



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.03 “Colle Fiorito - Via della Storta”



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.19.03
“Colle Fiorito - Via della Storta”
Presentazione



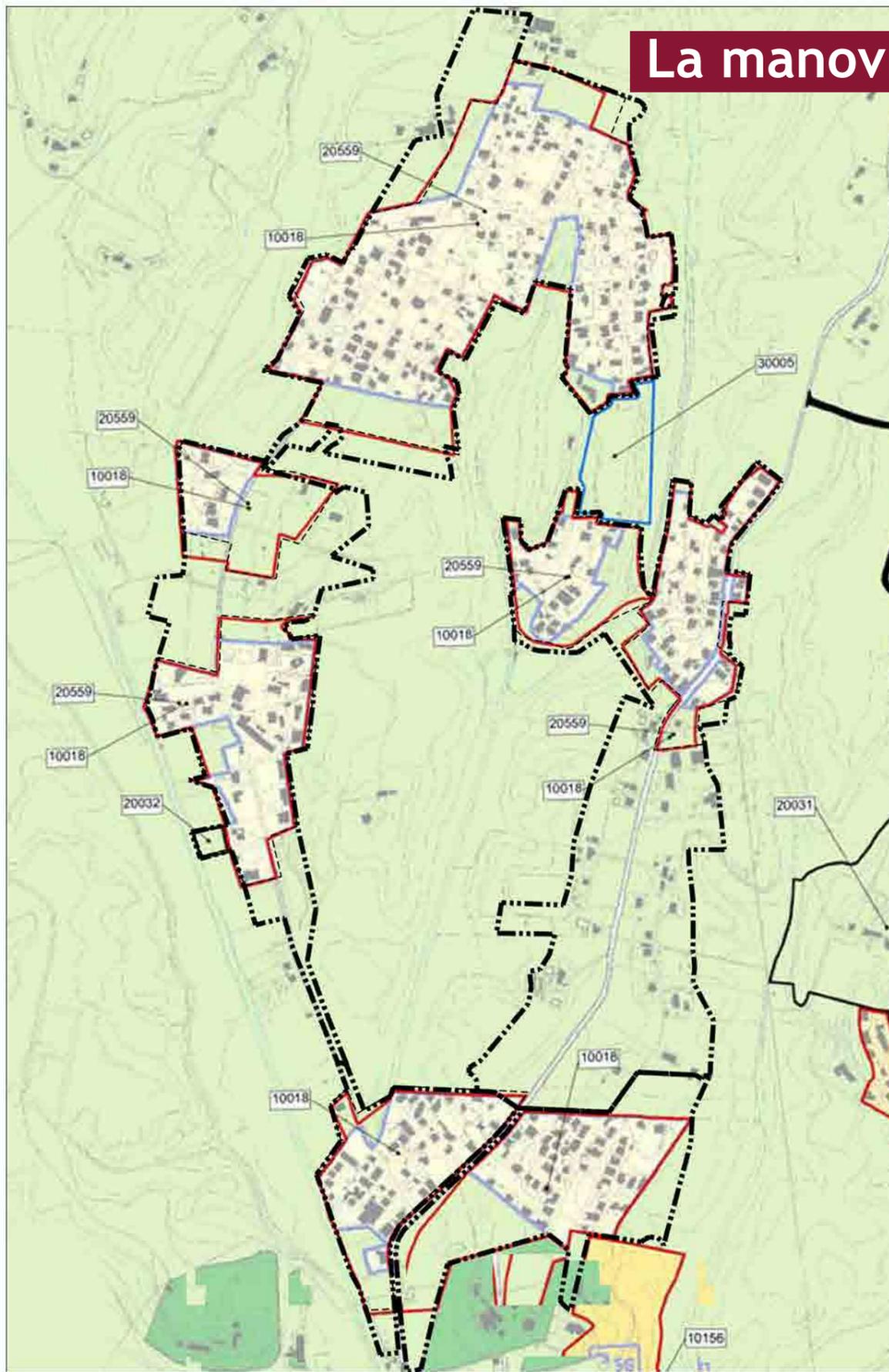
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



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.



