



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 13.7 “Dragona - Via di Bagnoletto”



ROMA CAPITALE

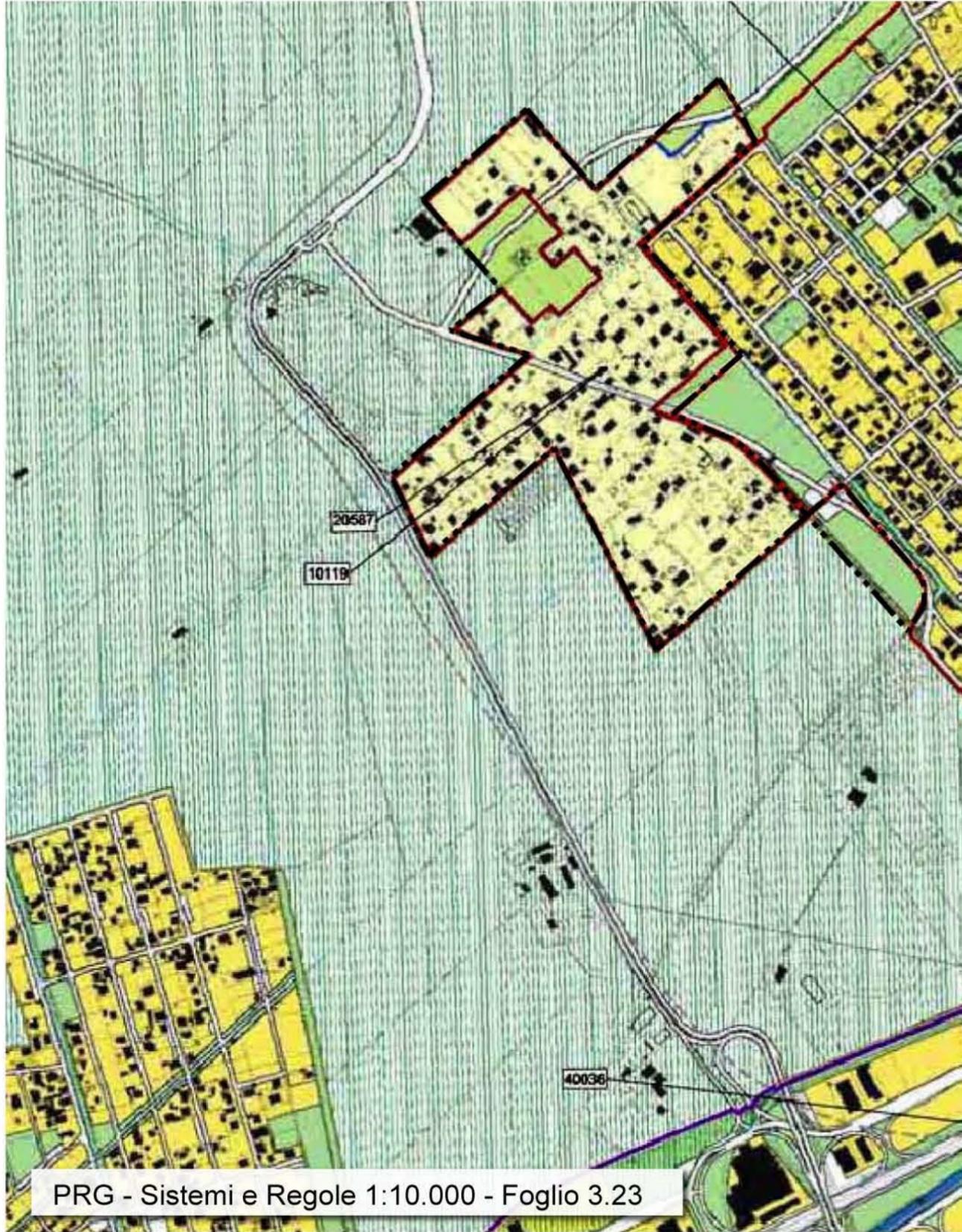
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 13.7 denominato
“Dragona - Via di Bagnoletto”
Presentazione



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.



