



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.03 “Fosso della Castelluccia”



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. 12.03 denominato
“Fosso della Castelluccia”
Presentazione



La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

PRG - 3 - Sistemi e Regole - Foglio 3.25/26

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. 12.03 denominato "Fosso della Castelluccia" ricade nel Municipio XII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud 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. 35,15, una densità territoriale di 44 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.557 di cui n. 796 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 22,15 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 13,00.



Caratteri e finalità del piano

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

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. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiari private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 52.120 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 7.003.

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. 228.820. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari 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).

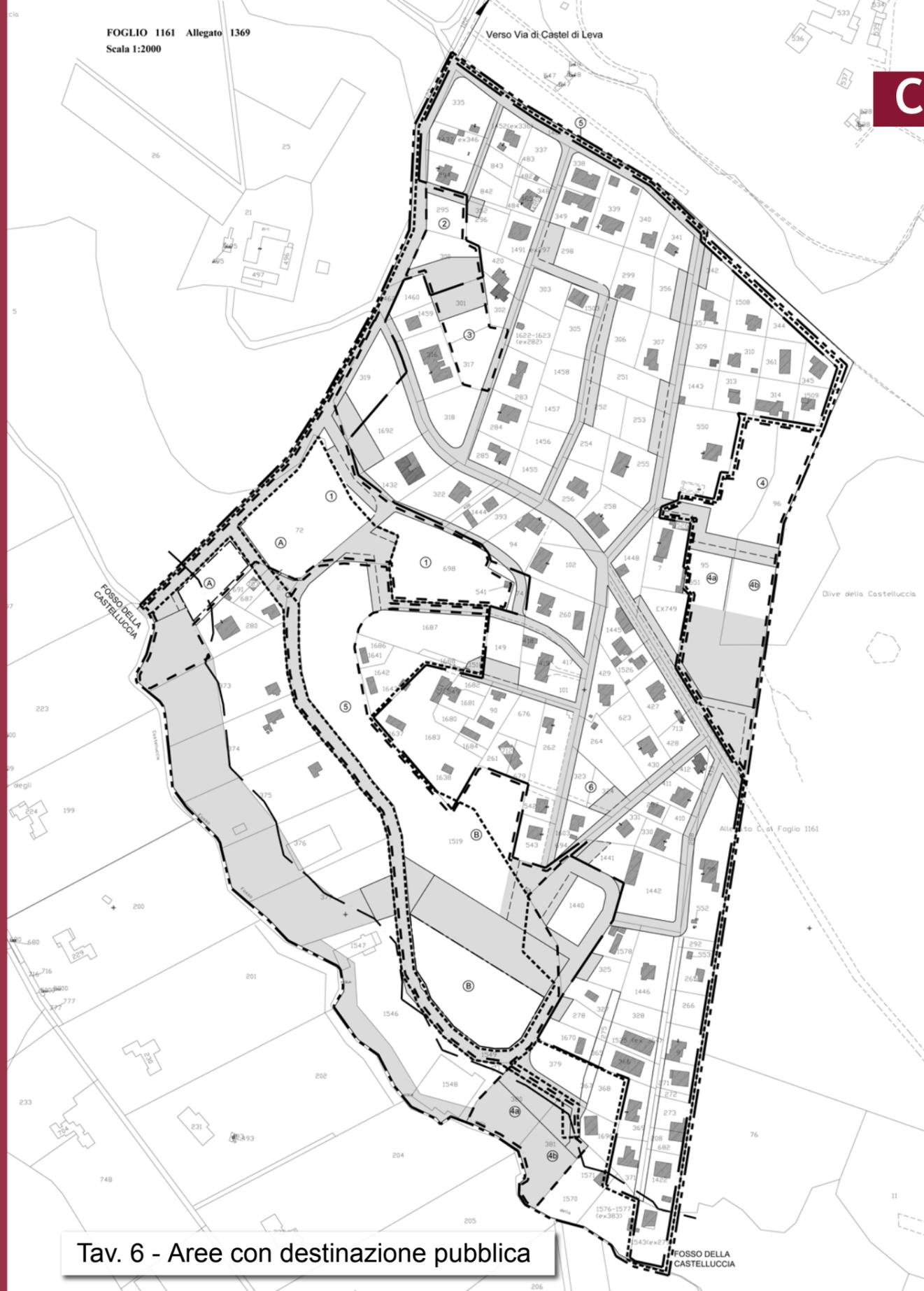
Ai lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

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 fondiari pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 20.031 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 7.812 di cui mq. 6.249 abitativa e mq. 1.563 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 2.604 da ripartire tra tutti i lotti liberi del piano e da concentrare sulle aree fondiari private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata. All'interno dei Comparti Edificatori Pubblici sono previsti n. 167 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.

