



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 11.3 “Cava Pace”



ROMA CAPITALE

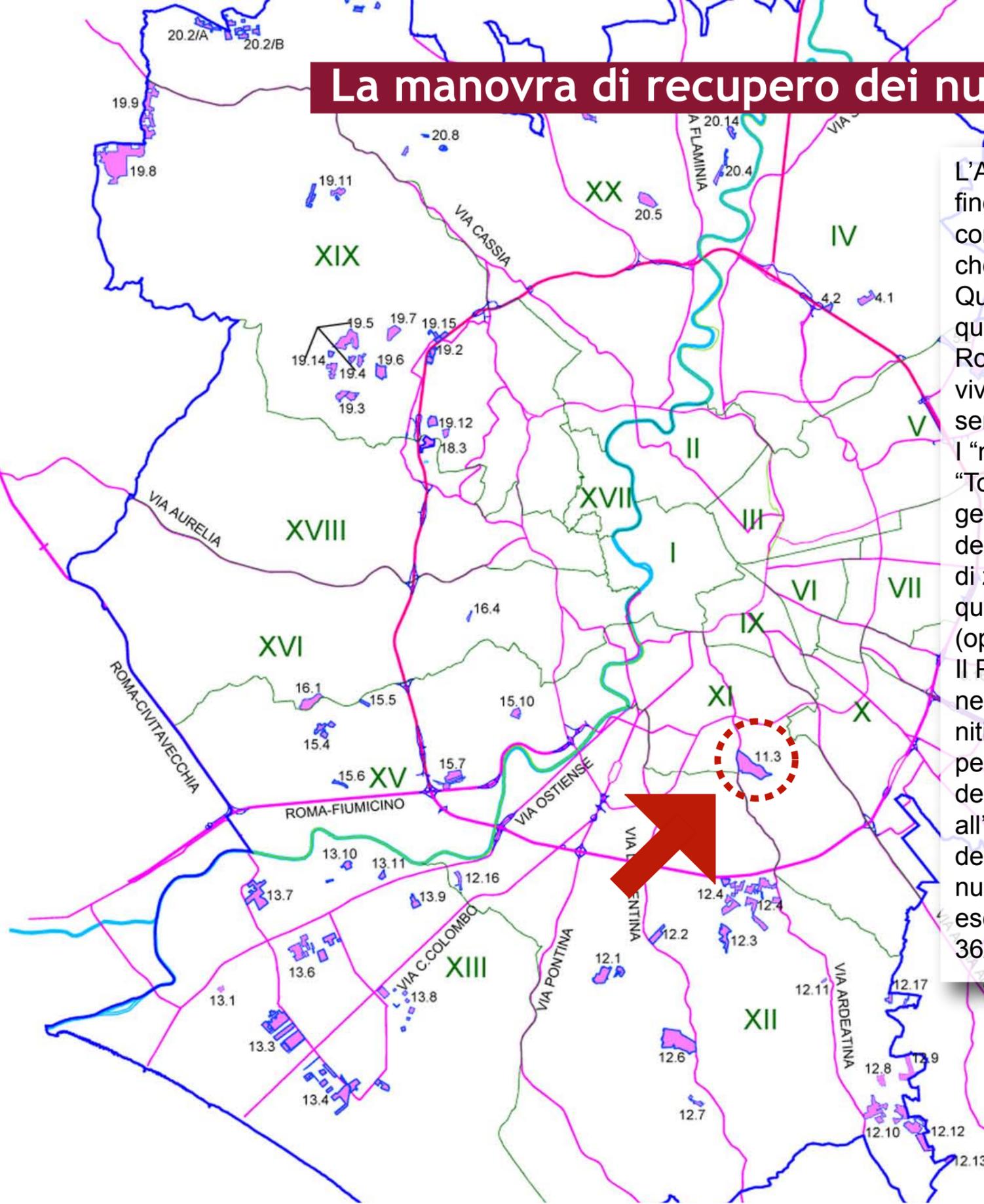
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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 relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 denominato
“Cava Pace”
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



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.18

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.



