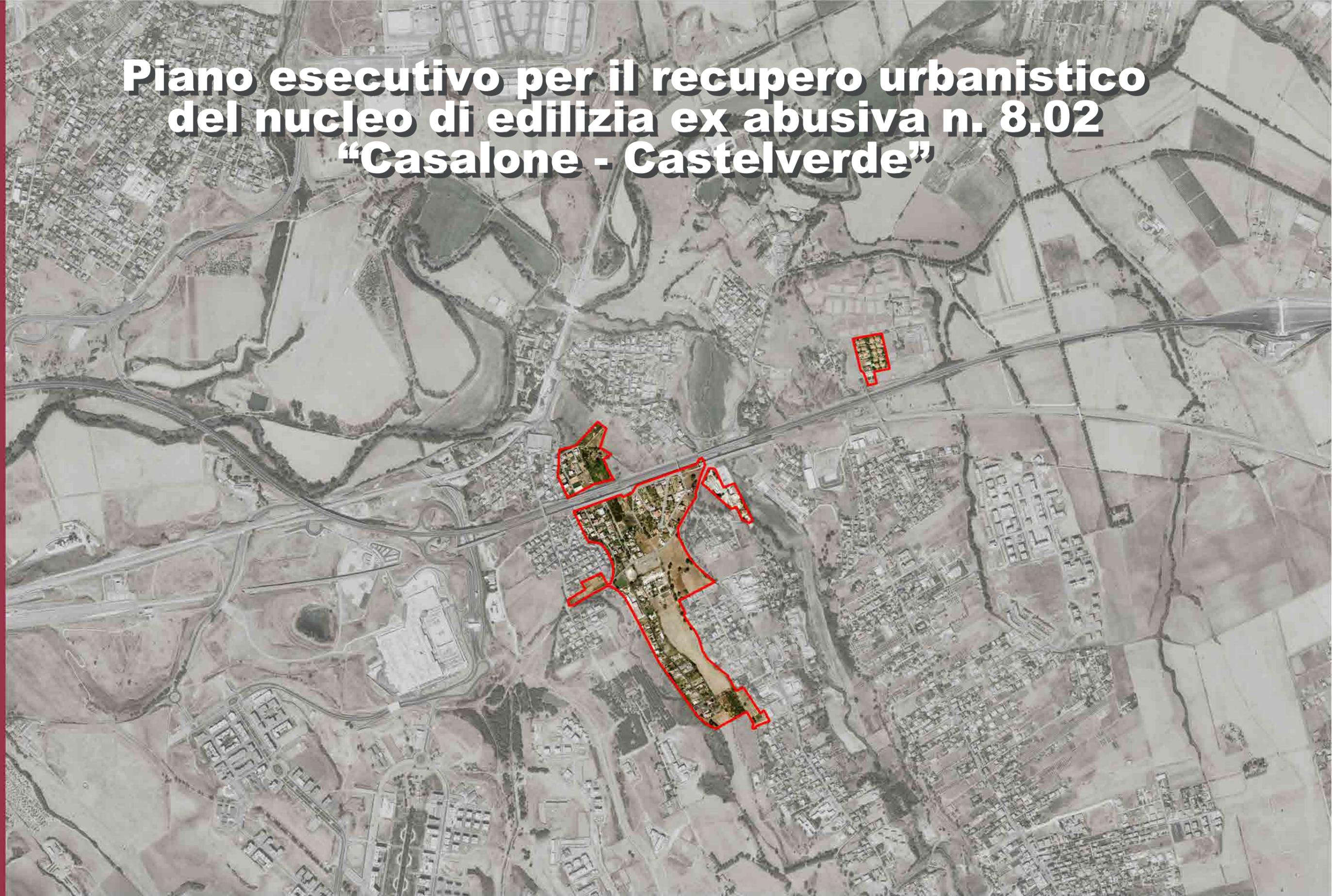




Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.02 “Casalone - Castelverde”



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo di edilizia ex abusiva n.8.02
“Casalone - Castelverde”
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 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 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.

