



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 “Palazzo Morgana”



ROMA CAPITALE

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

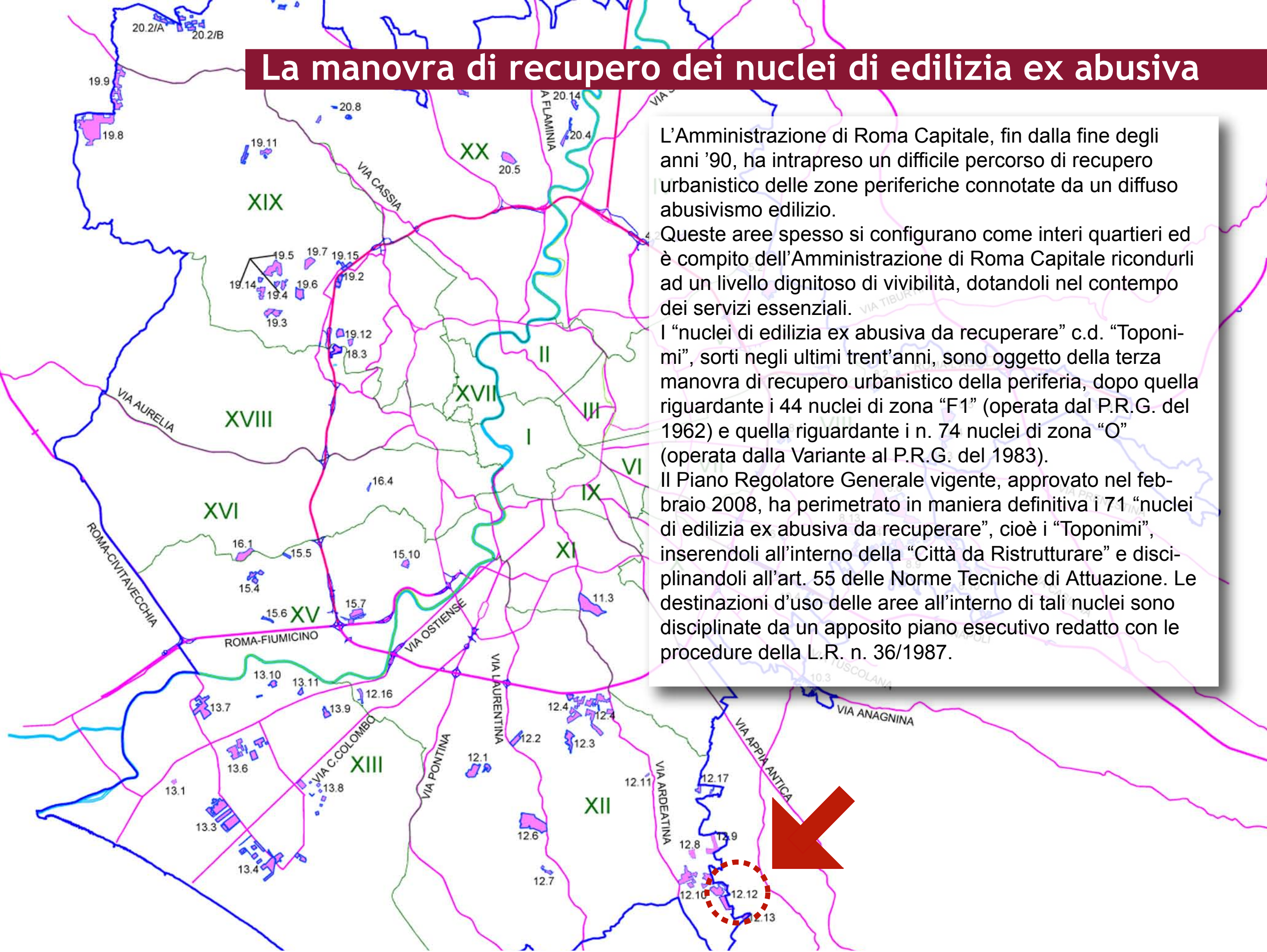
Dirigente: Ing.Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
“Palazzo Morgana”
Presentazione