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.7 denominato "Dragona - Via di Bagnoletto" ricade nel Municipio XIII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Via del Mare

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.

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. 13.7 denominato
"Dragona - Via di Bagnoletto"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 40,78, una densità territoriale di 40,84 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.665, di cui n. 587 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 34,65 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 6,13.

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 prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 59.040 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 6.872.

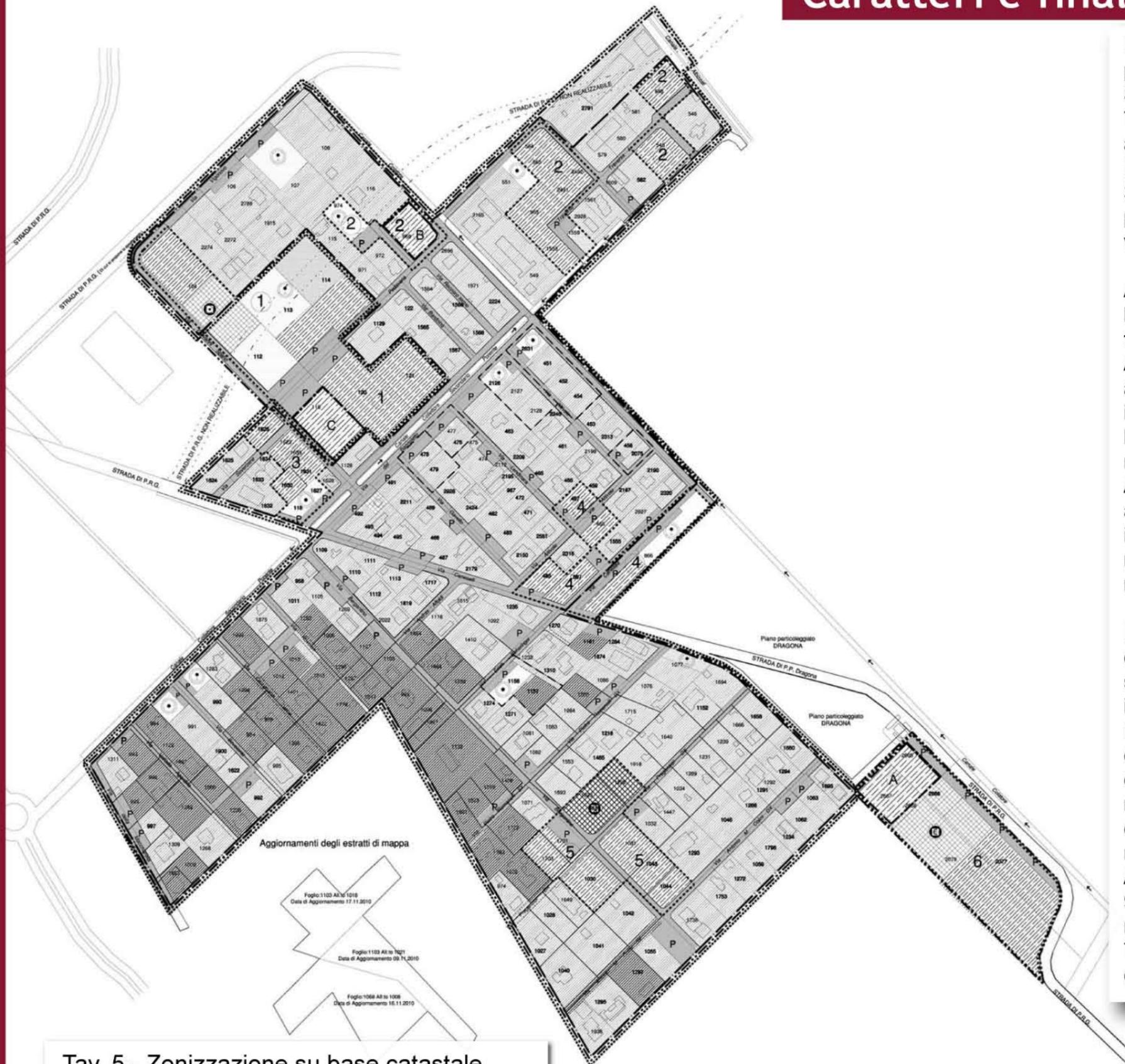
Tali Superfici Utili Lorde sono comprensive della S.U.L. aggiuntiva derivante dai Comparti Edificatori Pubblici. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 301.266. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,25 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 superficie 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 superficie 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 9.887 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 3.846,66 di cui mq. 3.461,99 abitativa e mq. 384,67 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.282,22 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. 92 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,389 mq/mq.