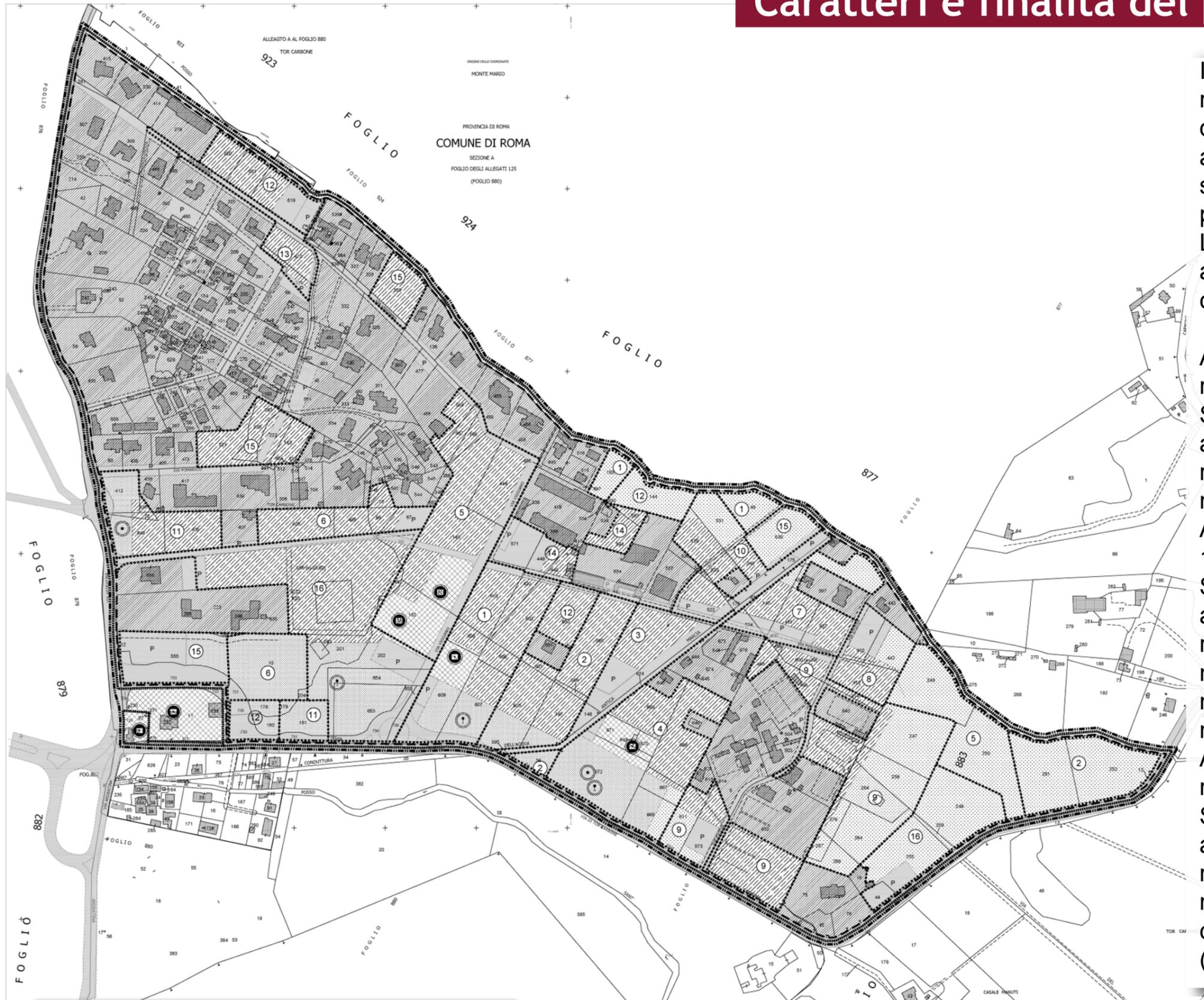
Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3 denominato “Cava Pace” ricade nel Municipio XI insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Via Ardeatina. 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



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 93.846,65 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq. 4.218,15. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 316.194,58. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,30 mq/mq.

