



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 8.14 “Finocchio - Valle della Morte”



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. 8.14 denominato
“Finocchio - Valle della Morte”
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.

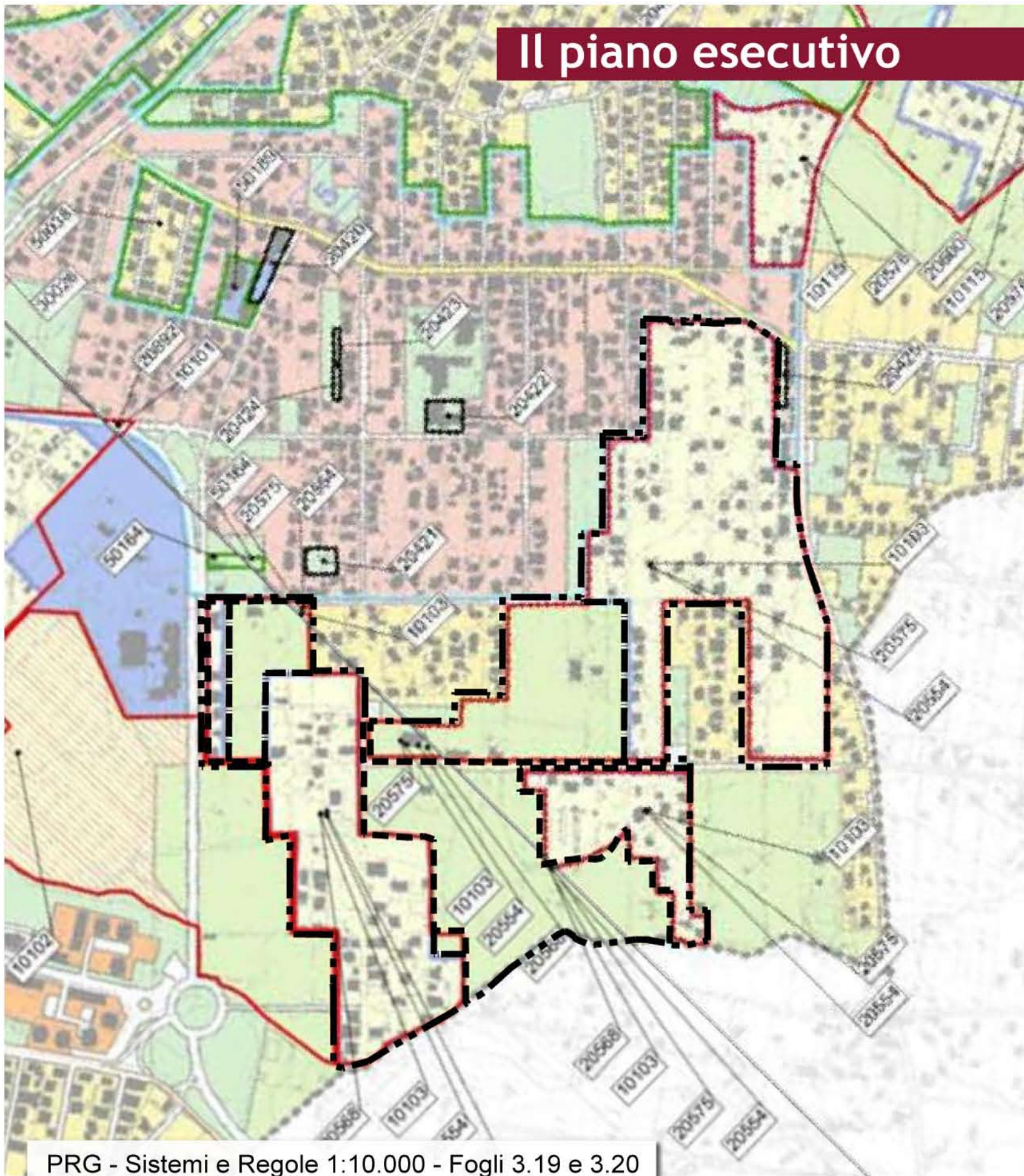
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata 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 - Fogli 3.19 e 3.20

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.



