



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 13.08 “Infernetto Via Lotti”



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

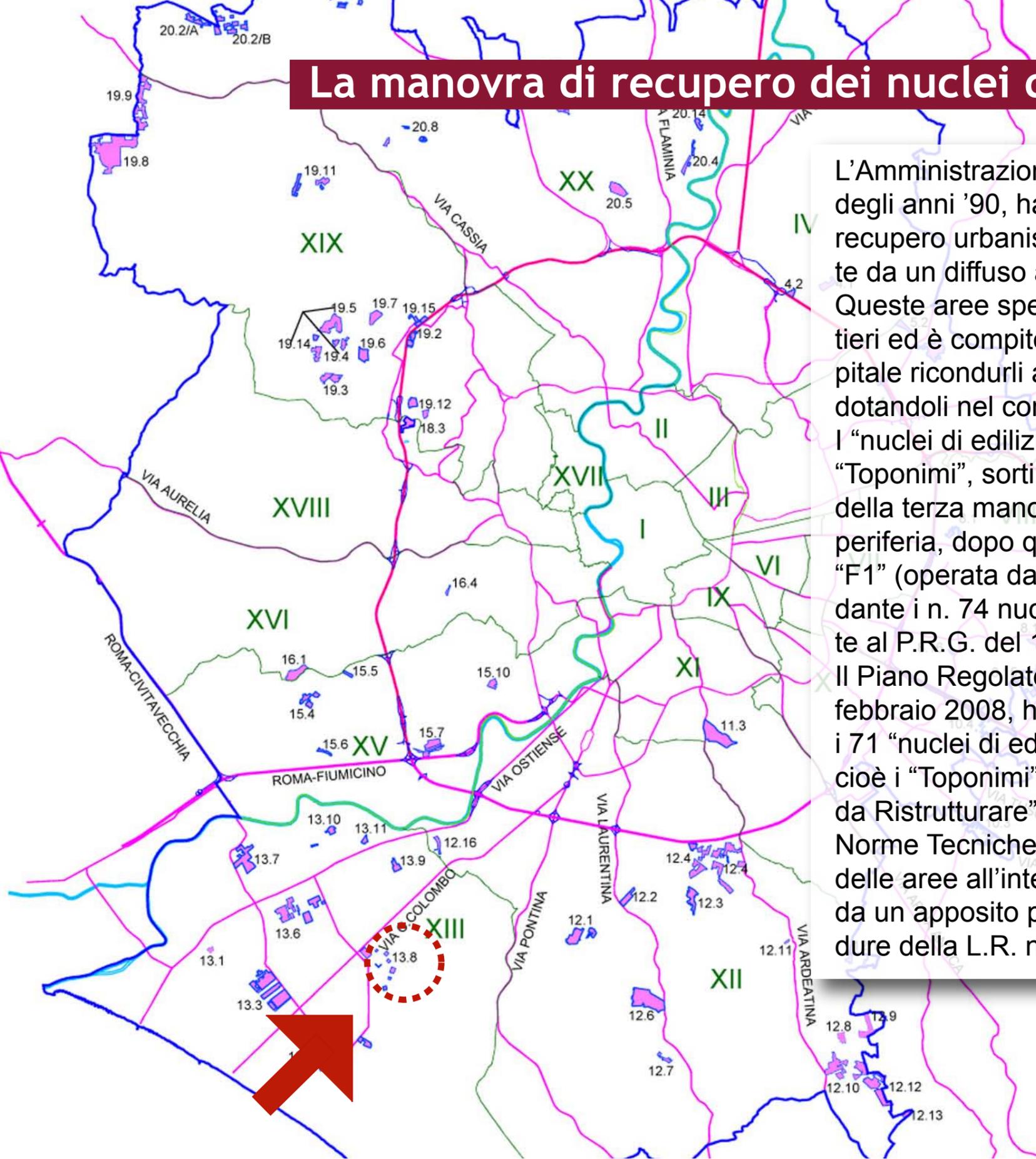
Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 denominato
“Infernetto Via Lotti”
Presentazione



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.