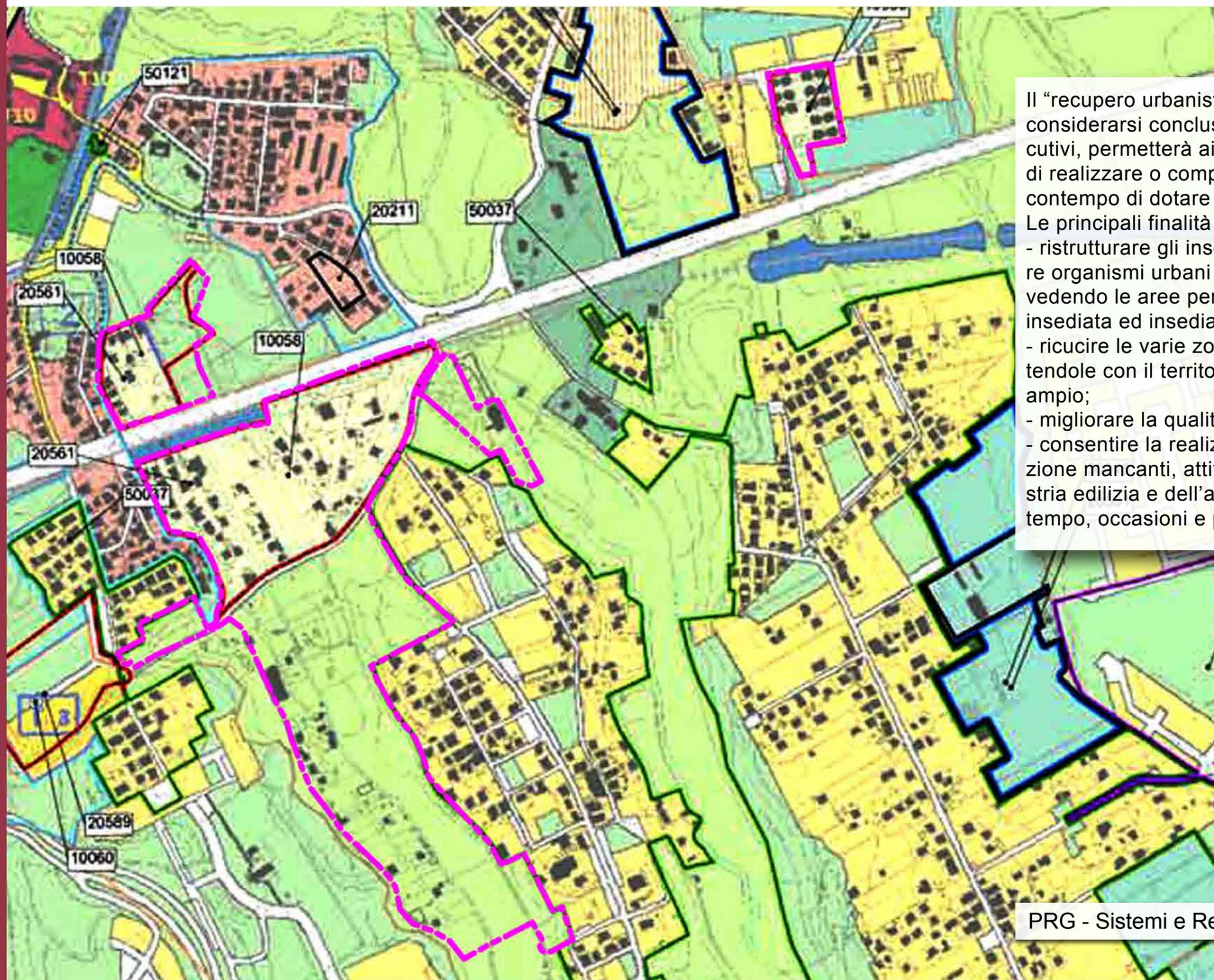
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo di edilizia ex abusiva n.8.02
"Casalone - Castelverde"
Presentazione



La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



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 - Foglio 3*.13

Assessorato all’Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo di edilizia ex abusiva n.8.02
“Casalone - Castelverde”
Presentazione