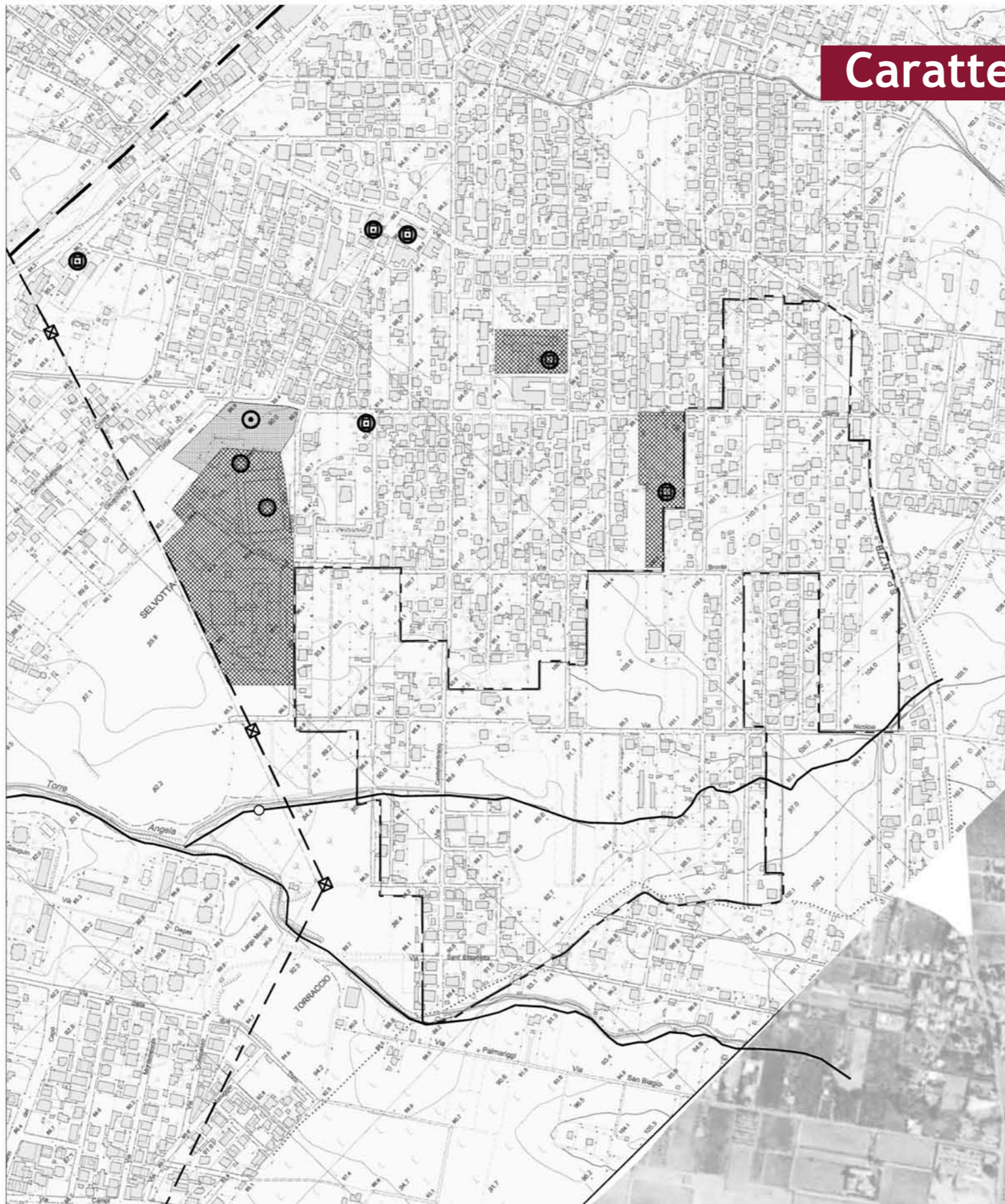
Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.14 denominato "Finocchio - Valle della Morte" ricade nel Municipio VIII ed insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, in prossimità della Via Casilina.

