



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"



ROMA CAPITALE

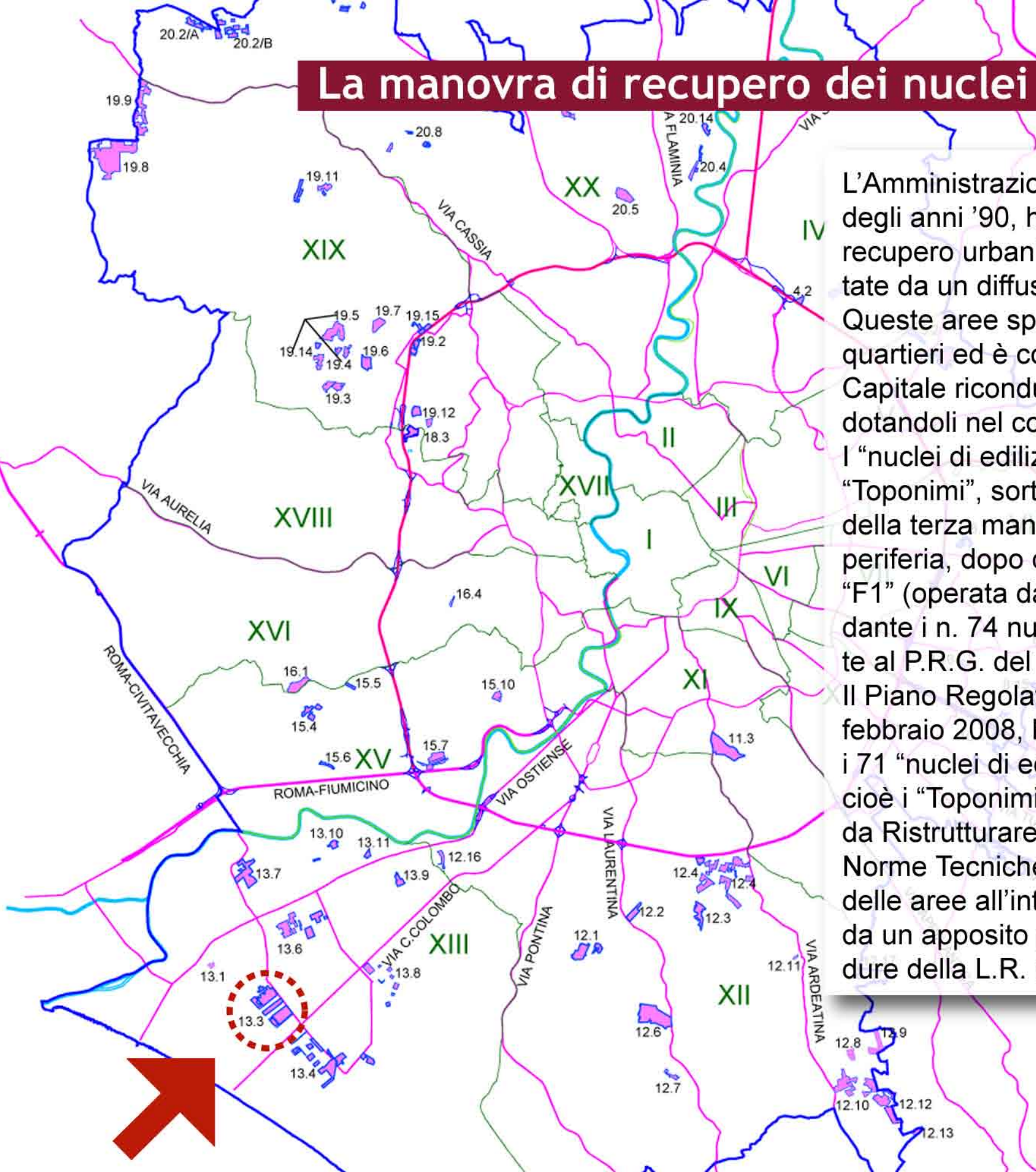
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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 per il recupero urbanistico
del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"**
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.