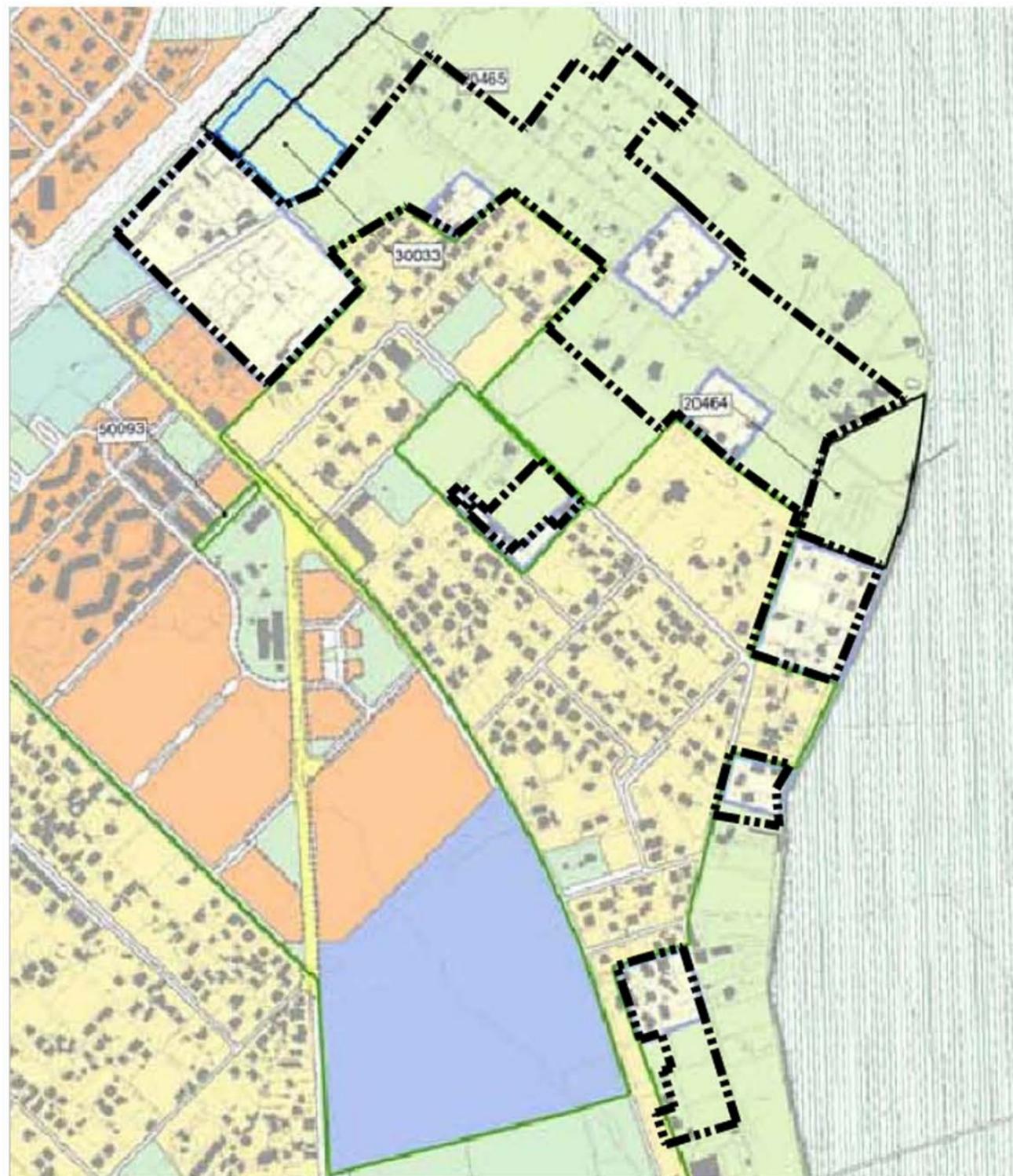


La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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, 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. 13.08 denominato "Infernetto Via Lotti", ricade nel Municipio XIII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Via Cristoforo Colombo.