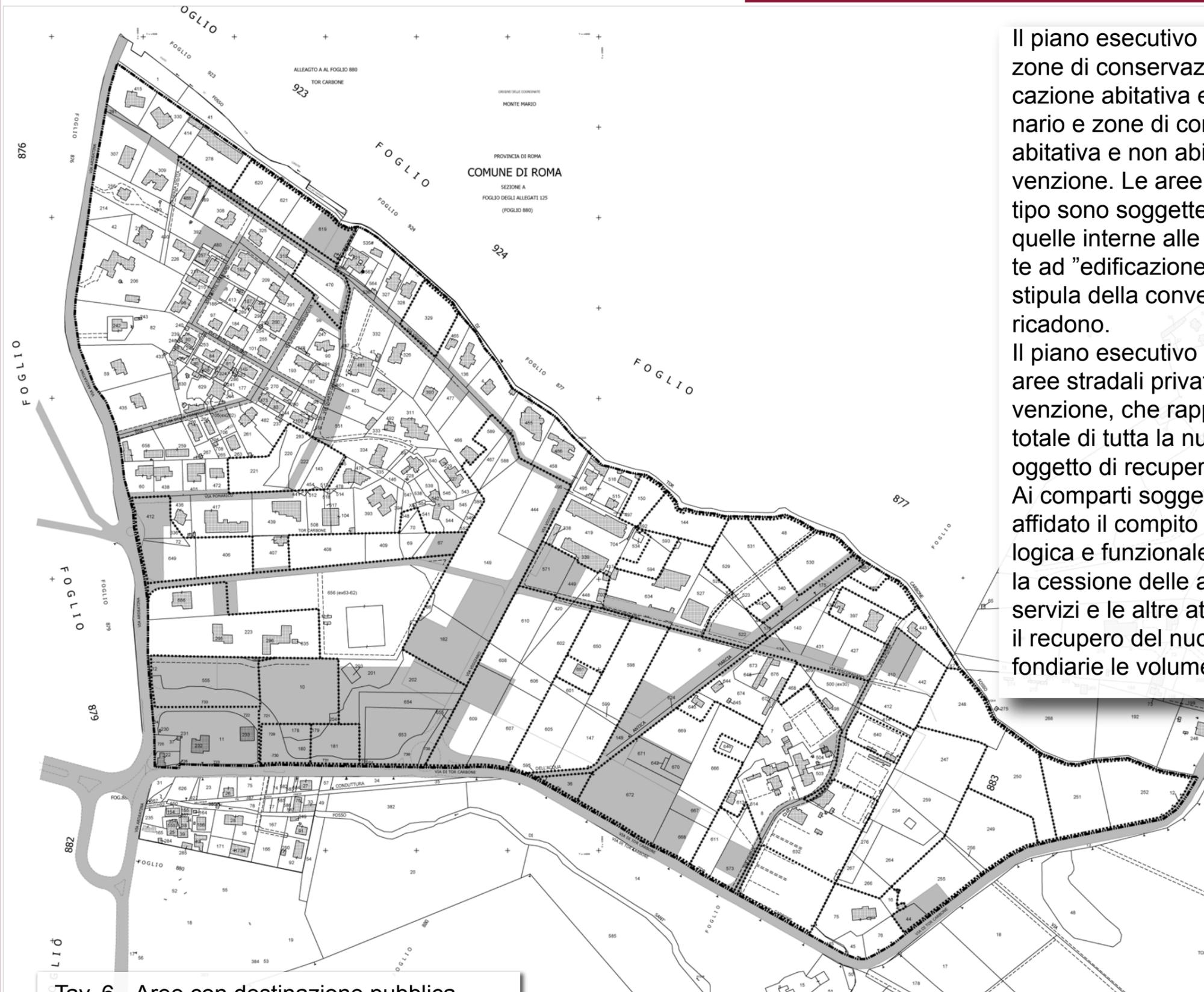
Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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).