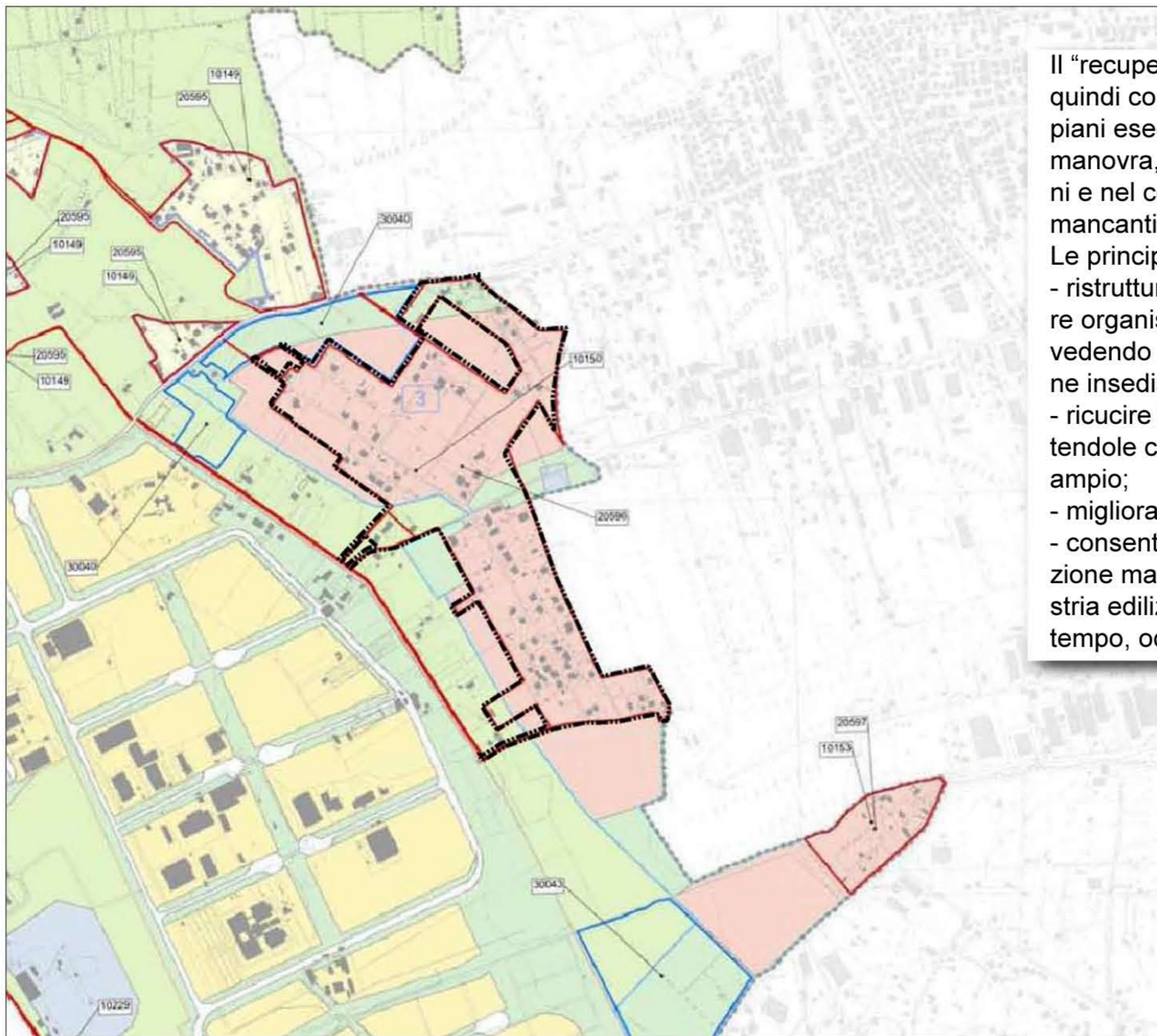
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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.





Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.27

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

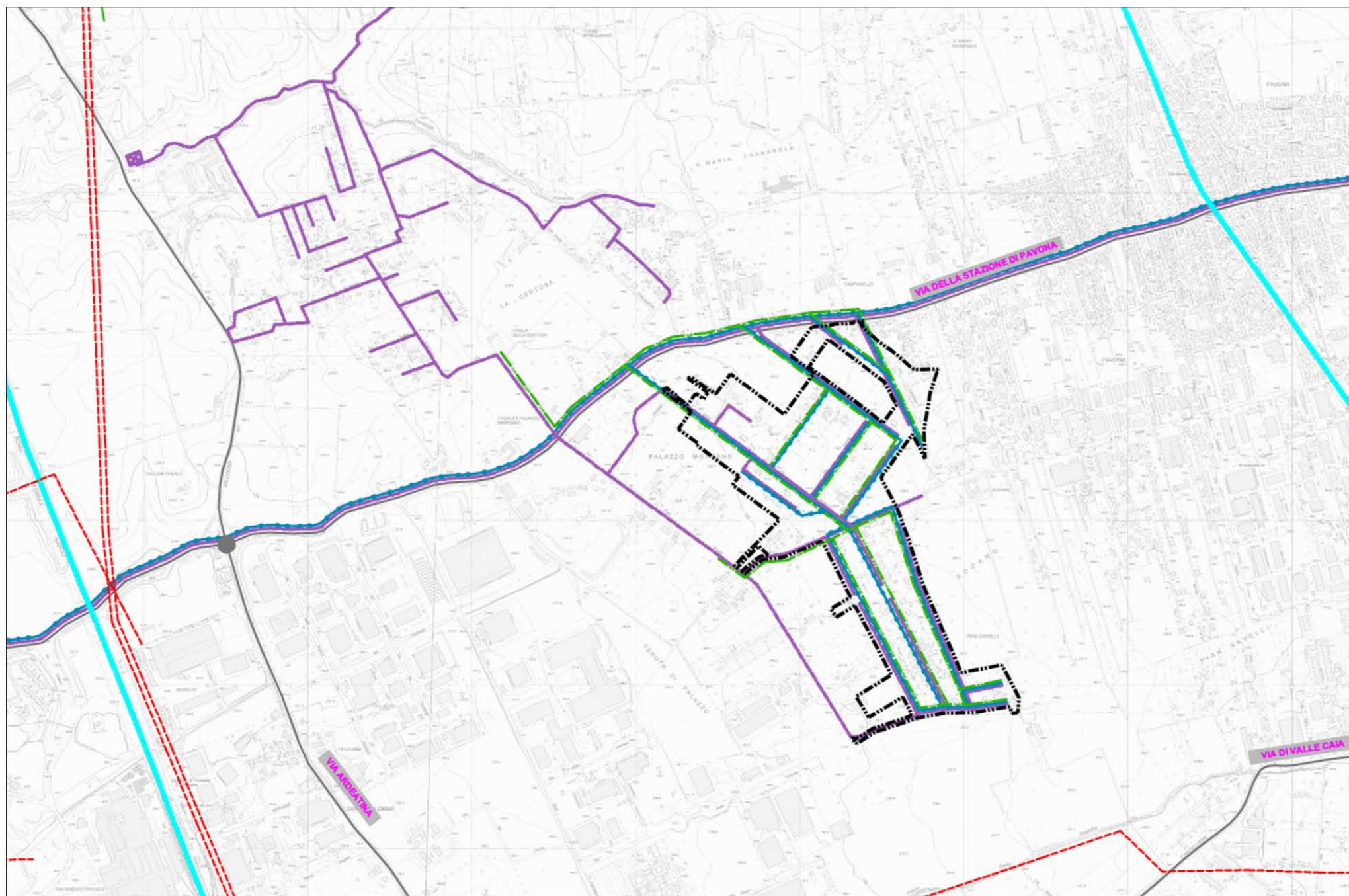
Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato "Palazzo Morgana" ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a confine del territorio del comune di Albano Laziale.

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



Inquadramento territoriale

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 43,87, una densità territoriale di 37,80 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.658, di cui n. 658 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 43,26 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 0,61.

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.



Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 62.187 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 5.795.

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 319.570. 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 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).