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 - Foglio 3*.09

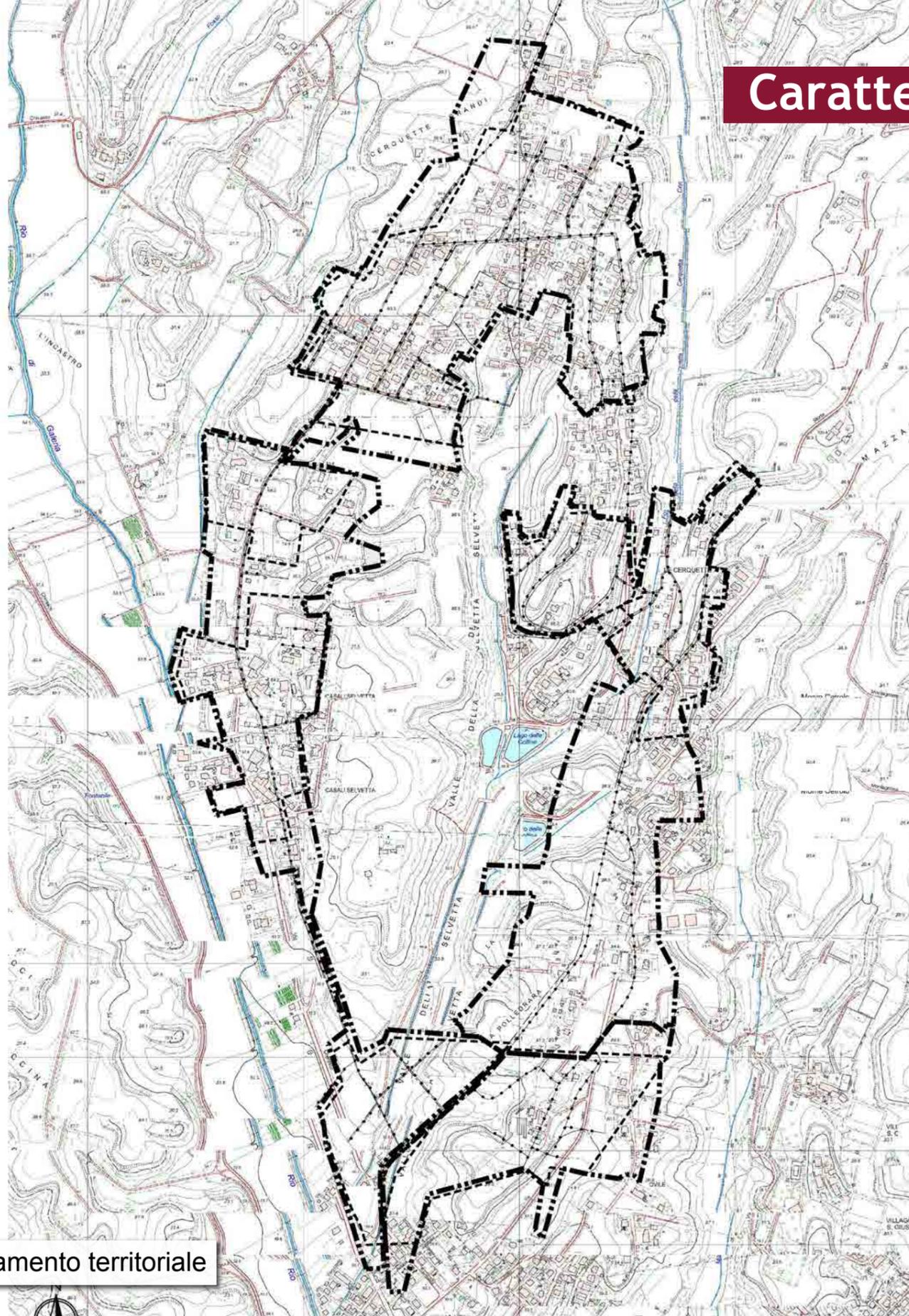


Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.03 denominato “Colle Fiorito – Via della Storta” ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord-ovest di Roma Capitale. 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 dal piano esecutivo ha un’estensione di circa ha. 26,35, una densità territoriale di 50,49 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.307, di cui n. 769 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 21,10 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 5,25.