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 per il recupero urbanistico
del nucleo n.13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione**



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.

PRG - 3. Sistemi e Regole - Foglio 3*.23/24

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 per il recupero urbanistico
del nucleo n.13.3 “La Lingua Aurora”
Presentazione**



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.3 denominato "La Lingua Aurora" ricade nel Municipio XIII e insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Cristoforo Colombo, con Via Canale della Lingua come unica viabilità di accesso.

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. 97,97, così come individuato dal P.R.G., una densità territoriale di 44,99 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 4.408, di cui n. 1.830 abitanti già insediati.



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.

Tav. 1A - Inquadramento territoriale su base aereofotogrammetrica



Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto, nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 155.538 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 21.914.

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. 690.108.

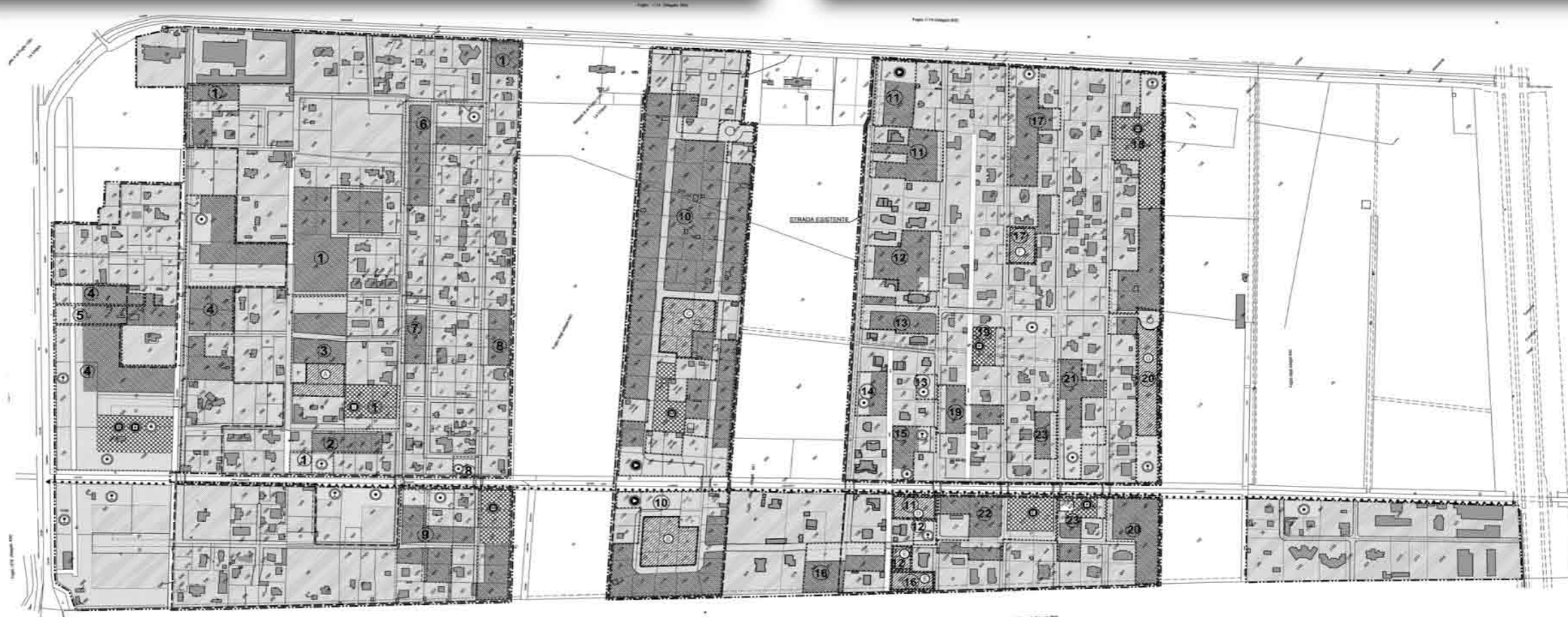
L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,28 mq/mq.