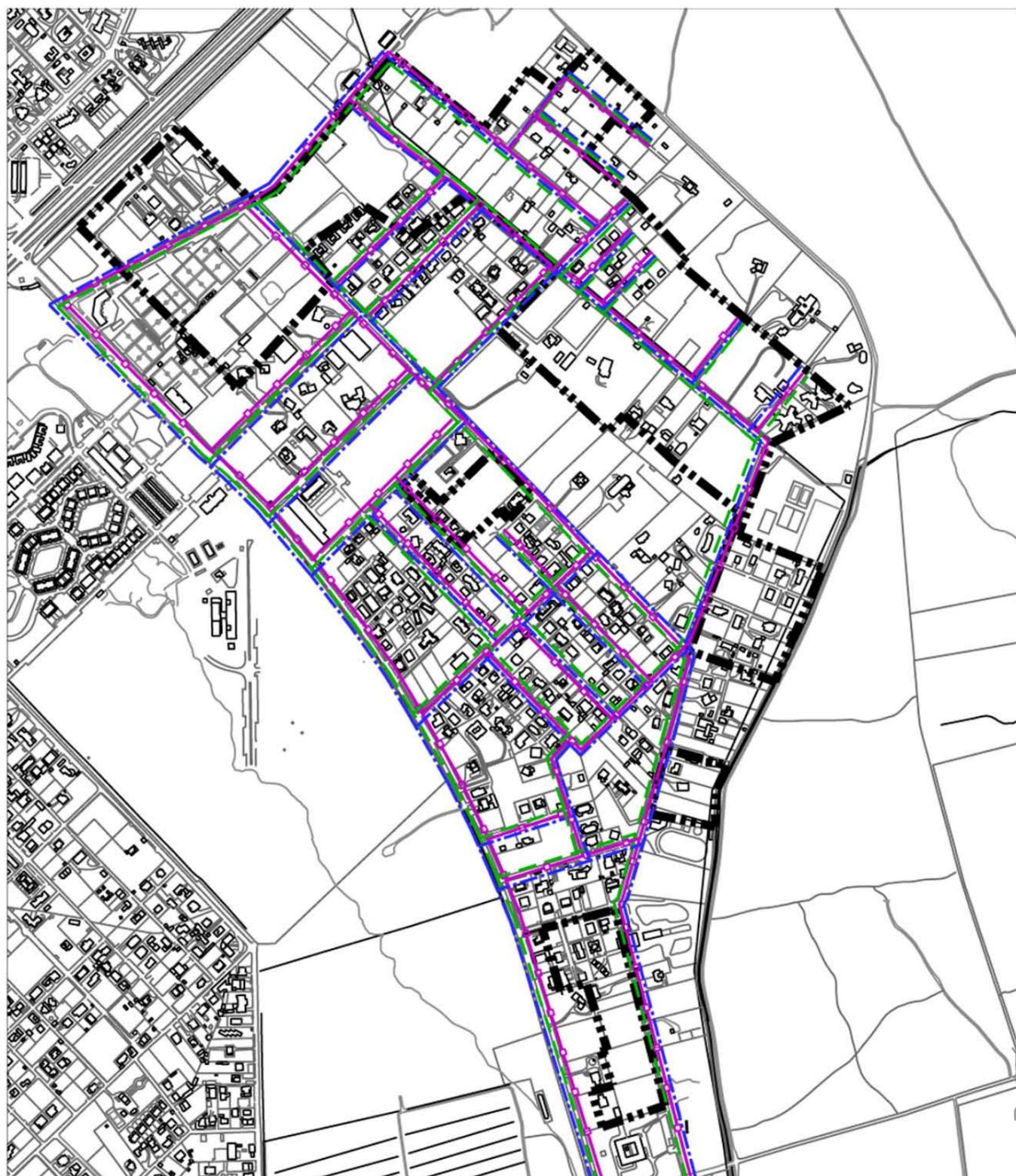
L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole.

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 del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 49,12, una densità territoriale di 38,98 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.915, di cui n. 698 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 22,74, 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 26,38.



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



Caratteri e finalità del piano



Il piano prevede nelle aree fondiari private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 67.683 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 7.678.