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 fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 44.830,76 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 5.284,75.

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

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 180.013,81. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,22 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 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq).

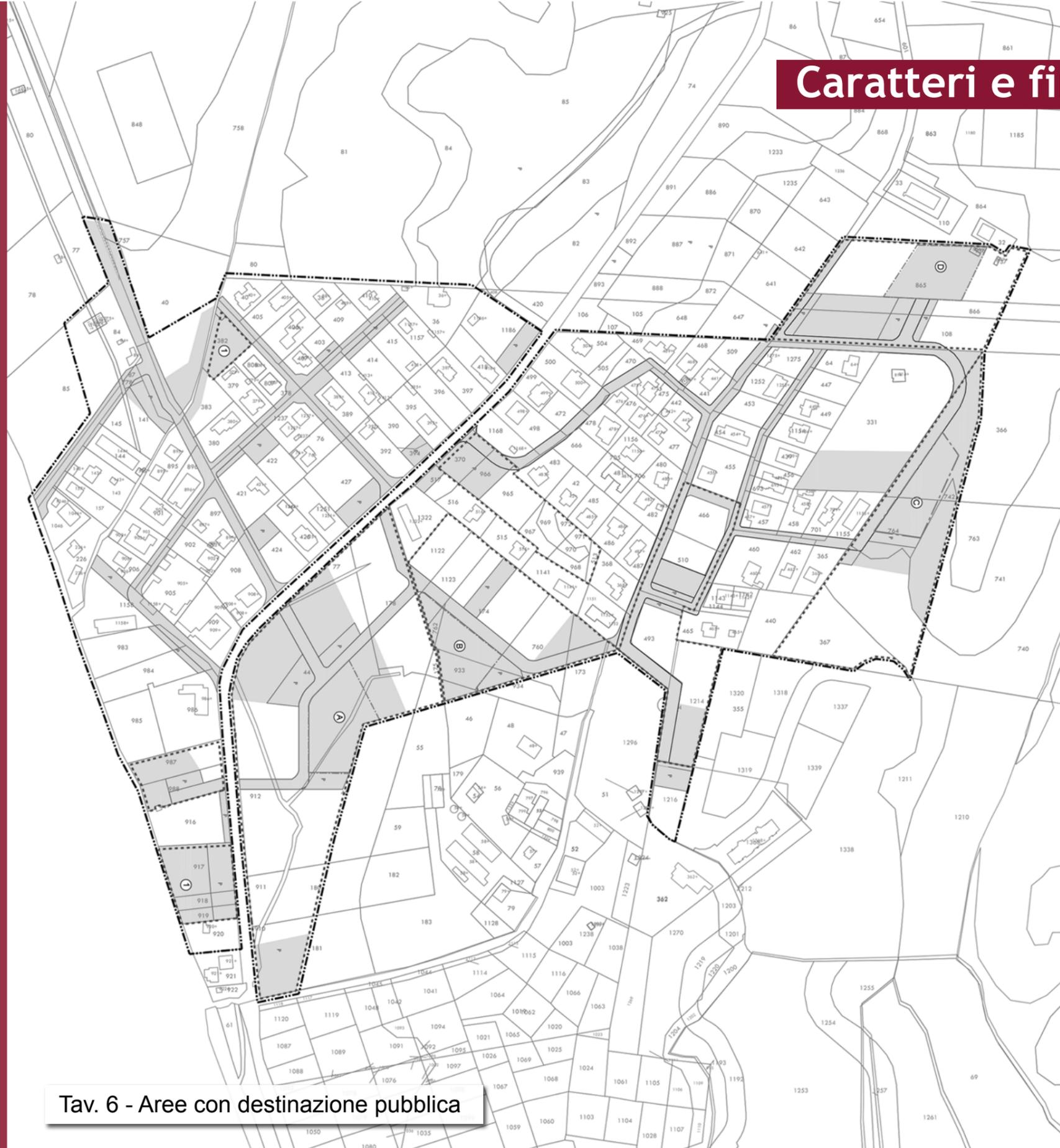
Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq).

