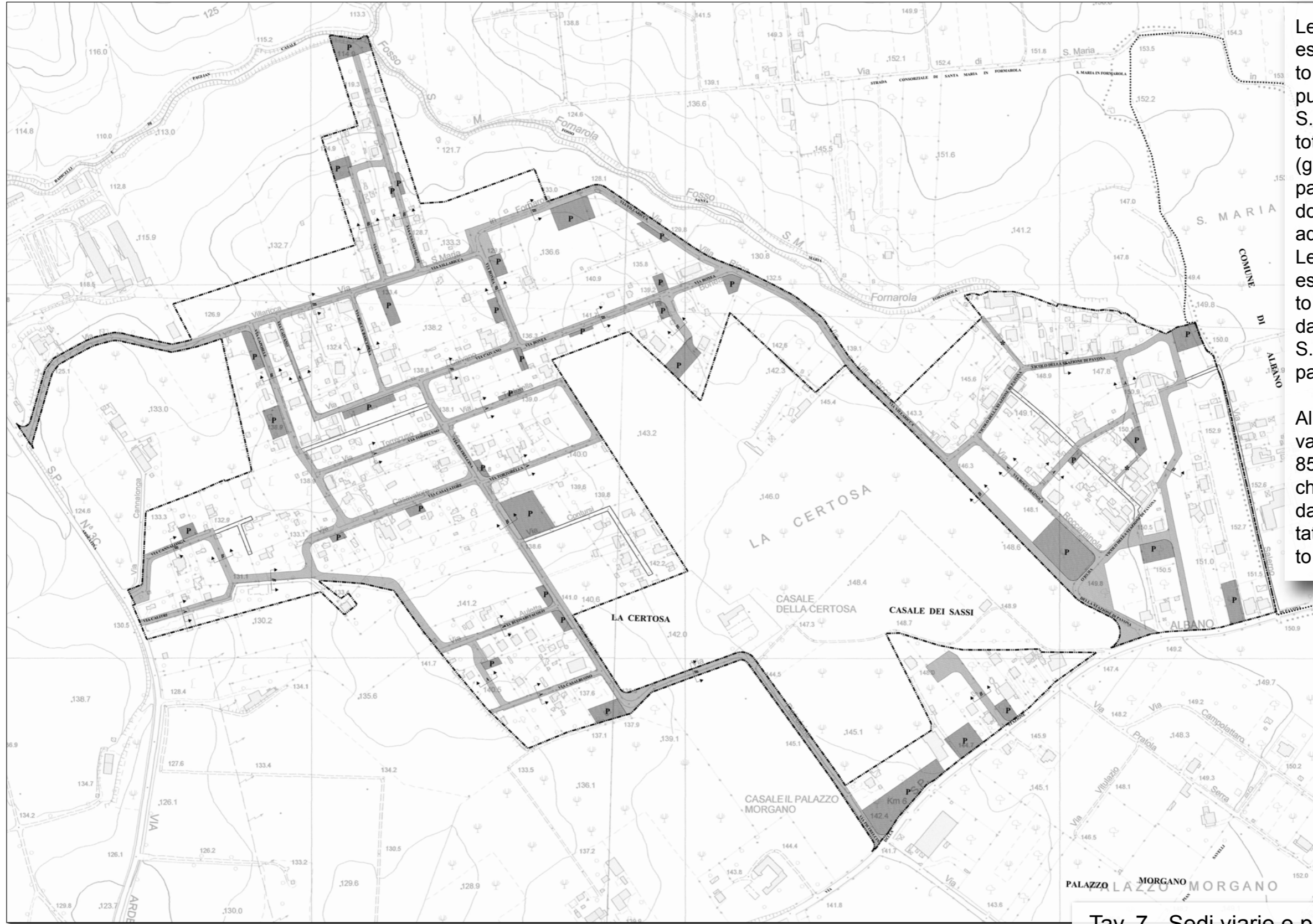
Il piano esecutivo prevede aree fondiari distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiari interne alle 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. 28 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 66% 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



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 59.285 mq, per una dotazione di circa 25,27 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 17.177 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 85.353 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

