



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 20.09b “Cesano - Via di Baccanello - Via di Colle Febbraro”



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. 20.09b
Cesano - Via di Baccanello - Via di Colle Febbraro
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.



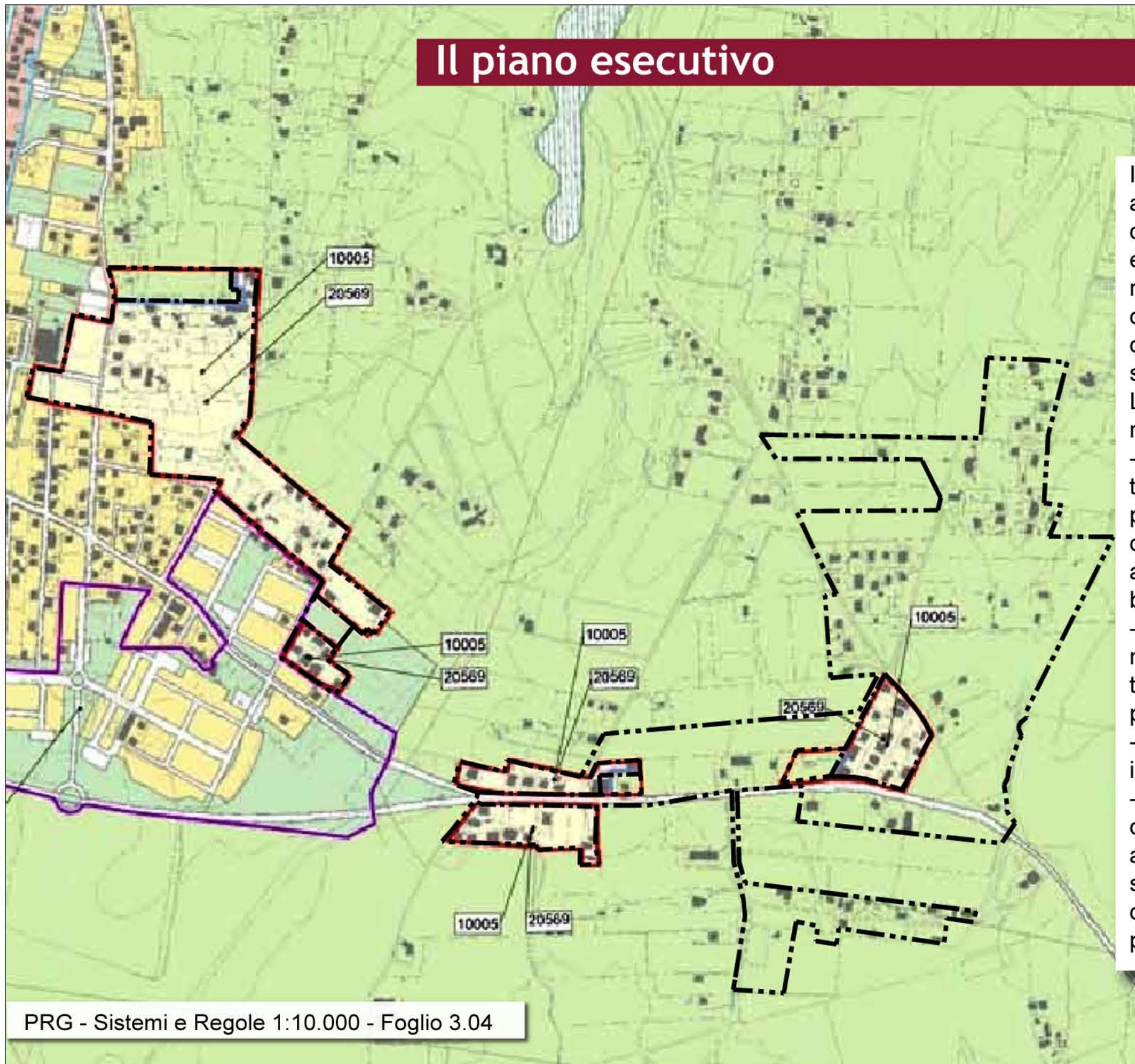
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 20.09b
Cesano - Via di Baccanello - Via di Colle Febraro
Presentazione



Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.04

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

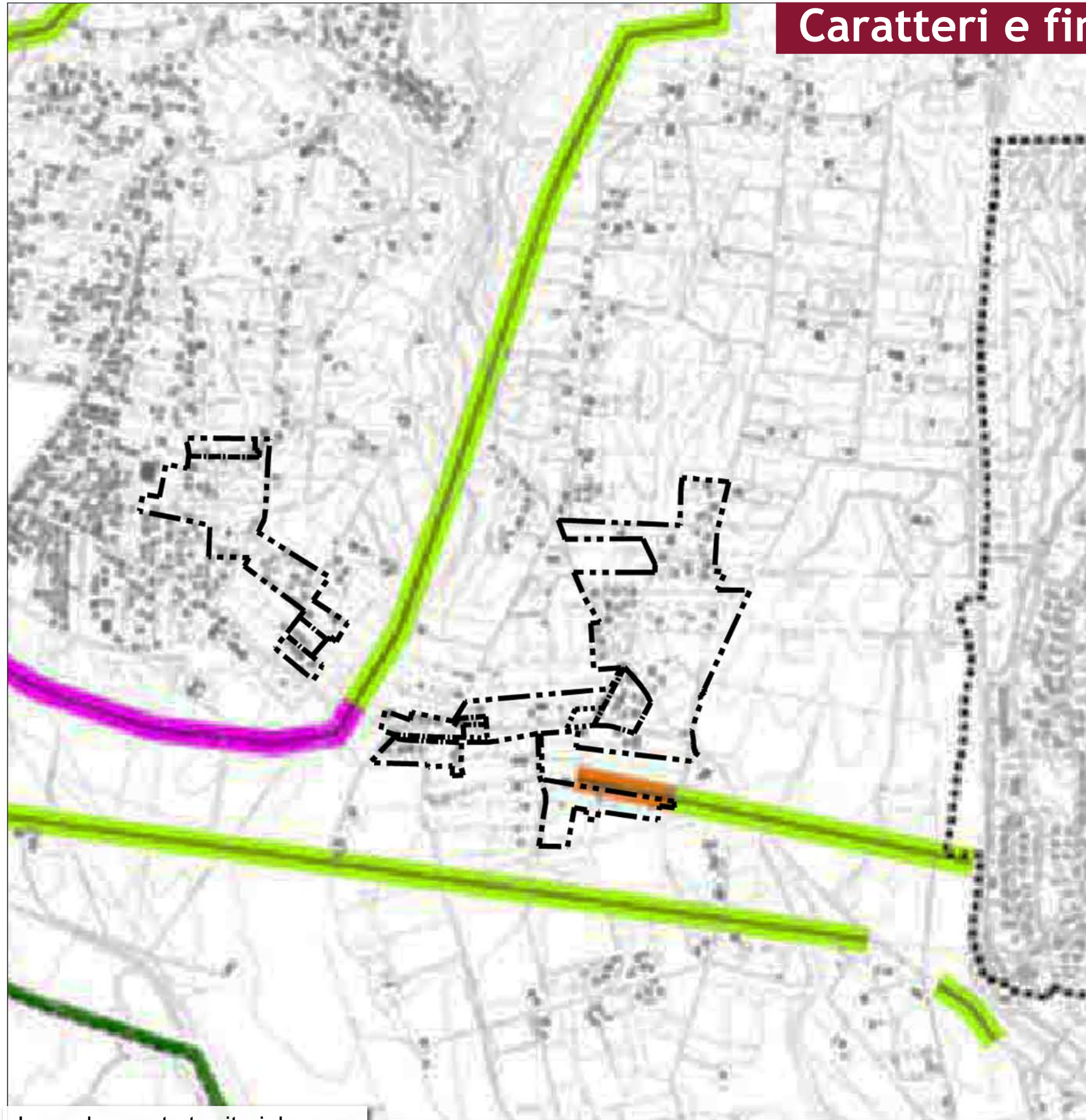
Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 20.9b denominato "Cesano - Via Baccanello - Via di Colle Febbraro", ricade nel Municipio XX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord di Roma Capitale, lungo Via di Baccanello.

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



Inquadramento territoriale

L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 63,25, una densità territoriale di 41,90 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.650, di cui n. 1.214 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 23,81, 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 39,44.

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 prevede nelle aree fondiari private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 90.639 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 20.923.

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. 443.283. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,26 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

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

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 25.058 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 9.789 di cui mq. 8.810 abitativa e mq. 979 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.263 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. 235 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. 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.

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 20.09b
Cesano - Via di Baccanello - Via di Colle Febbraro
Presentazione



Caratteri e finalità del piano



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. 20.09b
Cesano - Via di Baccanello - Via di Colle Febraro
Presentazione

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiari, aree stradali private e n. 26 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 57% 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.