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 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.



Caratteri e finalità del piano



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

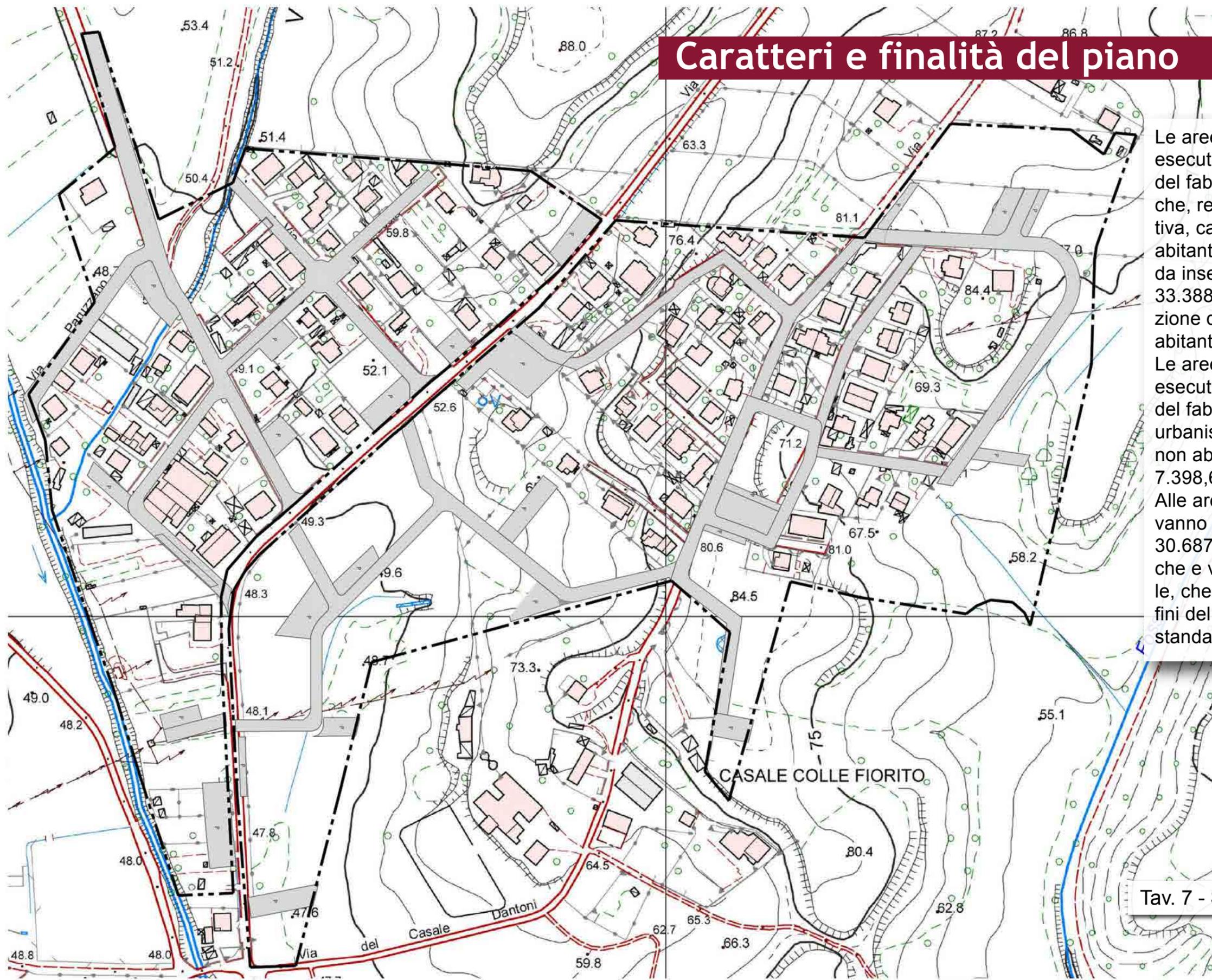
Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 11.993 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 4.666,03, di cui mq. 4.199,42 abitativa e mq. 466,60 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 155,53 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. 112 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 1,25 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. 6 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 71%, 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 da insediare), sono pari a 33.388,64 mq, per una dotazione di circa 25,30 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 7.398,65 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 30.687,90 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							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano	ha	21,10	5,25	26,35			
Densità territoriale			ab/ha	50,49			
Abitanti Previsti			n.	1.307			
AREE FONDIARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. M.	ABITANTI	
		Abitativa	Non Abitativa	Totale			
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	n.	
Conservazione	89.294,00	27.565,00	3.486,00	31.051,00	1,11	735	
Completamento	15.440,00	Esistente	1.285,00	23,00	1.309,00	0,51	34
		Aggiuntivo	1.055,00	117,00	1.172,00		28
Nuova Edificazione	27.940,81	4.362,00	485,00	4.847,00	0,56	116	
Nuova Edificazione Convenzionata	47.339,00	10.563,76	1.173,75	11.737,52	0,79	282	
TOTALE	180.013,81	44.830,76	5.284,75	50.116,52	0,89	1.195	
AREE PUBBLICHE							
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. M.	ABITANTI	
		Abitativa	Non Abitativa	Totale			
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	n.	
Nuova Edificazione	11.993,00	4.199,42	466,60	4.666,03	1,25	112	
AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARD			
		mq	mq/ab		P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	Abitativo	14.470,47	10,96	9,50			
	Non Abitativo	2.113,90	4 mq/10 mq S.U.L.				
SERVIZI PUBBLICI		9.907,00	7,51	6,50			
PARCHEGGIO	Abitativo	9.011,17	6,83	6,00			
	Non Abitativo	5.284,75	10 mq/10 mq S.U.L.				
TOTALE		40.787,29	25,30	22,00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		52.780,29					
TABELLA RIASSUNTIVA				Superficie MQ			
Aree Fondiarie				180.013,81			
Aree Pubbliche				52.780,29			
Strade e Arredo Viario				30.687,90			
TOTALE				263.482,00			

