



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 19.09 “Fosso Pietroso”



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. 19.09 denominato
“Fosso Pietroso”
Presentazione



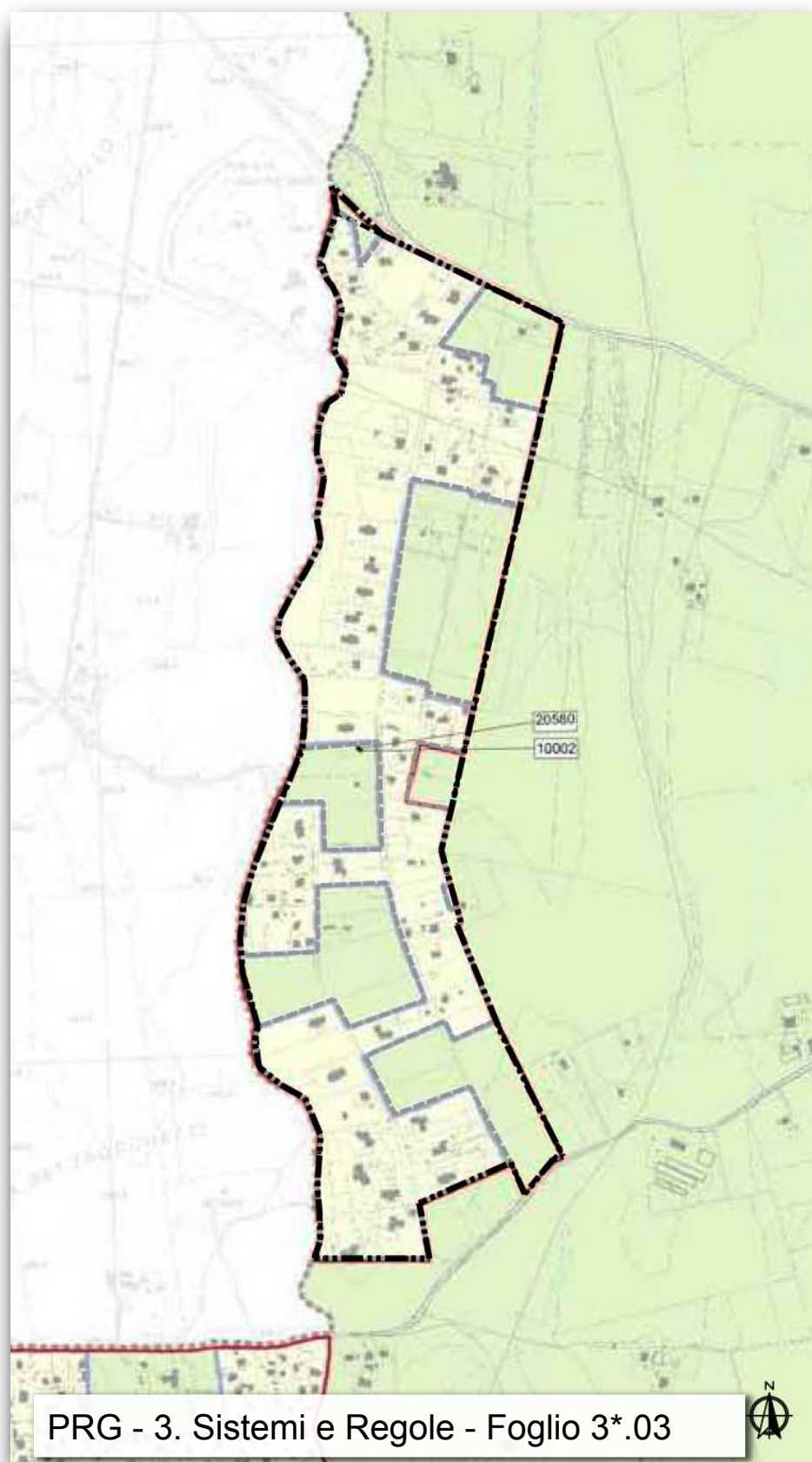
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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.





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, prevenendo 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. 19.09 denominato “Fosso Pietroso” ricade nel Municipio XIX insiste su un ambito urbano nel settore nord-ovest di Roma Capitale, a ridosso della Via Cassia

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

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 78,19, una densità territoriale di 36,54 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.857, di cui n. 858 abitanti già insediati.