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 dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 50,38, una densità territoriale di 62,91 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 3.169, di cui n. 1.755 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 41,82 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 8,56.

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. 109.977 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 7.196.

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. 334.565. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie 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).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 25.101 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 9.806, di cui mq. 8.825 abitativa e mq. 981 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.268,67 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 0,391 mq/mq.

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

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



Caratteri e finalità del piano



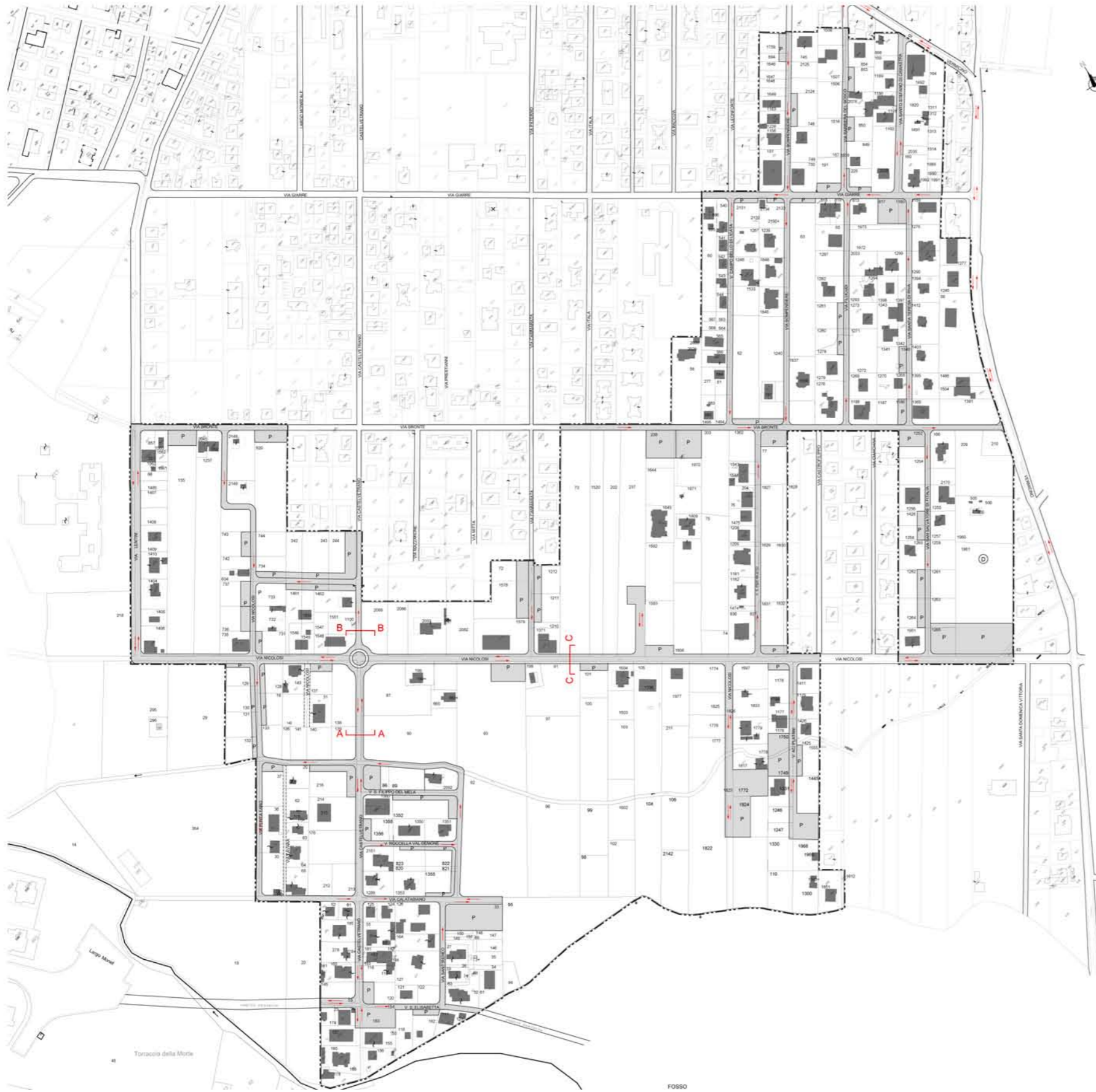
Il piano esecutivo prevede aree fondiari distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiari interne alle zone del primo tipo 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. 21 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 fondiari 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 81.472 mq, per una dotazione di circa 25,71 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 10.074 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 52.588 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. 8.14 denominato
"Finocchio - Valle della Morte"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	41,82	8,56	50,38
Densità Territoriale	ab./ha		62,91
Abitanti Previsti	n.		3 169