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. N.	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti n.
	Totale	Fondiarie	Pubblica	Abitativa	Non Abitativa	Totale				
1	41.921	17.733	24.188	3.955	439	4.394	0,10	0,25	10,5	105
2	13.854	6.637	7.217	1.506	167	1.673	0,12	0,25	10,5	40
3	5.661	3.718	1.943	686	76	762	0,13	0,21	10,5	18
4	10.863	5.465	5.398	1.208	134	1.342	0,12	0,25	10,5	32
5	17.052	7.141	9.911	1.837	204	2.041	0,12	0,29	10,5	49
6	14.864	6.645	8.219	1.371	152	1.524	0,10	0,23	10,5	37
Totale	104.215	47.339	56.876	10.564	1.174	11.738	0,11	0,25	10,5	282
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comp. N.	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti n.		
		Abitativa	Non Abitativa	Totale						
	mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq/mq	ml			
A	3.630	1.271	141	1.412	0,389	0,389	10,5	34		
B	2.893	1.013	113	1.126	0,389	0,389	10,5	27		
C	2.555	895	99	994	0,389	0,389	10,5	24		
D	2.915	1.021	113	1.134	0,389	0,389	10,5	27		
Totale	11.993	4.199	467	4.666	0,389	0,389	10,5	112		