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



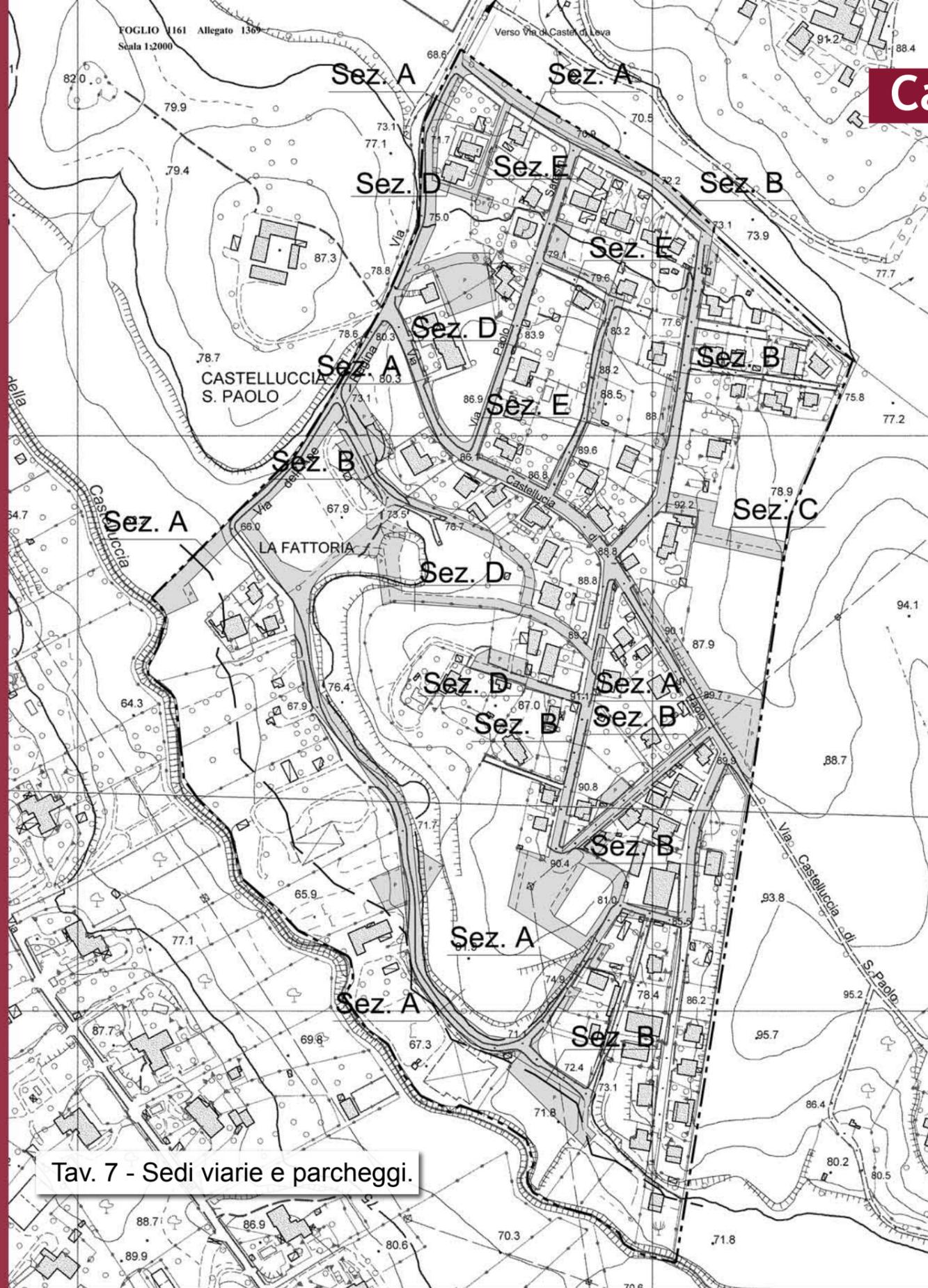
Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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 44%, 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. 7 - Sedi viarie e parcheggi.