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 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 27.839 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 10.831, di cui mq. 9.748 abitativa e mq. 1.083 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.610, 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 260 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.



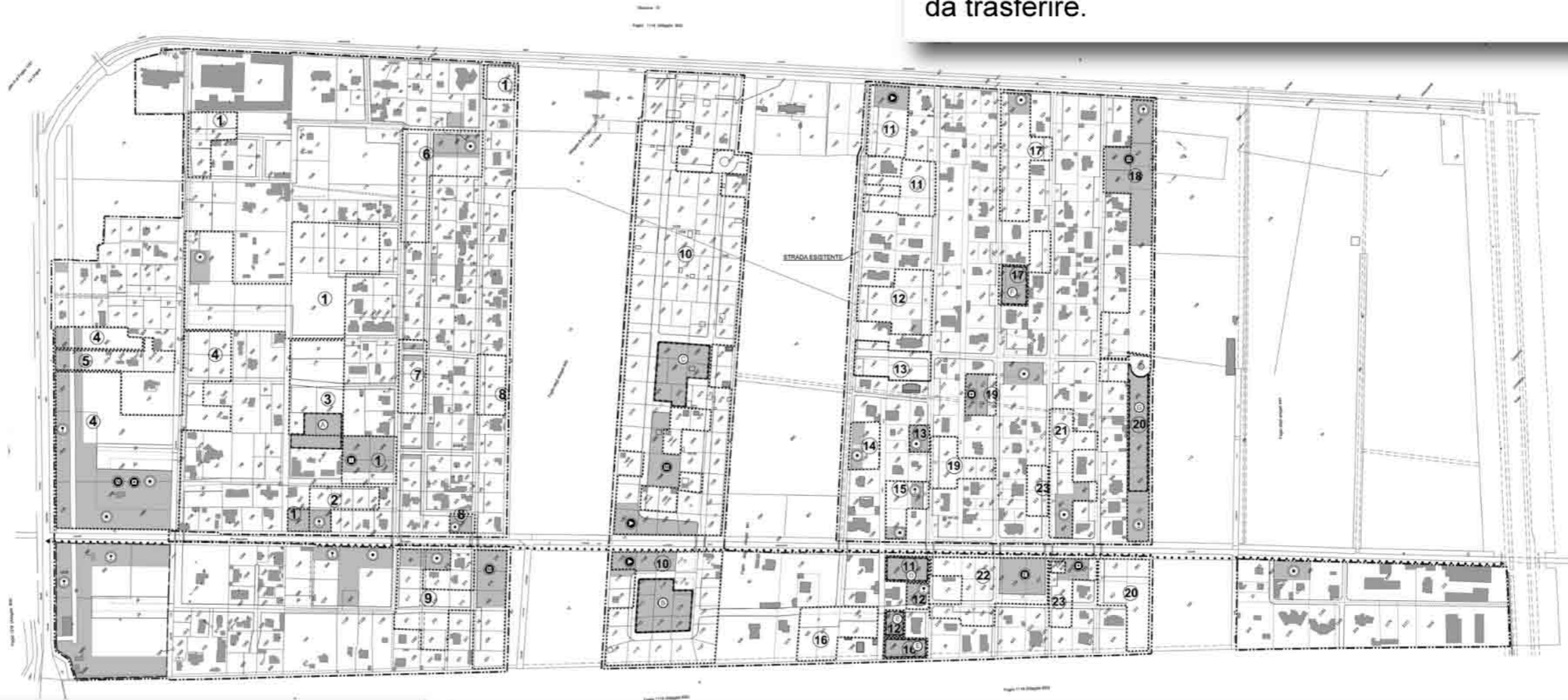
Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.