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 64.349 mq, per una dotazione di circa 24,05 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 29.392 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 67.257 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DI PIANO						
DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano	ha.	23.81	39.44	63.25		
Densità Territoriale			ab./ha	41.90		
Abitanti Previsti			n.	2'650		
AREE FONDIARIE PRIVATE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione (solo SUL esistente)	148'009	36'841	12'409	49'250	0.33	982
Completamento	Esistente	8'712	3'505	12'217	0.16	232
	Aggiuntivo	7'679	853	8'532		
Nuova Edificazione	74'518	16'217	1'802	18'019	0.24	432
Nuova Edificazione Convenzionata	86'981	21'190	2'354	23'544	0.27	564
TOTALE	443'283	90'639	20'923	111'562		2'415
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	25'058	8'810	979	9'789	0.39	235
AREE PUBBLICHE A STANDARD						
AREE PUBBLICHE - STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G. mq/ab		
VERDE PUBBLICO	Abitativo	25'559		9.55	9.50	
	Non Abitativo	8'369		4 mq/10 mq SUL		
SERVIZI PUBBLICI		21'773		8.14	6.50	
PARCHEGGI	Abitativo	17'017		6.36	6.00	
	Non Abitativo	20'923		10 mq/10mq SUL		
TOTALE		93'641		24.05	22.00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		118'699				
TABELLA RIASSUNTIVA						Superficie ma
Aree Fondiarie						443'283
Aree Fondiarie Pubbliche						25'058
Aree Pubbliche						93'641
Strade e Arredo Viario						67'257
Aree Demaniali						3'229
TOTALE						632'468

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	17'147	9'912	7'235	2'477	275	2'752	0.16	0.28	10.50	66
2	3'290	1'970	1'320	474	53	527	0.16	0.27	10.50	13
3	6'000	3'651	2'349	878	98	976	0.16	0.27	10.50	23
4	3'100	1'945	1'155	463	51	514	0.17	0.26	10.50	12
5	5'065	2'701	2'364	686	76	762	0.15	0.28	10.50	18
6	10'076	5'305	4'771	1'311	146	1'457	0.14	0.27	10.50	35
7	5'885	3'493	2'392	858	95	953	0.16	0.27	10.50	23
8	3'135	1'900	1'235	456	51	507	0.16	0.27	10.50	12
9	5'600	3'472	2'128	831	92	923	0.16	0.27	10.50	22
10	1'441	902	539	215	24	239	0.17	0.26	10.50	6
11	2'480	1'547	933	370	41	411	0.17	0.27	10.50	10
12	8'216	4'466	3'750	1'081	120	1'201	0.15	0.27	10.50	29
13	3'089	1'864	1'225	450	50	500	0.16	0.27	10.50	12
14	3'560	2'200	1'360	527	59	586	0.16	0.27	10.50	14
15	14'215	6'965	7'250	1'692	188	1'880	0.13	0.27	10.50	45
16	9'140	4'564	4'576	1'091	121	1'212	0.13	0.27	10.50	29
17	15'332	7'394	7'938	1'773	197	1'970	0.13	0.27	10.50	47
18	4'025	2'292	1'733	552	61	613	0.15	0.27	10.50	15
19	5'660	2'855	2'805	777	86	863	0.15	0.30	10.50	21
20	5'630	3'230	2'400	768	85	853	0.15	0.26	10.50	20
21	3'064	1'962	1'102	457	51	508	0.17	0.26	10.50	12
22	5'800	3'315	2'485	792	88	880	0.15	0.27	10.50	21
23	1'725	1'080	645	258	29	287	0.17	0.27	10.50	7
24	2'540	1'528	1'012	367	41	408	0.16	0.27	10.50	10
25	4'490	2'615	1'875	640	71	711	0.16	0.27	10.50	17
26	7'115	3'853	3'262	946	105	1'051	0.15	0.27	10.50	25
Totale	156'820	86'981	69'839	21'190	2'354	23'544				564

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	3'546	1'246	139	1'385	0.39	0.39	10.50	33
B	2'310	812	90	902	0.39	0.39	10.50	22
C	6'440	2'265	252	2'517	0.39	0.39	10.50	60
D	2'485	874	97	971	0.39	0.39	10.50	23
E	4'972	1'748	194	1'942	0.39	0.39	10.50	47
F	5'305	1'865	207	2'072	0.39	0.39	10.50	50
Totale	25'058	8'810	979	9'789	0.39	0.39		235