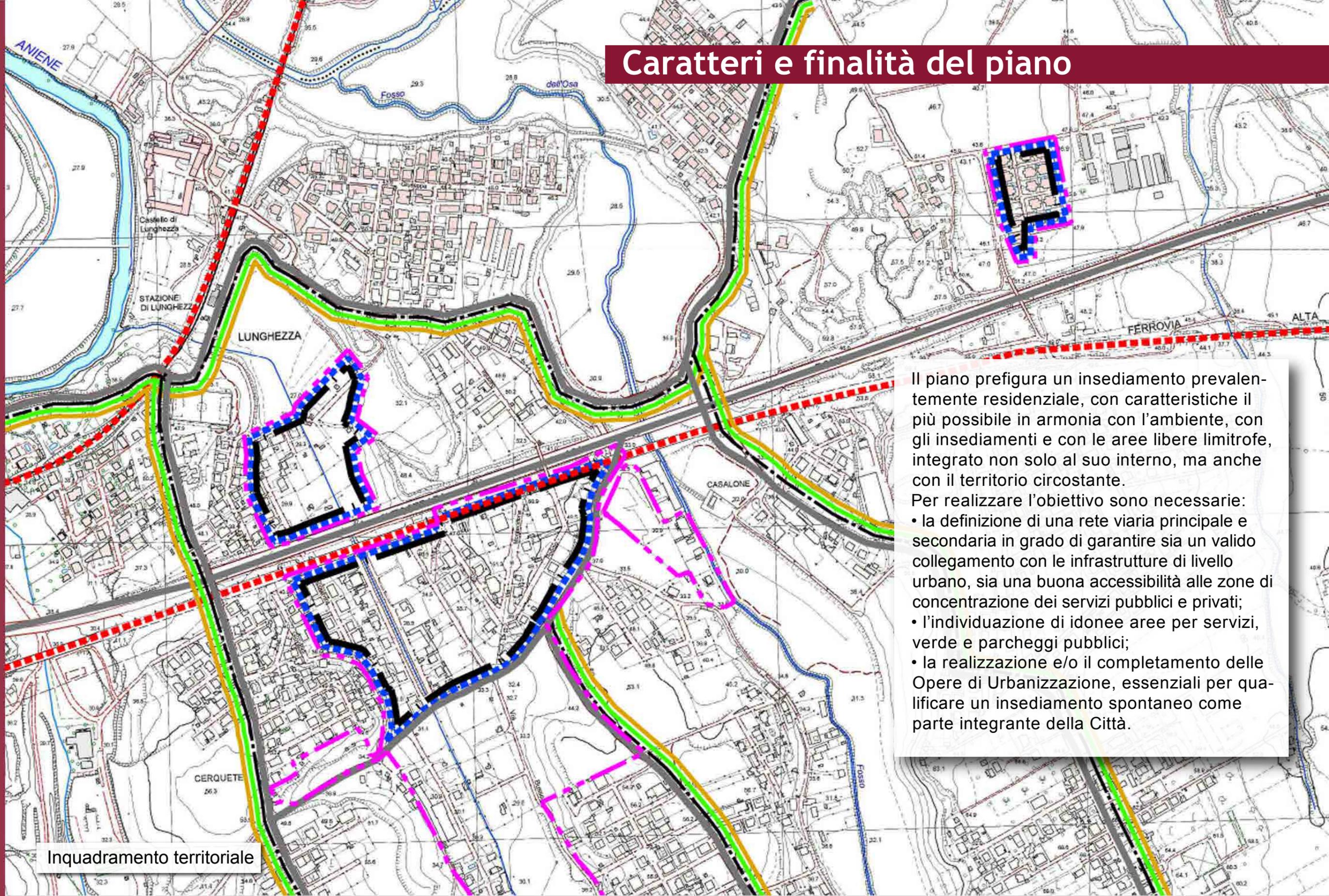


Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.02 denominato "Casalone - Castelverde", ricade nel Municipio VIII ed insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, a ridosso dell'autostrada Roma - L'Aquila. 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. L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 35,93, una densità territoriale di 45,99 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.652, di cui n. 705 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 16,34 sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la riconnessione con i tessuti circostanti, per la formazione dei Comparti Edificatori Pubblici nella disponibilità dell'A.C., per complessivi circa ha 19,59.