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. 23 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 72%, 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.

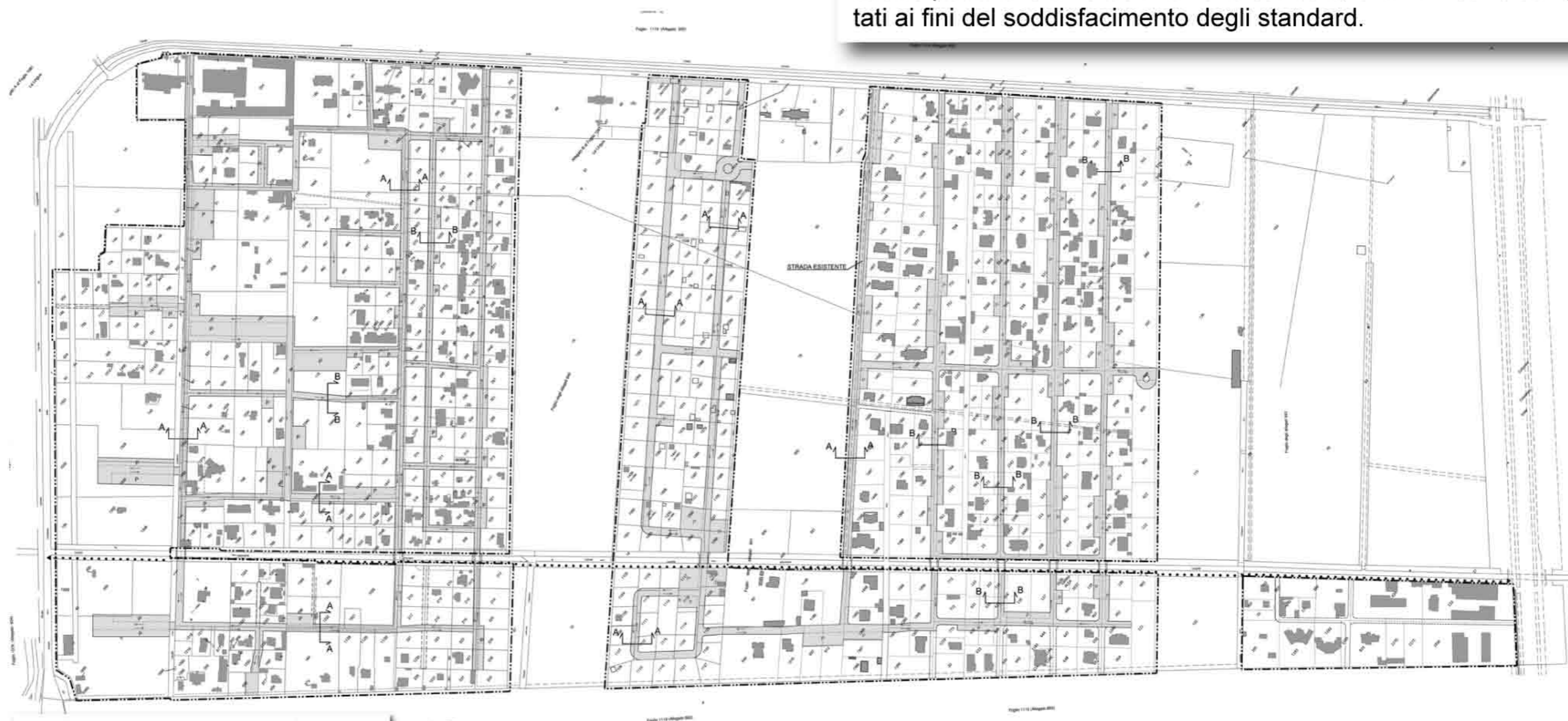


Caratteri e finalità del piano

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 111.994 mq, per una dotazione di circa 25,24 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 30.680 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 119.115 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 Piano	ha.	80,25	17,73	97,97		
Densità Territoriale	ab./ha			44,99		
Abitanti Previsti	n.			4.408		
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)	206.306	54.373	10.131	64.504	0,31	1.450
Completamento	Esistente	14.247	2.125	16.372	0,17	380
	Aggiuntivo	17.135	1.904	19.038		457
Nuova Edificazione	86.988	19.615	2.179	21.794	0,25	523
Nuova Edificazione Convenzionata	187.908	50.169	5.574	55.743	0,30	1.338
TOTALE	690.108	155.538	21.914	177.452		4.148
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	27.839	9.748	1.083	10.831	0,389	260
AREE PUBBLICHE PER STANDARD	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.		STANDARDS P.R.G.		
		Abitativo	Non Abitativo			
VERDE PUBBLICO	54.745	12,34	4 mq / 10 mq S.U.L.			
SERVIZI	29.705	6,70	6,50			
PARCHEGGIO	Abitativo	27.544	6,21	6,00		
	Non Abitativo	21.914	10 mq / 10 mq S.U.L.			
TOTALE	142.673	25,24		22,00		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	170.513					
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq.				
Aree Fondiarie private		690.108				
Aree Fondiarie pubbliche		27.839				
Aree Pubbliche per standard		142.673				
Strade e Arredo Viario		119.115				
TOTALE		979.736				