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. 333.929.

L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,27 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 24.437 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 4.582, di cui mq. 4.124 abitativa e mq. 458 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.527 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 110 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,19 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 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. 13 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 73%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

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 46.874 mq, per una dotazione di circa 24,32 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 10.749 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 75.201 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

Tav. 6 - Sedi viarie e parcheggi.



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano	ha.	22,74	26,38	49,12	
Densità Territoriale	ab./ha		38,98		
Abitanti Previsti	n.		1.915		
INDICE TERRITORIALE APPLICATO AL PIANO			MC/MQ	0,50 0,30	interpolato linear.

AREE FONDARIE

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)	100.509	19.599	2.991	22.590	0,22	523	
Completamento	86.007	Esistente	6.580	75	6.655	0,15	175
		Aggiuntivo	5.585	621	6.206		149
Nuova Edificazione	46.047	9.878	1.098	10.975	0,24	263	
Nuova Edificazione Convenzionata	101.367	26.042	2.894	28.935	0,29	694	
TOTALE	333.929	67.683	7.678	75.361		1.805	

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	24.437	4.124	458	4.582	0,188	110

AREE PUBBLICHE PER STANDARD	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
ABITANTI TOTALI PREVISTI AD ESITO (SUL NON ABITATIVA DEL FONDARIO PUBBLICO VALUTATA COME ABITATIVA) SOLO PER IL CALCOLO DELLO STANDARD			1.927,08

VERDE PUBBLICO	Abitativo	19.929	10,34	9,50
	Non Abitativo	3.071	4 mq / 10 mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		13.671	7,09	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	13.274	6,89	6,00
	Non Abitativo	7.678	10 mq / 10 mq S.U.L.	

TOTALE	57.623	24,32	22,00
---------------	---------------	--------------	--------------

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	82.060
----------------------------	--------

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie private	333.929
Aree Fondiarie pubbliche	24.437
Aree Pubbliche per standard	57.623
Strade e Arredo Viario	75.201
TOTALE	491.191

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondaria mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	56.180	23.332	32.848	5.237	582	5.818	0,10	0,25	10,50	140
2	7.780	4.294	3.486	1.101	122	1.224	0,16	0,28	10,50	29
3	9.220	2.625	6.595	867	96	963	0,10	0,37	10,50	23
4	19.900	10.746	9.154	2.770	308	3.078	0,15	0,29	10,50	74
5	4.737	2.935	1.802	666	74	740	0,16	0,25	10,50	18
6	6.379	3.596	2.783	882	98	980	0,15	0,27	10,50	24
7	15.276	6.744	8.532	1.830	203	2.034	0,13	0,30	10,50	49
8	12.693	6.636	6.057	1.757	195	1.952	0,15	0,29	10,50	47
9	16.533	8.273	8.260	2.306	256	2.562	0,15	0,31	10,50	61
10	20.041	10.396	9.645	2.735	304	3.039	0,15	0,29	10,50	73
11	16.942	8.916	8.026	2.313	257	2.570	0,15	0,29	10,50	62
12	24.168	8.909	15.259	2.553	284	2.837	0,12	0,32	10,50	68
13	7.393	3.965	3.428	1.024	114	1.138	0,15	0,29	10,50	27
Totale	217.242	101.367	115.875	26.042	2.894	28.935				694

COMPARTI FONDARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti
		Abitativa	Non	Totale				
A	7.076,15	1.194,10	132,68	1.326,78	0,188	0,188	10,50	32
B	1.444,61	243,78	27,09	270,86	0,188	0,188	10,50	7
C	4.556,30	768,88	85,43	854,31	0,188	0,188	10,50	21
D	4.778,42	806,36	89,60	895,95	0,188	0,188	10,50	22
E	2.438,91	411,57	45,73	457,30	0,188	0,188	10,50	11
F	2.462,00	415,46	46,16	461,63	0,188	0,188	10,50	11
G	1.680,94	283,66	31,52	315,18	0,188	0,188	10,50	8
	24.437	4.124	458	4.582				110