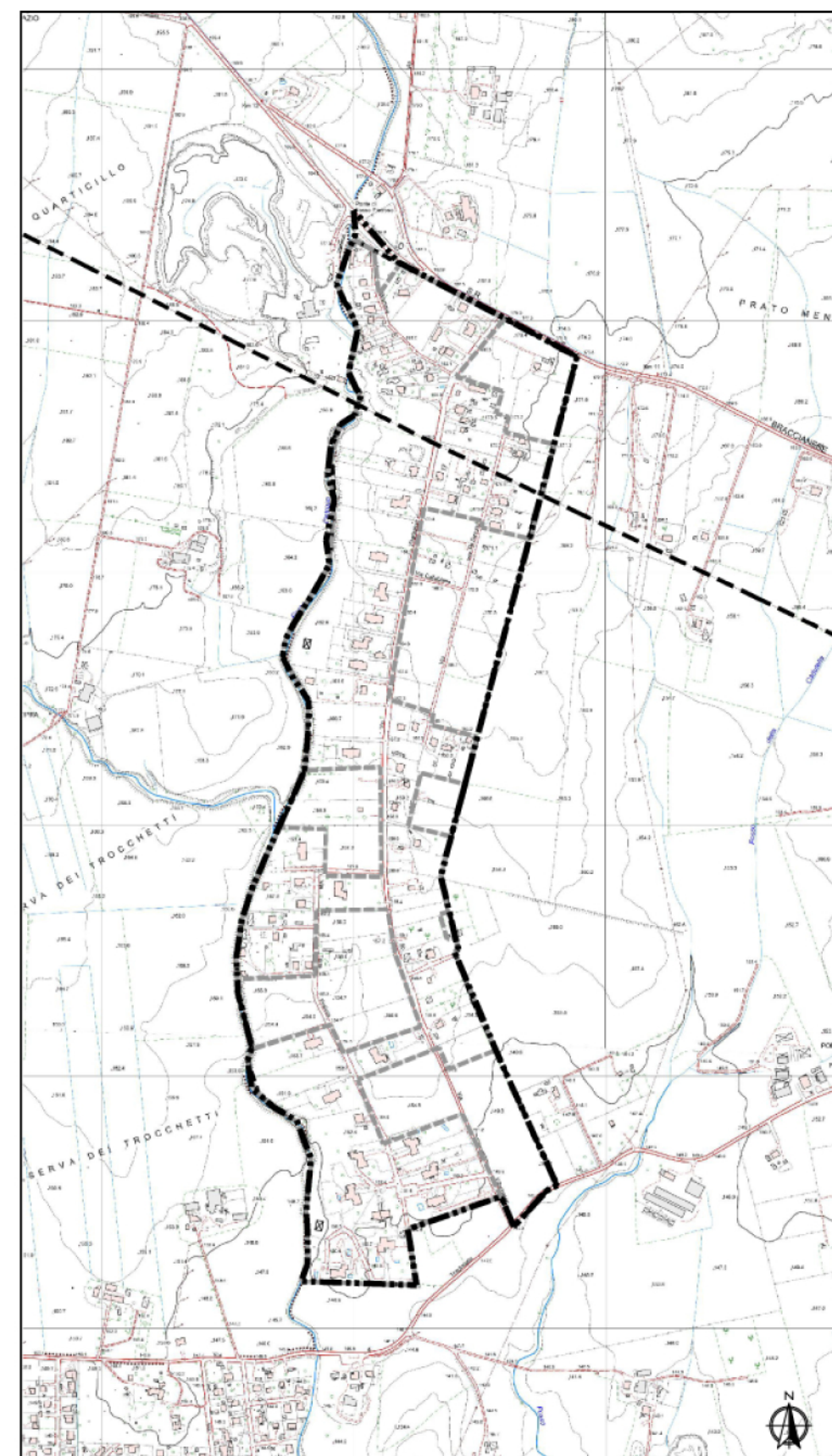
Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 78,15, sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la riconnessione con i tessuti circostanti, per la formazione dei Comparti Edificatori Pubblici nella disponibilità dell'A.C., per complessivi circa ha 0,04.

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 fondiari private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 85.118,29 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 6.318,36.

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. 548.632,47. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,23 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 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 0,125 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).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiari pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 82.200,98 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 24.467,34, di cui mq. 22.020,61 abitativa e mq. 2.446,73 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 8.155,78 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 587 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,30 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. 18 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 80%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