Caratteri e finalità del piano



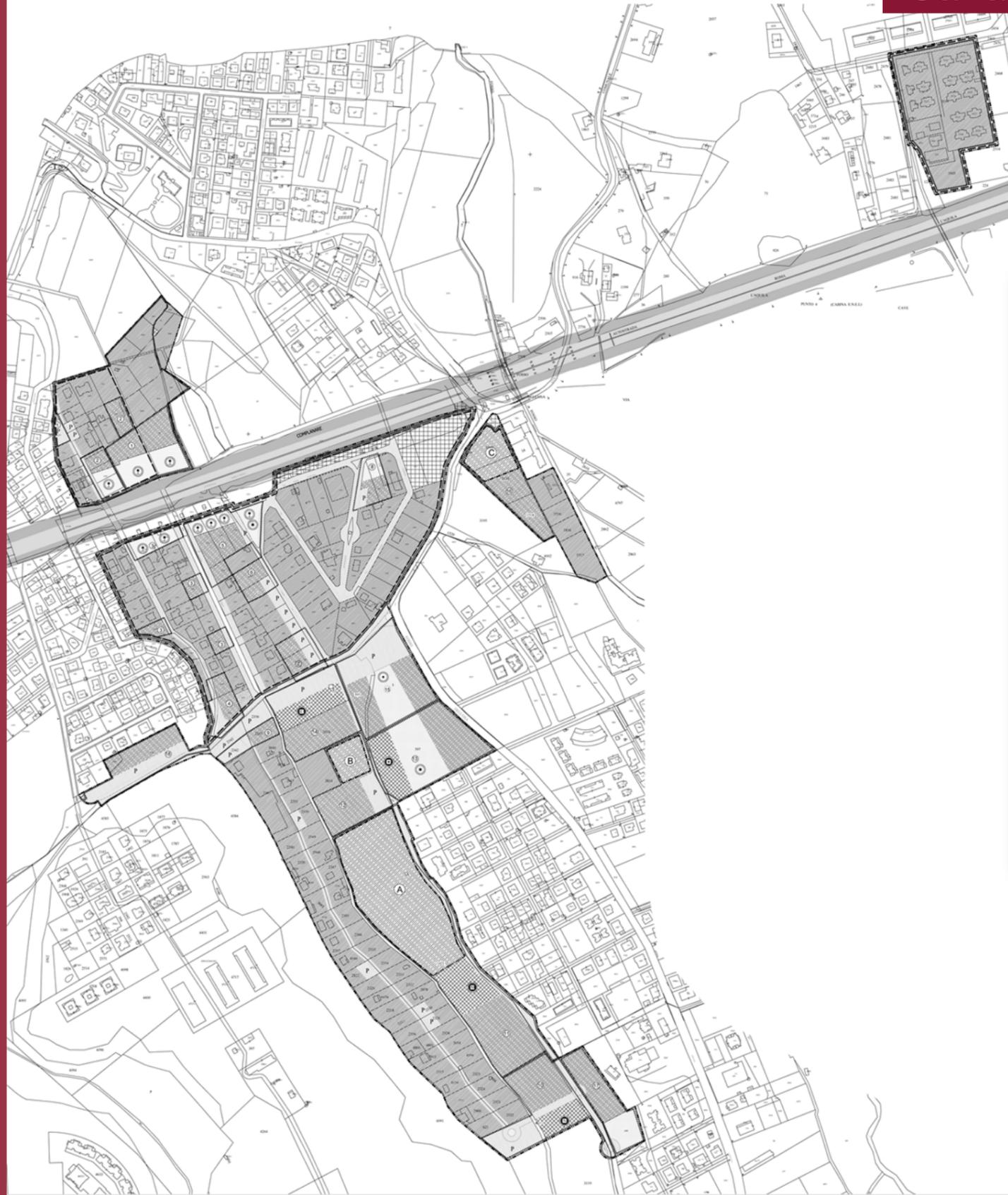
Inquadramento territoriale

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



Il piano prevede nelle aree fondiari private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 55.707 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 8.365.