ROMA CAPITALE

DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano (ha)		46,95	10,04	56,99		
Densità Territoriale (ab/ha)					40,92	
Abitanti Previsti (n°)					2'332	
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Conservazione	64'221	17'564	4'692	22'256	0,347	468
Completamento	Esistente	167'496	10'953	1'114	12'067	0,169
	Aggiuntivo		15'817	460	16'277	
Nuova Edificazione	54'666	12'848	1'141	13'989	0,256	343
Nuova Edificazione Convenzionata	108'374	25'526	4'862	30'388	0,280	683
TOTALE	394'757	82'708	12'269	94'977	0,24	2'208
AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Nuova Edificazione	13'295,00	4'654,58	517,17	5'171,75	0,39	124
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	25'060	10,68		9,50	
	Non Abitativo	4'908	4 mq/10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		16'815	7,17		6,50	
PARCHEGGIO	Abitativo	17'410	7,42		6,00	
	Non Abitativo	12'269	10 mq/10 mq S.U.L.			
TOTALE		76'462	25,27		22,00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		89'757				
TABELLA RIASSUNTIVA				Superficie (mq)		
Aree Fondiarie				394'757		
Aree Pubbliche				89'757		
Strade e Arredo Viario				85'353		
TOTALE				569'867		

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondiarie (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	17'355,00	6'695,00	10'660,00	1'785,59	340,11	2'125,70	0,122	0,318	10,50	48
2	3'500,00	2'075,00	1'425,00	472,04	89,91	561,95	0,161	0,271	10,50	13
3	9'725,00	5'134,00	4'591,00	1'223,49	233,05	1'456,54	0,150	0,284	10,50	33
4	10'530,00	5'525,00	5'005,00	1'349,86	257,12	1'606,98	0,153	0,291	10,50	36
5	8'957,00	3'952,00	5'005,00	956,03	182,10	1'138,13	0,127	0,288	10,50	25
6	18'025,00	6'275,00	11'750,00	1'648,10	313,92	1'962,02	0,109	0,313	10,50	44
7	3'430,00	1'705,00	1'725,00	454,42	86,56	540,97	0,158	0,317	10,50	12
8	11'850,00	5'455,00	6'395,00	1'403,61	267,35	1'670,96	0,141	0,306	10,50	37
9	4'417,00	2'802,00	1'615,00	597,83	113,87	711,70	0,161	0,254	10,50	16
10	11'260,00	7'110,00	4'150,00	1'373,88	261,69	1'635,58	0,145	0,230	10,50	37
11	30'072,00	13'660,00	16'412,00	3'852,30	733,77	4'586,07	0,153	0,336	10,50	103
12	3'862,00	2'473,00	1'389,00	518,85	98,83	617,68	0,160	0,250	10,50	14
13	7'303,00	4'221,00	3'082,00	946,84	180,35	1'127,19	0,154	0,267	10,50	25
14	1'803,00	1'213,00	590,00	245,13	46,69	291,82	0,162	0,241	10,50	7
15	3'440,00	3'065,00	375,00	458,61	87,35	545,97	0,159	0,178	10,50	12
16	3'825,00	2'290,00	1'535,00	511,51	97,43	608,94	0,159	0,266	10,50	14
17	10'301,00	6'632,00	3'669,00	1'207,96	230,09	1'438,05	0,140	0,217	10,50	32
18	3'751,00	2'362,00	1'389,00	507,03	96,58	603,61	0,161	0,256	10,50	14
19	2'920,00	1'835,00	1'085,00	382,93	72,94	455,87	0,156	0,248	10,50	10
20	6'425,00	3'175,00	3'250,00	746,66	142,22	888,88	0,138	0,280	10,50	20
21	1'645,00	970,00	675,00	223,03	42,48	265,51	0,161	0,274	10,50	6
22	2'745,00	1'660,00	1'085,00	367,20	69,94	437,15	0,159	0,263	10,50	10
23	9'900,00	4'770,00	5'130,00	1'110,32	211,49	1'321,81	0,134	0,277	10,50	30
24	2'151,00	1'365,00	786,00	284,64	54,22	338,86	0,158	0,248	10,50	8
25	8'600,00	4'083,00	4'517,00	969,24	184,62	1'153,85	0,134	0,283	10,50	26
26	6'300,00	2'795,00	3'505,00	777,04	148,01	925,05	0,147	0,331	10,50	21
27	2'581,00	1'523,00	1'058,00	347,98	66,28	414,26	0,161	0,272	10,50	9
28	5'960,00	3'554,00	2'406,00	803,39	153,03	956,42	0,160	0,269	10,50	21
Totale	212'633,00	108'374,00	104'259,00	25'525,50	4'862,00	30'387,50	0,143	0,280		683
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)		
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
A	3'570,00	1'249,86	138,87	1'388,73	0,389	0,389	10,50	33		
B	2'525,00	884,00	98,22	982,22	0,389	0,389	10,50	24		
C	7'200,00	2'520,72	280,08	2'800,80	0,389	0,389	10,50	67		
Totale	13'295,00	4'654,58	517,17	5'171,75	0,389	0,389		124		

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

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
 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.12.10 denominato-
 "Via Ardeatina - Villa Balbotti"
 Presentazione