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

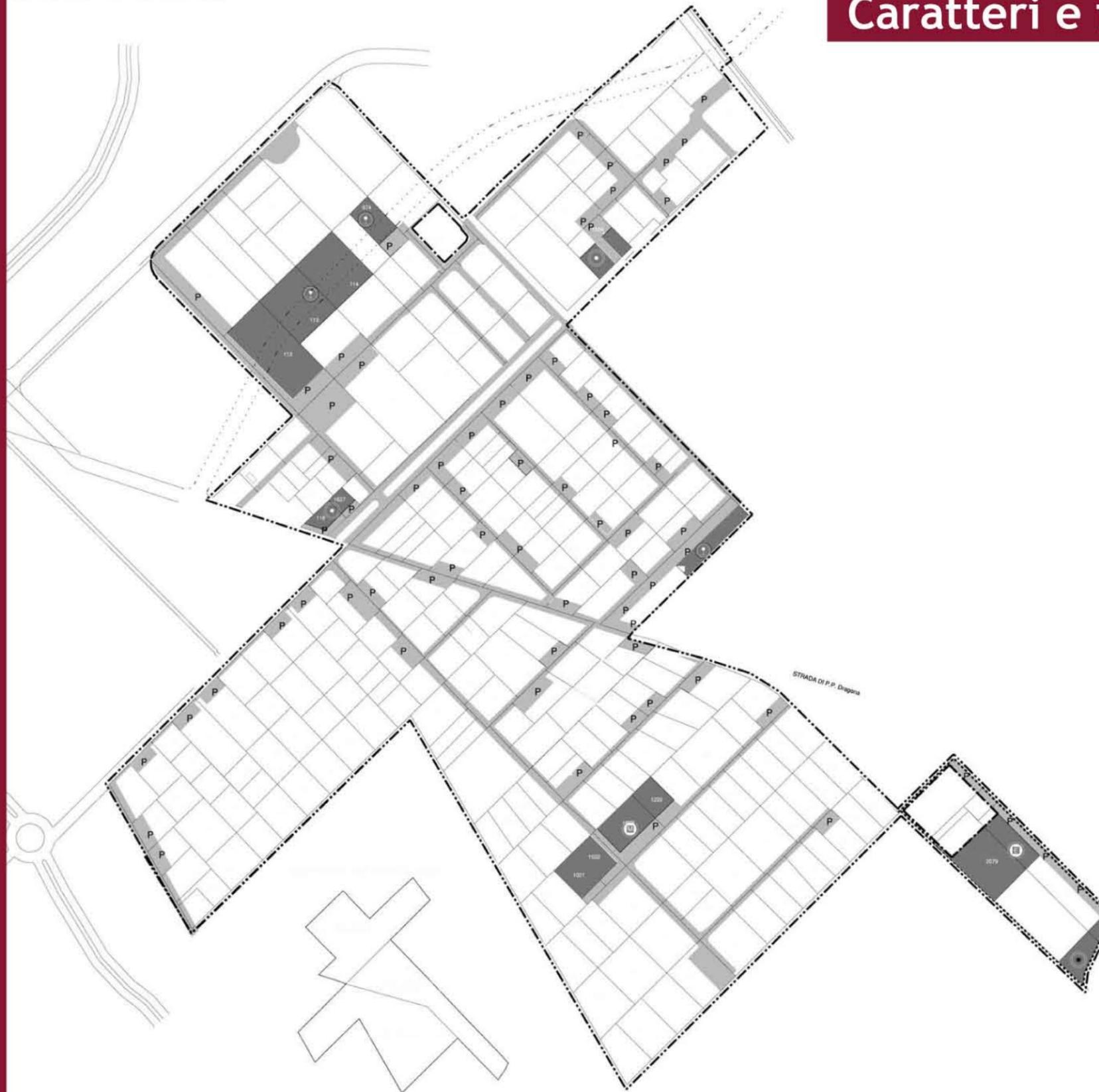


Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

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. 13.7 denominato
"Dragona - Via di Bagnoletto"
Presentazione



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

Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiari 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 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. 6 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 47%, 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.

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.7 denominato "Dragona - Via di Bagnoletto"
Presentazione



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 43.501 mq, per una dotazione di circa 25,94 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 9.621 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 43.555 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. 13.7 denominato
"Dragona - Via di Bagnoletto"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	34,65	6,13	40,78
Densità Territoriale	ab./ha		40,84
Abitanti Previsti	n.		1.665

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)	58.300	12.300	2.399	14.699	0,25	328	
Completamento	117.309	Esistente	9.709	359	10.068	0,17	259
		Aggiuntivo	8.641	960	9.601		230
Nuova Edificazione	74.320	15.104	1.678	16.782	0,23	403	
Nuova Edificazione Convenzionata	51.337	13.286	1.476	14.762	0,29	353	
TOTALE	301.266	59.040	6.872	65.912		1.573	

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Nuova Edificazione	9.887	3461,99	384,67	3846,66	0,389	92

AREE PUBBLICHE PER STANDARD	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