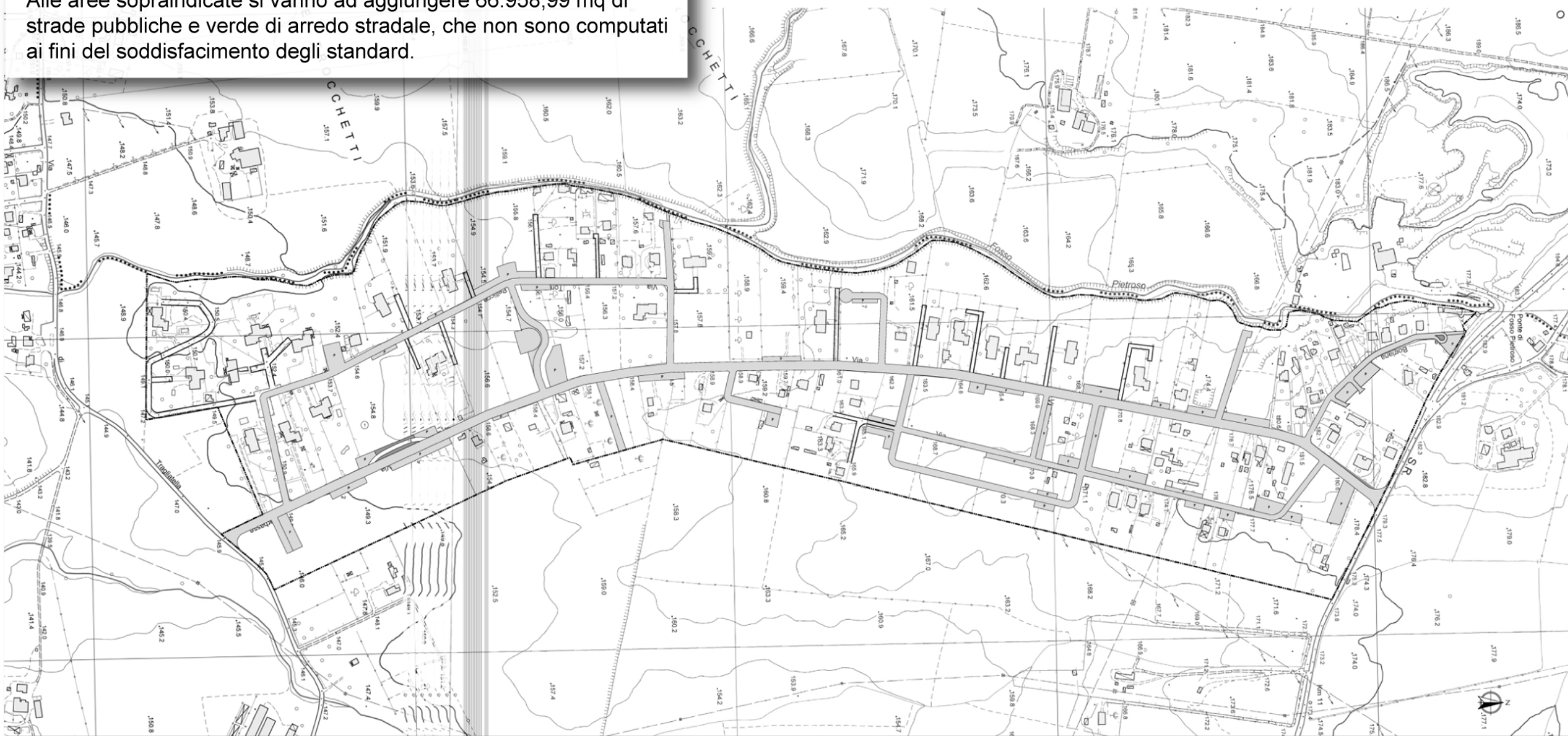
Ai comparti soggetti a convenzione è sostanzialmente affidato il compito di realizzare la riconnessione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo, 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 75.333,62 mq, per una dotazione di circa 25,78 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 8.845,70 mq. Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 66.958,99 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 DEL PIANO		HA	78,15	0,04	78,19	
DENSITA' TERRITORIALE			AB/HA	36,54		
ABITANTI PREVISTI			N.	2.857		
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. MQ/MQ	ABITANTI N.
		ABITATIVA MQ	NON ABITATIVA MQ	TOTALE MQ		
CONSERVAZIONE	146.842,00	18.916,00	0,00	18.916,00	0,129	504
COMPLETAMENTO	ESISTENTE 197.641,10	13.275,40	437,60	13.713,00	0,131	354
		AGGIUNTIVO 11.030,54	1.225,62	12.256,15		294
NUOVA EDIFICAZIONE	37.975,16	8.514,90	946,10	9.461,00	0,249	227
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA	166.174,21	33.381,45	3.709,05	37.090,50	0,223	890
TOTALE		548.632,47	85.118,29	6.318,36	91.436,65	2.270
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	82.200,98	22.020,61	2.446,73	24.467,34	0,298	587
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE MQ	DOTAZIONE MQ/AB	STANDARD P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	ABITATIVO	33.349,66	11,41	9,50		
	NON ABITATIVO	2.527,34	4 MQ/10 MQ S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		21.550,00	7,37	6,50		
PARCHEGGIO	ABITATIVO	20.433,96	6,99	6,00		
	NON ABITATIVO	6.318,36	10 MQ/10 MQ S.U.L.			
TOTALE		84.179,32	25,78	22,000		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		166.380,30				
TABELLA RIASSUNTIVA				SUPERFICIE MQ.		
AREE FONDIARIE				548.632,47		
AREE PUBBLICHE				166.380,30		
STRADE E ARREDO VIARIO				66.958,99		
TOTALE				781.971,76		