Tali Superfici Utili Lorde sono comprensive della S.U.L. aggiuntiva derivante dai Comparti Edificatori Pubblici.

La superficie totale delle aree fondiari private è pari a mq. 222.332. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata 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).

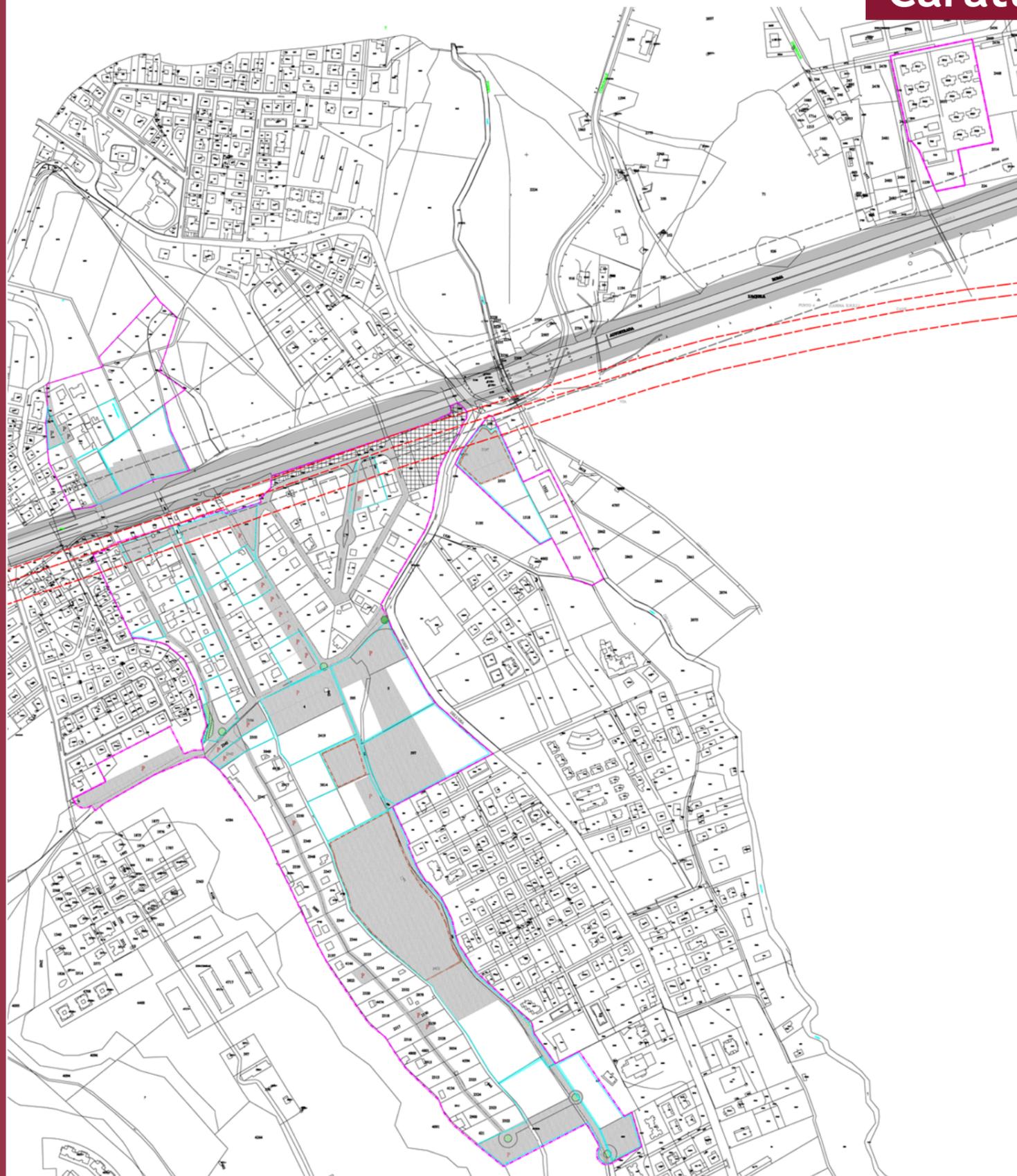
Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

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).