-----------------------------	-------------------	----------------------	---------------------

ABITANTI TOTALI PREVISTI AD ESITO (SUL NON ABITATIVA DEL FONDIARIO PUBBLICO VALUTATA COME ABITATIVA) SOLO PER IL CALCOLO DELLO STANDARD

VERDE PUBBLICO	Abitativo	16.358	9,75	9,50
	Non Abitativo	2.749	4 mq / 10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		12.916	7,70	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	14.227	8,48	6,00
	Non Abitativo	6.872	10 mq / 10 mq S.U.L.	

TOTALE	53.122	25,94	22,00
---------------	---------------	--------------	--------------

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	63.009
----------------------------	--------

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie private	301.266
Aree Fondiarie pubbliche	9.887
Aree Pubbliche per standard	53.122
Strade e Arredo Viario	43.555
TOTALE	407.830

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA		Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.					
1	35.830	15.710	20.120	4.287	476	4.763	0,13	0,30	10,50	114
2	16.661	9.922	6.739	2.341	260	2.601	0,16	0,26	10,50	62
3	5.215	3.322	1.893	760	84	844	0,16	0,25	10,50	20
4	10.700	5.224	5.476	1.420	158	1.578	0,15	0,30	10,50	38
5	13.920	8.244	5.676	1.951	217	2.168	0,16	0,26	10,50	52
6	23.264	8.915	14.349	2.527	281	2.808	0,12	0,31	10,50	67
Totale	105.590	51.337	54.253	13.286	1.476	14.762				353

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti
		Abitativa	Non	Totale				
A	4.509,00	1.578,85	175,43	1.754,28	0,389	0,389	10,50	42
B	2.378,00	832,67	92,52	925,19	0,389	0,389	10,50	22
C	3.000,00	1.050,47	116,72	1.167,19	0,389	0,389	10,50	28
	9.887	3.461,99	384,67	3.846,66	0,389	0,389	10,50	92

Tabella

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. 13.7 denominato
"Dragona - Via di Bagnoletto"
Presentazione