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE											
COMP. N.	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA			Ii MQ/MQ	Ifm MQ/MQ	H max ML	ABITANTI N.		
	TOTALE MQ	FONDIARIA MQ	PUBBLICA MQ	ABITATIVA MQ	NON ABITATIVA MQ					TOTALE MQ	
1	15.697,00	9.064,00	6.633,00	1.851,98	205,78	2.057,75	0,131	0,227	10,5	49,39	
2	19.495,00	9.348,00	10.147,00	1.892,37	210,26	2.102,63	0,108	0,225	10,5	50,46	
3	10.089,98	5.713,98	4.376,00	1.146,93	127,44	1.274,37	0,126	0,223	10,5	30,58	
4	9.475,00	5.536,00	3.939,00	1.082,69	120,30	1.202,99	0,127	0,217	10,5	28,87	
5	44.292,00	24.127,00	20.165,00	4.897,26	544,14	5.441,40	0,123	0,226	10,5	130,59	
6	52.875,32	24.070,32	28.805,00	4.773,31	530,37	5.303,68	0,100	0,220	10,5	127,29	
7	6.865,00	4.173,00	2.692,00	829,58	92,18	921,76	0,134	0,221	10,5	22,12	
8	5.143,00	3.345,00	1.798,00	659,35	73,26	732,61	0,142	0,219	10,5	17,58	
9	10.020,00	5.350,00	4.670,00	1.058,87	117,65	1.176,52	0,117	0,220	10,5	28,24	
10	25.027,00	13.457,00	11.570,00	2.726,34	302,93	3.029,27	0,121	0,225	10,5	72,70	
11	29.189,00	16.746,00	12.443,00	3.395,36	377,26	3.772,62	0,129	0,225	10,5	90,54	
12	28.188,01	13.317,91	14.870,10	2.695,79	299,53	2.995,32	0,106	0,225	10,5	71,89	
13	6.667,00	3.906,00	2.761,00	774,39	86,04	860,44	0,129	0,220	10,5	20,65	
14	11.902,00	6.712,00	5.190,00	1.334,48	148,28	1.482,76	0,125	0,221	10,5	35,59	
15	10.014,00	5.467,00	4.547,00	1.089,67	121,07	1.210,74	0,121	0,221	10,5	29,06	
16	7.172,00	4.092,00	3.080,00	817,44	90,83	908,27	0,127	0,222	10,5	21,80	
17	4.348,00	2.708,00	1.640,00	536,54	59,62	596,16	0,137	0,220	10,5	14,31	
18	20.230,00	9.041,00	11.189,00	1.819,09	202,12	2.021,21	0,100	0,224	10,5	48,51	
TOTALE		316.689,31	166.174,21	150.515,10	33.381,45	3.709,05	37.090,50	0,122	0,222	10,50	890,17

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI									
COMP. N.	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	SUPERFICIE UTILE LORDA			Ii MQ/MQ	Ifm MQ/MQ	H max ML	ABITANTI N.	
		ABITATIVA MQ	NON ABITATIVA MQ	TOTALE MQ					
A	5.649,00	1.513,30	168,14	1.681,44	0,298	0,298	10,50	40,35	
B	3.683,00	986,63	109,63	1.096,25	0,298	0,298	10,50	26,31	
C	2.900,00	776,87	86,32	863,19	0,298	0,298	10,50	20,72	
D	6.962,48	1.865,16	207,24	2.072,40	0,298	0,298	10,50	49,74	
E	3.371,50	903,18	100,35	1.003,54	0,298	0,298	10,50	24,08	
F	5.694,00	1.525,35	169,48	1.694,83	0,298	0,298	10,50	40,68	
G	3.409,00	913,23	101,47	1.014,70	0,298	0,298	10,50	24,35	
H	3.115,00	834,47	92,72	927,19	0,298	0,298	10,50	22,25	
I	9.950,00	2.665,48	296,16	2.961,64	0,298	0,298	10,50	71,08	
L	4.547,00	1.218,08	135,34	1.353,43	0,298	0,298	10,50	32,48	
M	7.946,00	2.128,63	236,51	2.365,15	0,298	0,298	10,50	56,76	
N	5.410,00	1.449,27	161,03	1.610,30	0,298	0,298	10,50	38,65	
O	4.530,00	1.213,53	134,84	1.348,37	0,298	0,298	10,50	32,36	
P	2.840,00	760,80	84,53	845,33	0,298	0,298	10,50	20,29	
Q	10.043,00	2.690,39	298,93	2.989,33	0,298	0,298	10,50	71,74	
R	2.151,00	576,23	64,03	640,25	0,298	0,298	10,50	15,37	
TOTALE		82.200,98	22.020,61	2.446,73	24.467,34	0,298	0,298	10,50	587,22