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	43.175	24.548	18.627	5.568	619	6.187	0,14	0,25		148
2	4.104	2.342	1.762	603	67	670	0,16	0,29		16
3	10.365	4.640	5.725	1.338	149	1.486	0,14	0,32		36
4	42.146	17.715	24.431	4.727	525	5.253	0,12	0,30		126
5	5.140	4.142	998	715	79	795	0,15	0,19		19
6	10.053	5.705	4.348	1.471	163	1.635	0,16	0,29		39
7	3.831	2.160	1.671	562	62	624	0,16	0,29		15
8	4.514	2.560	1.954	660	73	734	0,16	0,29		18
9	17.140	9.719	7.421	2.505	278	2.784	0,16	0,29		67
10	96.009	53.896	42.114	13.972	1.552	15.525	0,16	0,29		373
11	14.769	8.193	6.576	2.134	237	2.371	0,16	0,29		57
12	10.423	5.485	4.938	1.514	168	1.682	0,16	0,31		40
13	6.361	3.552	2.809	925	103	1.028	0,16	0,29		25
14	3.142	1.538	1.604	451	50	501	0,16	0,33		12
15	3.720	2.086	1.634	542	60	602	0,16	0,29		14
16	8.420	4.334	4.086	1.200	133	1.334	0,16	0,31		32
17	13.516	6.863	6.653	1.939	215	2.155	0,16	0,31		52
18	16.276	6.407	9.869	2.253	250	2.503	0,15	0,39		60
19	7.216	3.409	3.807	1.050	117	1.167	0,16	0,34		28
20	16.811	6.832	9.979	2.366	263	2.629	0,16	0,38		63
21	7.748	3.405	4.343	1.140	127	1.267	0,16	0,37		30
22	12.149	5.591	6.558	1.740	193	1.933	0,16	0,35		46
23	5.394	2.788	2.606	791	88	879	0,16	0,32		21
Totale	362.421	187.908	174.513	50.169	5.574	55.743				1.338
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comp.	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°		
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.						
A	3.491	1.222	136	1.358	0,389	0,389		33		
B	5.641	1.975	219	2.195	0,389	0,389		53		
C	5.641	1.975	219	2.195	0,389	0,389		53		
D	2.389	837	93	929	0,389	0,389		22		
E	2.701	946	105	1.051	0,389	0,389		25		
F	2.450	858	95	953	0,389	0,389		23		
G	5.526	1.935	215	2.150	0,389	0,389		52		
Totale	27.839	9.748	1.083	10.831				260		