Caratteri e finalità del piano



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie 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 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. 16 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 94%, 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.

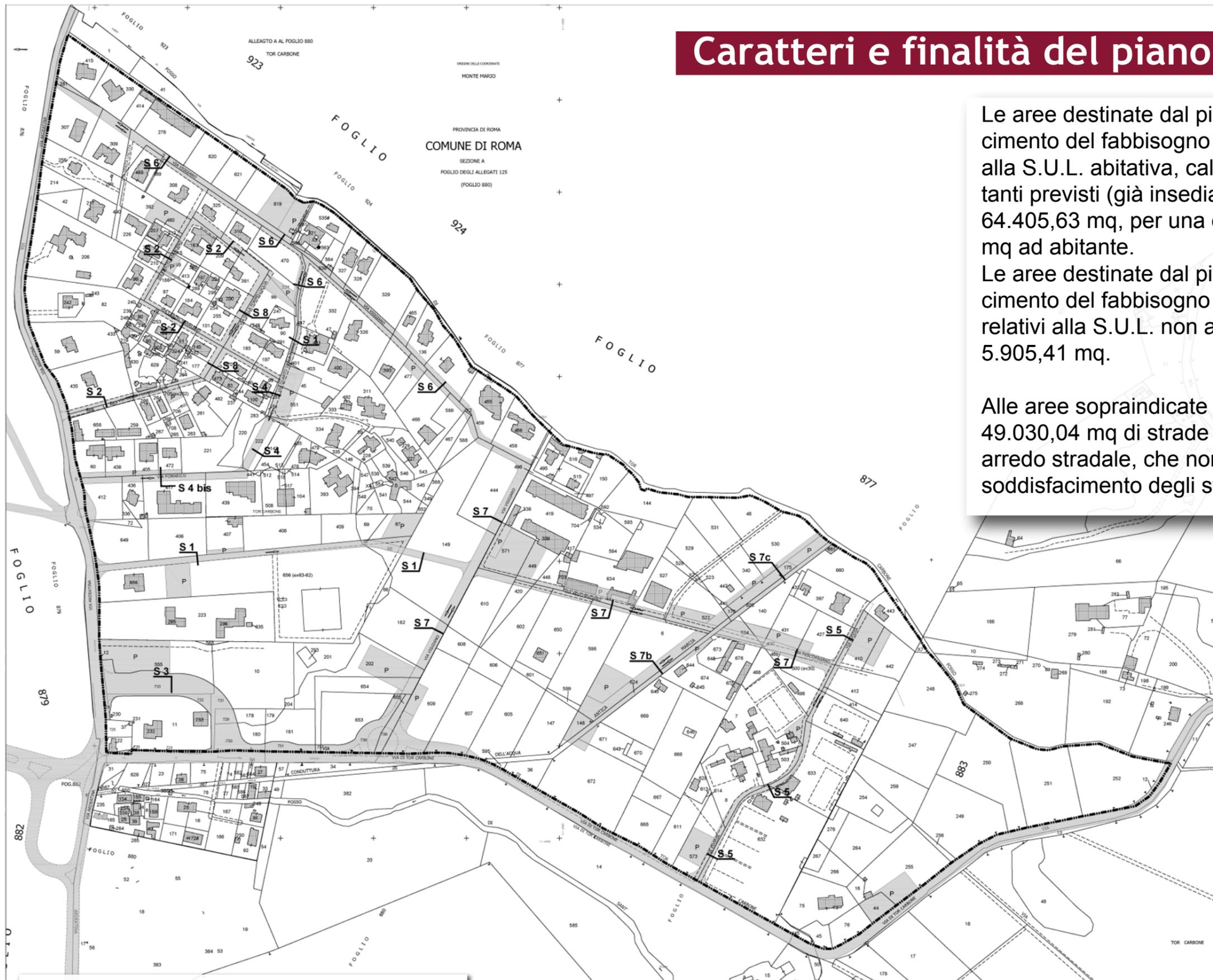


Caratteri e finalità del piano

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 64.405,63 mq, per una dotazione di circa 25,74 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 5.905,41 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 49.030,04 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 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 relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 11.3
"Cava Pace"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO							
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE				
Superficie Piano	ha.	49,15	0,71	49,86			
Densità Territoriale			ab./ha	50			
Abitanti Previsti			n.	2.503			
AREE FONDARIE PRIVATE							
ZONADI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	143.220,24	52.151,92	0,00	52.151,92	0,36	1.391	
Completamento	44.186,86	Esistente	4.434,50	78,13	4.512,63	0,15	118
		Aggiuntivo	2.096,86	232,98	2.329,84		56
Nuova Edificazione	11.627,37	2.212,09	245,79	2.457,88	0,21	59	
Nuova Edificazione Convenzionata	117.160,11	32.951,28	3.661,25	36.612,53	0,31	879	
TOTALE	316.194,58	93.846,65	4.218,15	98.064,80		2.503	
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
AREE PUBBLICHE A STANDARD							
AREE PUBBLICHE -STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab			
VERDE PUBBLICO	Abitativo	32.633,95	13,04	9,50			
	Non Abitativo	1.687,26	4 mq/mq				
