



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.7 “Monte Migliore”



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 di edilizia ex abusiva n.12.7
“Monte Migliore”
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 n. 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 n. 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 di edilizia ex abusiva n.12.7
"Monte Migliore"
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*.26



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.7 denominato "Monte Migliore" ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, in prossimità della Via Laurentina.

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. 4,80 una densità territoriale di 46,04 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 221 di cui n. 128 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.

Inquadramento territoriale



Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 8.261 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq. 1.361. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 35.170. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,29 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).

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 interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei 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.

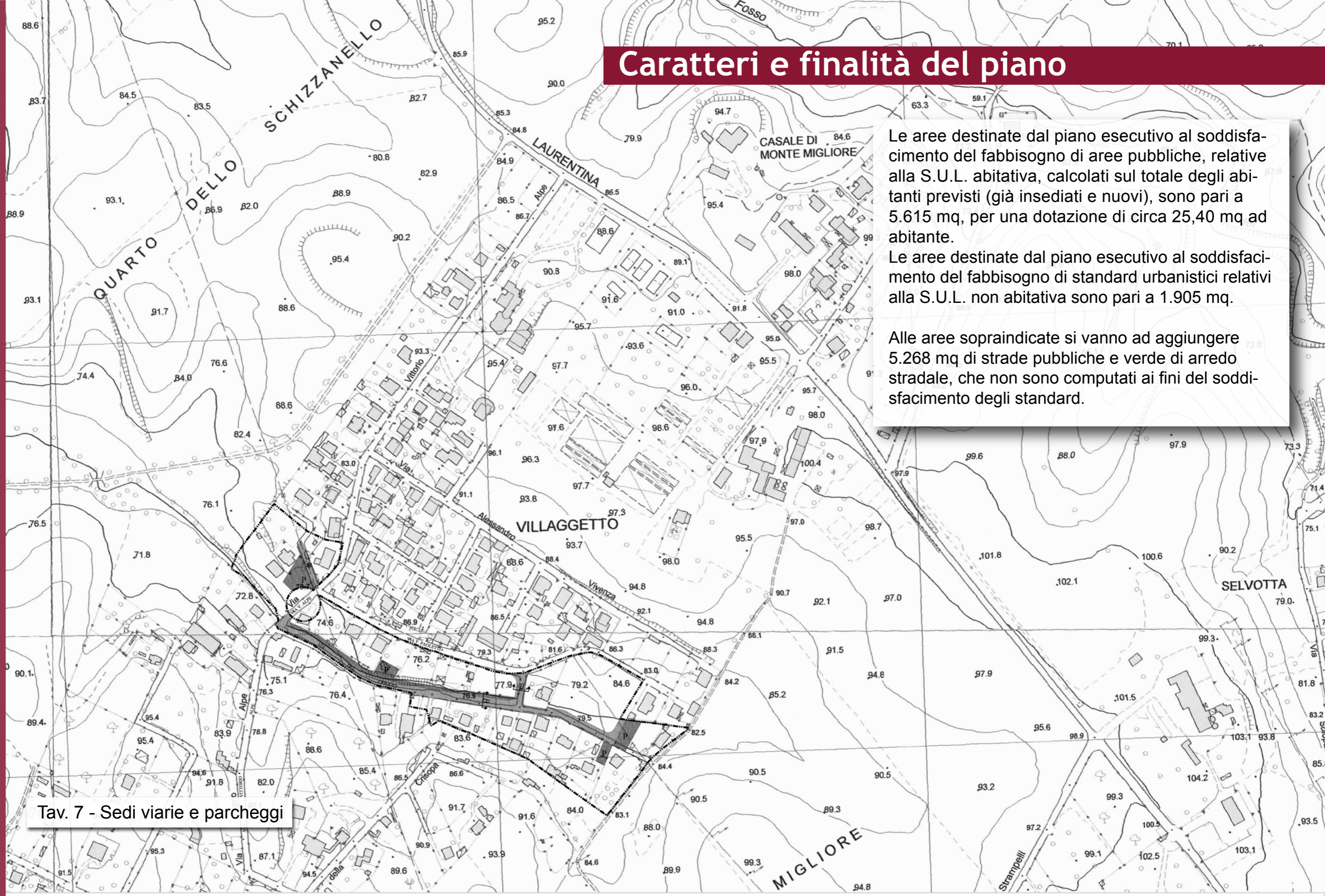
Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 2 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 49%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

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 fondiarie 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 nuovi), sono pari a 5.615 mq, per una dotazione di circa 25,40 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 1.905 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 5.268 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 per il recupero urbanistico
del nucleo di edilizia ex abusiva n.12.7
"Monte Migliore"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO										
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE						
Superficie Piano (ha)		4,80	0,00	4,80						
Densità Territoriale (ab/ha)								46,04		
Abitanti Previsti (n°)								221		
AREE FONDARIE										
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)				
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
Conservazione	14075	3891	900	4791	0,34	104				
Completamento	9312	Esistente	891	47	938	0,16	24			
		Aggiuntivo	527	0	527		14			
Nuova Edificazione	5766	1561	149	1710	0,30	42				
Nuova Edificazione Convenzionata	6017	1391	265	1656	0,28	37				
TOTALE	35'170	8'261	1'361	9'622	0,27	221				
AREE PUBBLICHE										
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)				
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
Nuova Edificazione	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00				
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.					
VERDE PUBBLICO	Abitativo	2160	9,77		9,50					
	Non Abitativo	544	4 mq/10 mq S.U.L.							
SERVIZI PUBBLICI		1'700	7,69		6,50					
PARCHEGGIO	Abitativo	1'755	7,94		6,00					
	Non Abitativo	1'361	10 mq/10 mq S.U.L.							
TOTALE		7'520	25,40		22,00					
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		7'520								
TABELLA RIASSUNTIVA						Superficie (mq)				
Aree Fondarie						35170				
Aree Pubbliche						7520				
Aree Demaniali						75				
Strade e Arredo Viario						5268				
TOTALE						48033				
COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondaria (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	6399	3667	2732	834	159	992	0,16	0,27	7,50	22
2	4600	2350	2250	558	106	664	0,14	0,28	7,50	15
Totale	10'999	6'017	4'982	1'391	265	1'656	0,15	0,28		37