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



Caratteri e finalità del piano



Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 27.434 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 6.891, di cui mq. 6.202 abitativa e mq. 689 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 2.294 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 165 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,25 mq/mq.

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

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiarie 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.

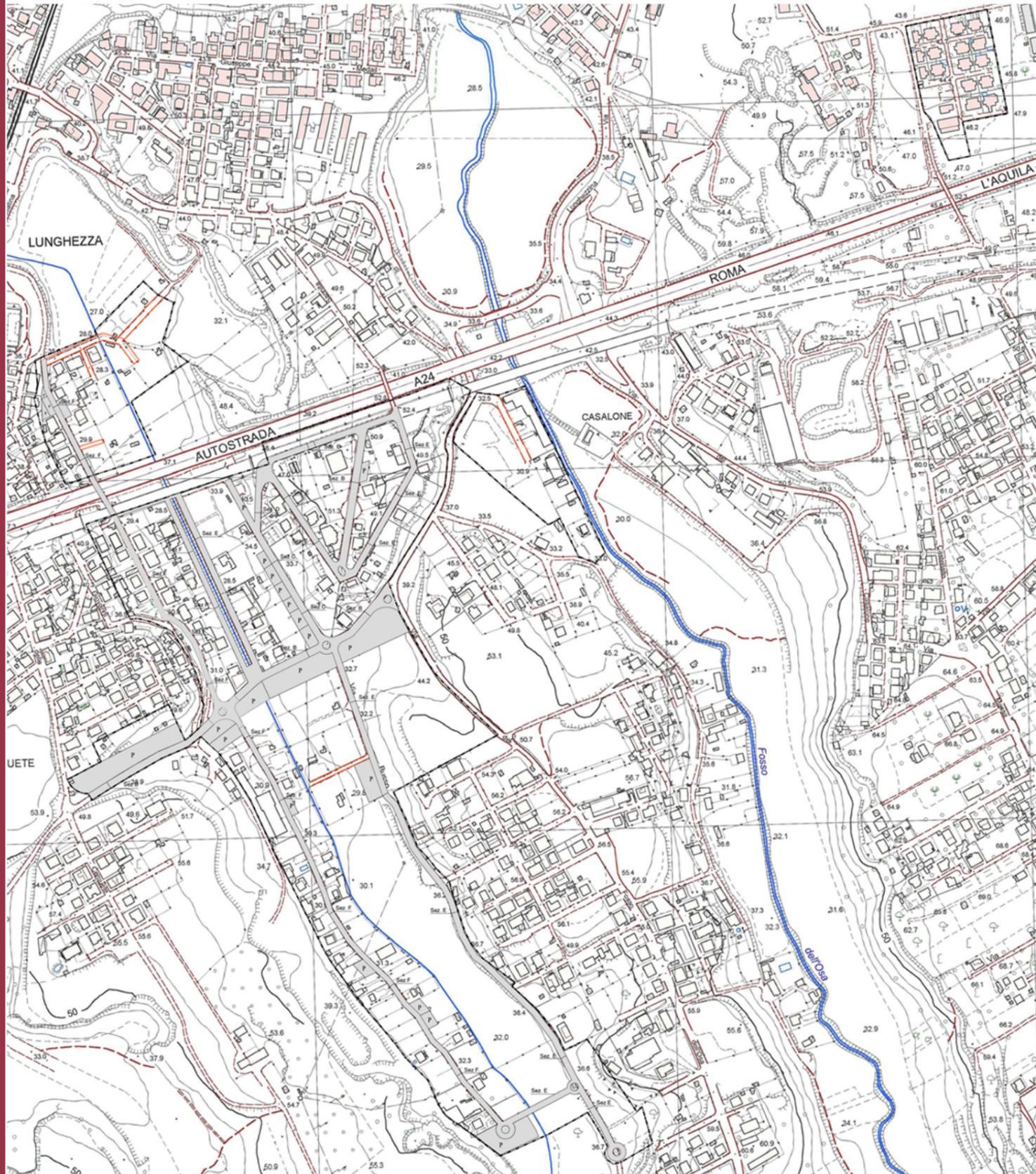
Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 18 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 60%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