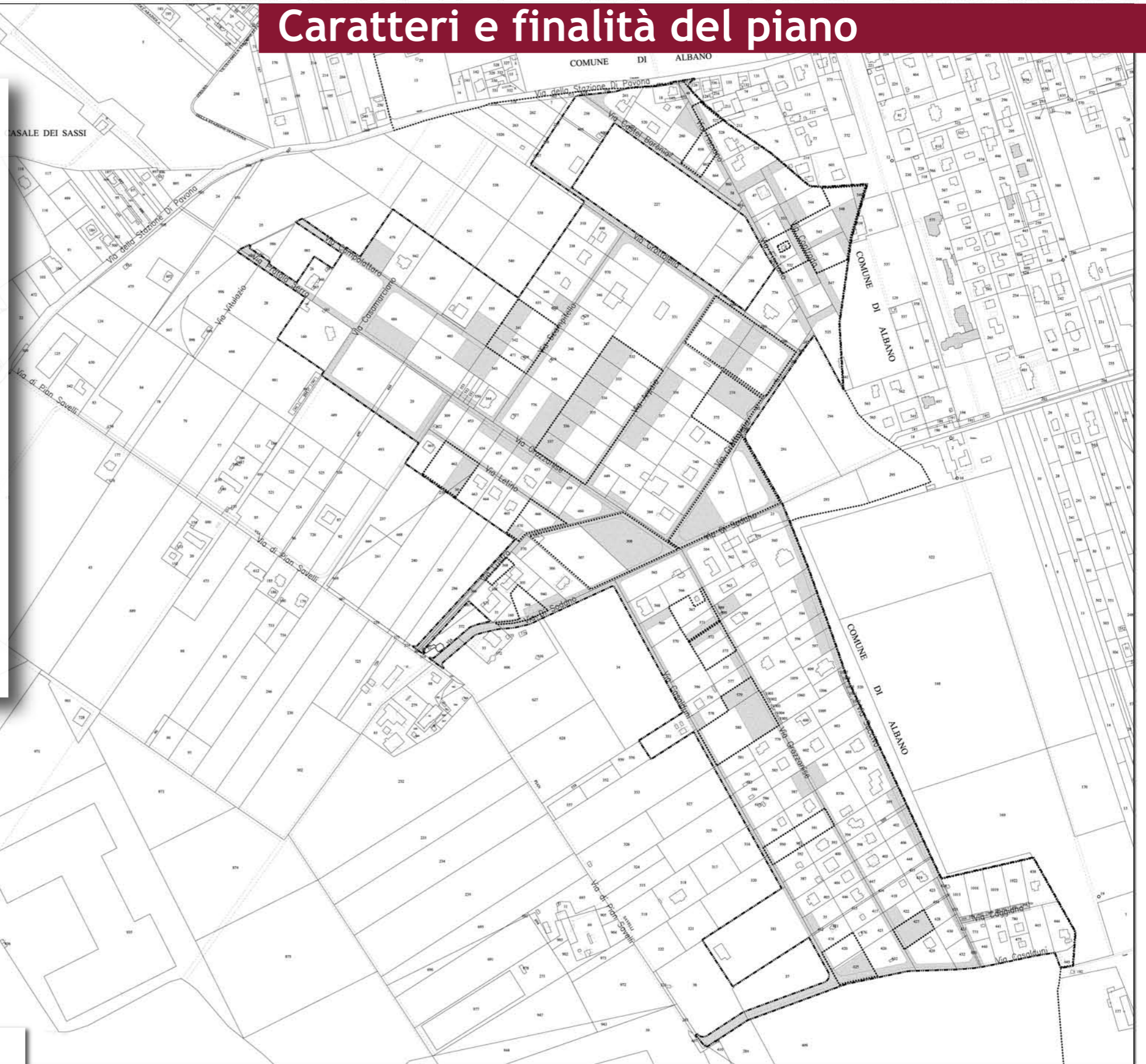
Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree 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. 17 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 46%, 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 riconnesione 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 42.050 mq, per una dotazione di circa 25,36 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 8.113 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 68.939 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)	43,26	0,61	43,87			
Densità Territoriale (ab/ha)						37,80
Abitanti Previsti (n°)						1.658
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Conservazione	53.140	12.937	895,00	13.832	0,260	345
Completamento	166.252	Esistente	11.721	678,00	12.399	0,158
		Aggiuntivo	13.495	403,00		
Nuova Edificazione	50.595	13.406	1.486,00	14.892	0,294	357
Nuova Edificazione Convenzionata	49.583	10.628	2.333,00	12.961	0,261	283
TOTALE	319.570	62.187	5.795,00	67.982	0,213	1.658
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	0	0	0	0	#DIV/0!	0,00
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	18.075	10,90		9,50	
	Non Abitativo	2.318	4 mq/10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		12.150	7,33		6,50	
PARCHEGGIO	Abitativo	11.825	7,13		6,00	
	Non Abitativo	5.795	10 mq/10 mq S.U.L.			
TOTALE		50.163	25,36		22,00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		50.163				

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie (mq)
Aree Fondiarie	319.570
Aree Pubbliche	50.163
Strade e Arredo Viario	68.939
TOTALE	438.672

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondiarie (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	11.480	5.200	6.280	1.173	257	1.430	0,12	0,28	10,50	31
2	3.941	2.366	1.575	483	106	589	0,15	0,25	10,50	13
3	2.809	1.239	1.570	353	78	431	0,15	0,35	10,50	9
4	1.820	1.070	750	233	51	284	0,16	0,27	10,50	6
5	2.243	1.503	740	287	63	350	0,16	0,23	10,50	8
6	2.278	1.638	640	287	63	350	0,15	0,21	10,50	8
7	2.104	1.464	640	254	55	309	0,15	0,21	10,50	7
8	6.013	2.700	3.313	656	144	800	0,13	0,30	10,50	17
9	5.110	2.310	2.800	613	135	748	0,15	0,32	10,50	16
10	3.016	1.600	1.416	361	79	440	0,15	0,28	10,50	10
11	2.142	1.332	810	271	60	331	0,15	0,25	10,50	7
12	4.985	2.895	2.090	593	130	723	0,15	0,25	10,50	16
13	11.000	5.840	5.160	1.079	237	1.316	0,12	0,23	10,50	29
14	1.780	1.165	615	226	50	276	0,16	0,24	10,50	6
15	6.225	3.425	2.800	764	168	932	0,15	0,27	10,50	20
16	9.931	5.611	4.320	1.189	260	1.449	0,15	0,26	10,50	32
17	15.120	8.225	6.895	1.806	397	2.203	0,15	0,27	10,50	48
Totale	91.997	49.583	42.414	10.628	2.333	12.961	0,14	0,26		283