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°	
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.			
Conservazione	114 712	61 959	1 883	63 842	0,56	1 651	
Completamento	48 167	Esistente	3 871	407	4 278	0,17	104
		Aggiuntivo	3 333	370	3 703		89
Nuova Edificazione	54 168	11 961	1 329	13 290	0,25	319	
Nuova Edificazione Convenzionata	117 518	28 853	3 207	32 060	0,27	771	
TOTALE	334 565	109 977	7 196	117 173		2 934	

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	25 101	8 825	981	9 806	0,391	235

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	Abitativo 37 720 Non Abitativo 2 878	11,90	9,50 4 mq / 10 mq S.U.L.
SERVIZI PUBBLICI	21 608	6,82	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo 22 144 Non Abitativo 7 196	6,99	6,00 10 mq / 10 mq S.U.L.
TOTALE	91 546	25,71	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	116 647		

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie	334 565
Aree Pubbliche	116 647
Strade e Arredo Viario	52 588,0
TOTALE	503 800

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	2823	1656	1167	424	47	471	0,17	0,284	13,50	11
2	4049	2275	1774	582	65	647	0,16	0,284	13,50	16
3	6040	3383	2657	819	91	910	0,15	0,269	13,50	22
4	1900	1188	712	286	32	318	0,17	0,268	13,50	8
5	3000	1875	1125	451	50	501	0,17	0,267	13,50	12
6	5939	3671	2268	880	98	978	0,16	0,268	13,50	23
7	5065	3780	1285	748	83	831	0,16	0,220	13,50	20
8	1493	933	560	224	25	249	0,17	0,267	13,50	6
9	23560	11002	12558	2729	303	3032	0,13	0,276	13,50	73
10	43559	19383	24176	4822	536	5358	0,12	0,276	13,50	129
11	26245	13790	12455	3420	380	3800	0,14	0,276	13,50	91
12	15564	7719	7845	1902	211	2113	0,14	0,274	13,50	51
13	5903	3531	2372	851	95	946	0,16	0,268	13,50	23
14	18527	10360	8167	2549	283	2832	0,15	0,273	13,50	68
15	26403	16329	10074	3699	411	4110	0,16	0,252	13,50	99
16	4707	2828	1879	682	76	758	0,16	0,268	13,50	18
17	1680	984	696	252	28	280	0,17	0,285	13,50	7
18	4000	2500	1500	601	67	668	0,17	0,267	13,50	16
19	14061	5872	8189	1911	212	2123	0,15	0,362	13,50	51
20	1950	1438	512	293	33	326	0,17	0,227	13,50	8
21	5000	3021	1979	728	81	809	0,16	0,268	13,50	19

Totale	221468	117518	103950	28853	3207	32060				771
---------------	--------	--------	--------	-------	------	-------	--	--	--	------------

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comp. n°	SUPERFICIE FONDIARIA mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			If mq/mq	Ifm mq/mq	H.Max ml	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non abitativa mq	Totale mq				
A	6109	2148	239	2387	0,391	0,391	13,50	57
B	10047	3532	392	3924	0,391	0,391	13,50	94
C	6675	2347	261	2608	0,391	0,391	13,50	63
D	2270	798	89	887	0,391	0,391	13,50	21
Totale	25101	8825	981	9806	0,391	0,391		235