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 fondiarie 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 da insediare), sono pari a 42.867 mq, per una dotazione di circa 25,66 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 11.711 mq. Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 40.265 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				8.02
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE	
Superficie Piano	ha.	16,34	19,59	35,93
Densità Territoriale	ab./ha			45,99
Abitanti Previsti	n.			1.652

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)	73.701	23.717	4.655	28.372	0,38	632	
Completamento	42.579	Esistente	2.752	461	3.213	0,17	73
		Aggiuntivo	3.744	416	4.160		100
Nuova Edificazione	42.867	8.040	893	8.933	0,21	214	
Nuova Edificazione Convenzionata	63.185	17.455	1.939	19.394	0,31	467	
TOTALE	222.332	55.707	8.365	64.072		1.487	

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova Edificazione	27.434	6.202	689	6.891	0,25	165

AREE PUBBLICHE PER STANDARD		SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	17.173	10,28	9,50
	Non abitativo	3.346	4 mq/10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		12.693	7,60	6,50
PARCHEGGI	Abitativo	13.001	7,78	6,00
	Non abitativo	8.365	10 mq/10 mq S.U.L.	
TOTALE		54.577	25,66	22,00

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		82.011
----------------------------	--	--------

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq
Aree Fondiarie private		222.332
Aree fondiarie pubbliche		27.434
Aree Pubbliche per standard		54.577
Strade e Arredo Viario		40.265
Aree demaniali		5.330
Servizi pubblici a livello urbano extra standard		9.402
TOTALE		359.340

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp n.	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It (mq/mq)	Ifm (mq/mq)	H max (mt)	Abitanti (n.)
	Totale (mq)	Fondiarie (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	9.179	4.172	5.007	1.207	134	1.342	0,15	0,32	10,50	32
2	4.097	2.460	1.637	583	65	648	0,16	0,26	10,50	16
3	4.383	2.072	2.311	657	73	730	0,17	0,35	10,50	18
4	3.585	1.542	2.043	517	57	575	0,16	0,37	10,50	14
5	7.871	3.362	4.509	1.144	127	1.271	0,16	0,38	10,50	31
6	2.400	1.865	535	357	40	397	0,17	0,21	10,50	10
7	3.304	1.721	1.583	479	53	532	0,16	0,31	10,50	13
8	2.807	1.210	1.597	416	46	462	0,16	0,38	10,50	11
9	2.036	1.084	952	305	34	339	0,17	0,31	10,50	8
10	11.352	4.471	6.881	1.379	153	1.533	0,13	0,34	10,50	37
11	35.968	7.500	28.468	2.160	240	2.400	0,07	0,32	10,50	58
12	8.484	4.580	3.904	1.175	131	1.306	0,15	0,29	10,50	31
13	14.375	5.173	9.202	1.374	153	1.527	0,11	0,30	10,50	37
14	11.000	4.689	6.311	1.337	149	1.486	0,14	0,32	10,50	36
15	14.457	5.521	8.936	1.498	166	1.664	0,12	0,30	10,50	40
16	8.380	4.279	4.101	1.161	129	1.290	0,15	0,30	10,50	31
17	6.491	4.376	2.115	866	96	962	0,15	0,22	10,50	23
18	7.312	3.108	4.204	840	93	934	0,13	0,30	10,50	22
TOT.	157.480	63.183	94.296	17.456	1.940	19.396				468

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comp n.	Superficie fondiaria (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			It (mq/mq)	Ifm (mq/mq)	H max (mt)	Abitanti (n.)
		Abitativa (mq)	Non abitativa (mq)	Totale (mq)				
A	21.037	4.752	528	5.280	0,25	0,25	10,50	127
B	2.295	521	58	579	0,25	0,25	10,50	14
C	4.101	929	103	1.032	0,25	0,25	10,50	25
TOT.	27.434	6.202	689	6.891				166