SERVIZI PUBBLICI		16.738,89	6,69	6,50			
PARCHEGGI	Abitativo	15.032,79	6,01	6,00			
	Non Abitativo	4.218,15	10 mq/mq				
TOTALE		70.311,04	25,74	22,00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		70.311,04					
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie mq					
Aree Fondarie Private		316.194,58					
Verde Privato		63.065,34					
Aree Pubbliche		70.311,04					
Strade e Arredo Viario		49.030,04					
TOTALE		498.601,00					

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE											
Comp. n°	SUPERFICIE				SUPERFICIE UTILE LORDA				H. Max ml.	Abitanti n°	
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Verde Privato	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq			Ifm mq/mq
1	21.150	9.611	3.580	7.959	2.703	300	3.003	0,14	0,31	10,50	72
2	23.796	10.170	10.089	3.537	2.860	318	3.178	0,13	0,31	10,50	76
3	8.725	3.490	0	5.235	981	109	1.091	0,12	0,31	10,50	26
4	18.964	8.203	934	9.827	2.307	256	2.563	0,14	0,31	10,50	62
5	33.030	12.621	10.960	9.449	3.550	394	3.944	0,12	0,31	10,50	95
6	13.159	5.617	0	7.542	1.580	176	1.755	0,13	0,31	10,50	42
7	9.179	4.386	2.621	2.172	1.234	137	1.371	0,15	0,31	10,50	33
8	6.008	2.860	1.301	1.847	804	89	894	0,15	0,31	10,50	21
9	32.423	14.676	15.261	2.486	4.128	459	4.586	0,14	0,31	10,50	110
10	10.250	4.964	2.089	3.197	1.396	155	1.551	0,15	0,31	10,50	37
11	10.290	4.821	0	5.469	1.356	151	1.507	0,15	0,31	10,50	36
12	14.541	6.813	4.197	3.531	1.916	213	2.129	0,15	0,31	10,50	51
13	3.866	1.883	0	1.983	530	59	588	0,15	0,31	10,50	14
14	5.842	2.854	0	2.988	803	89	892	0,15	0,31	10,50	21
15	19.568	8.500	2.901	8.167	2.391	266	2.656	0,14	0,31	10,50	64
16	41.371	15.693	9.131	16.546	4.414	490	4.904	0,12	0,31	10,50	118
Totale	272.162	117.160	63.065	91.937	32.951	3.661	36.613	0,13	0,31		879