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 40.446 mq, per una dotazione di circa 25,90 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 9.804 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 52.383 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Dati urbanistici del piano

| NUCLEO 12.3 - "CASTELLUCCIA" | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|----------------------|--|
| DATI | | | | | | | | |
| | | INTERNA | ESTERNA | TOTALE | | | | |
| Superficie Piano | ha. | 22,15 | 13,00 | 35,15 | | | | |
| Densità Territoriale | | | ab./ha | 44 | | | | |
| Abitanti Previsti | | | n. | 1.557 | | | | |
| 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 | 83.005 | 25.484 | 1.434 | 26.918 | 0,32 | 680 | | |
| Completamento | 53.445 | 4.362 | | 4.362 | 0,17 | 116 | | |
| | | 3.779 | 945 | 4.724 | | 101 | | |
| Nuova Edificazione | 56.620 | 10.421 | 2.605 | 13.026 | 0,23 | 278 | | |
| Nuova Edificazione Convenzionata | 35.750 | 8.074 | 2.019 | 10.093 | 0,28 | 215 | | |
| TOTALE | 228.820 | 52.120 | 7.003 | 59.123 | | 1390 | | |
| AREE PUBBLICHE | | | | | | | | |
| AREE FONDIARIE 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 | 20.031 | 6.249 | 1.563 | 7.812 | 0,39 | 167 | | |
| AREE PUBBLICHE A STANDARD | | | | | | | | |
| | ABITATIVI | | | NON | | | TOTALE SUPERFICIE mq | |
| | Superficie | Dotazione | Standard | Superficie | Dotazione | Standard | | |
| | mq | mq/ab | mq/ab | mq | mq/10 mq SUL | mq/10 mq SUL | | |
| VERDE | 20740 | 13,3 | 9,5 | 2801 | 4 | 4,0 | 23541 | |
| SERVIZI PUBBLICI | 10643 | 6,8 | 6,5 | | | | 10643 | |
| PARCHEGGI | 9063 | 5,8 | 6,0 | 7003 | 10 | 10 | 16066 | |
| TOTALI | 40446 | 25,9 | 22,0 | 9804 | 14,0 | 14,0 | 50250 | |
| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | | | | |
| Aree Fondiarie Private | mq | 228.820 | | | | | | |
| Aree Fondiarie Pubbliche | mq | 20.031 | | | | | | |
| Aree Pubbliche a Standard | mq | 50.250 | | | | | | |
| Strade e Arredo Viario | mq | 52.383 | | | | | | |
| TOTALE | mq | 351.484 | | | | | | |

| COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------------|---------------|------------------|------------------------|------------------|---------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| C.n° | SUPERFICIE | | | SUPERFICIE UTILE LORDA | | | It mq/mq | I.F. mq/mq | H. Max ml | Abitanti n° |
| | Totale mq | Fondiarie mq | Pubblica mq | Abitativa mq | Non Abitativa mq | Totale mq | | | | |
| 1 | 26.570 | 7.804 | 18.766 | 2.286 | 571 | 2.857 | 0,11 | 0,37 | 10,50 | 61 |
| 2 | 3.625 | 1.991 | 1.634 | 475 | 119 | 594 | 0,16 | 0,30 | 10,50 | 13 |
| 3 | 3.410 | 1.960 | 1.450 | 450 | 113 | 563 | 0,17 | 0,29 | 10,50 | 12 |
| 4 | 27.059 | 10.680 | 16.379 | 2.686 | 672 | 3.358 | 0,12 | 0,31 | 10,50 | 72 |
| 5 | 43.727 | 12.232 | 31.495 | 1.932 | 483 | 2.415 | 0,06 | 0,20 | 10,50 | 51 |
| 6 | 1.800 | 1.083 | 717 | 245 | 61 | 306 | 0,17 | 0,28 | 10,50 | 6 |
| Totale | 106.191 | 35.750 | 70.441 | 8.074 | 2.019 | 10.093 | 0,10 | 0,28 | | 215 |
| COMPARTI FONDIARI PUBBLICI | | | | | | | | | | |
| C.n° | SUPERFICIE UTILE LORDA | | | | It mq/mq | I.F. mq/mq | H. Max ml | Abitanti n° | | |
| | Fondiarie mq | Abitativa mq | Non Abitativa mq | Totale mq | | | | | | |
| A | 6.610 | 2062 | 516 | 2.578 | 0,39 | 0,39 | 10,50 | 55 | | |
| B | 13.421 | 4187 | 1047 | 5.234 | 0,39 | 0,39 | 10,50 | 112 | | |
| Totale | 20.031 | 6.249 | 1.563 | 7.812 | 0,39 | 0,39 | | 167 | | |

Tabelle