



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.2 "Palmarola - Via Lezzeno"



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. 19.2 denominato
"Palmarola - Via Lezzeno"
Presentazione



Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.09

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. 19.2 denominato "Palmarola - Via Lezzeno", ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore ovest di Roma Capitale, a ridosso del G.R.A.

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

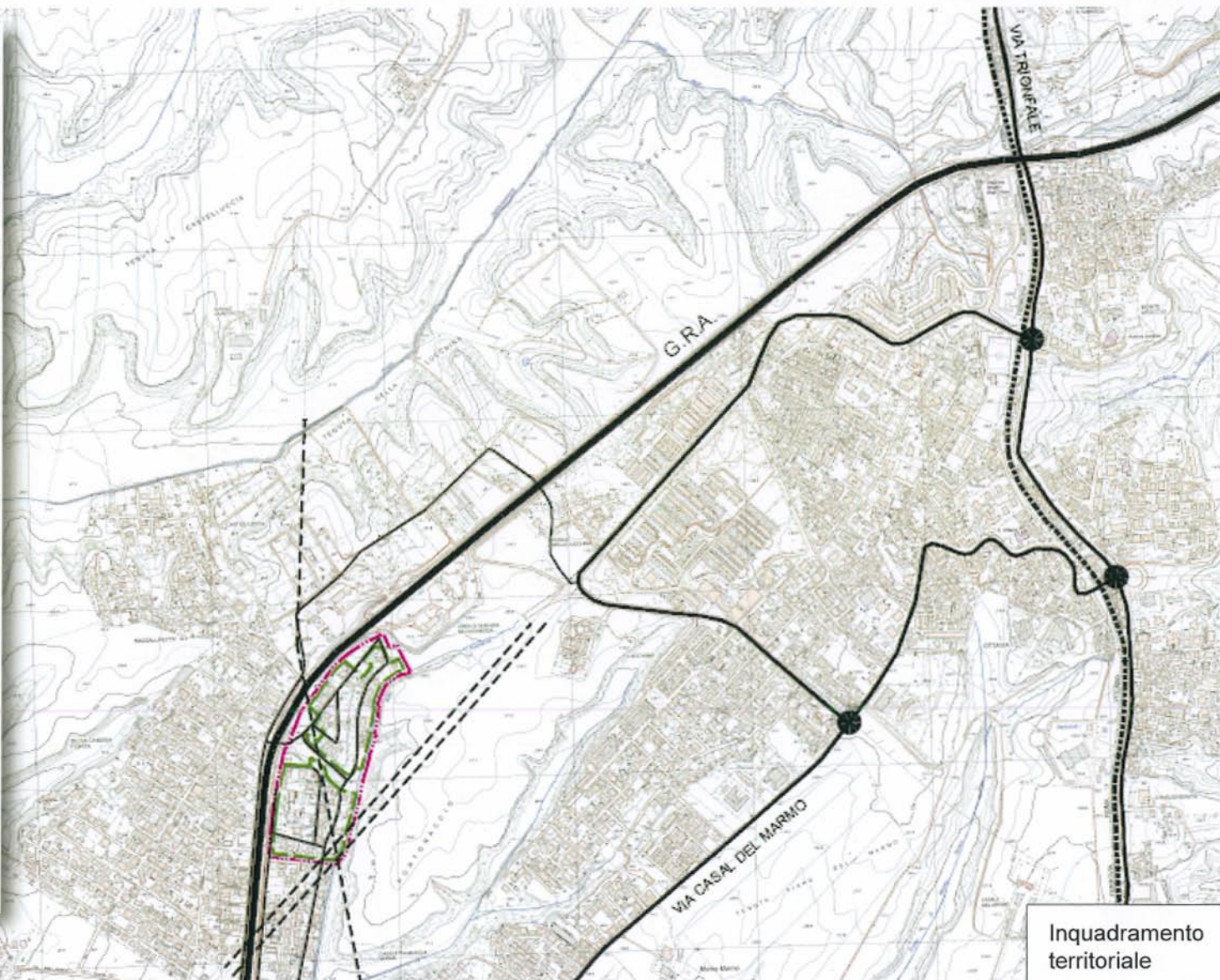
L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 12,25, una densità territoriale di 59,49 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 729 di cui n. 494 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 9,68 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 2,57.

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



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

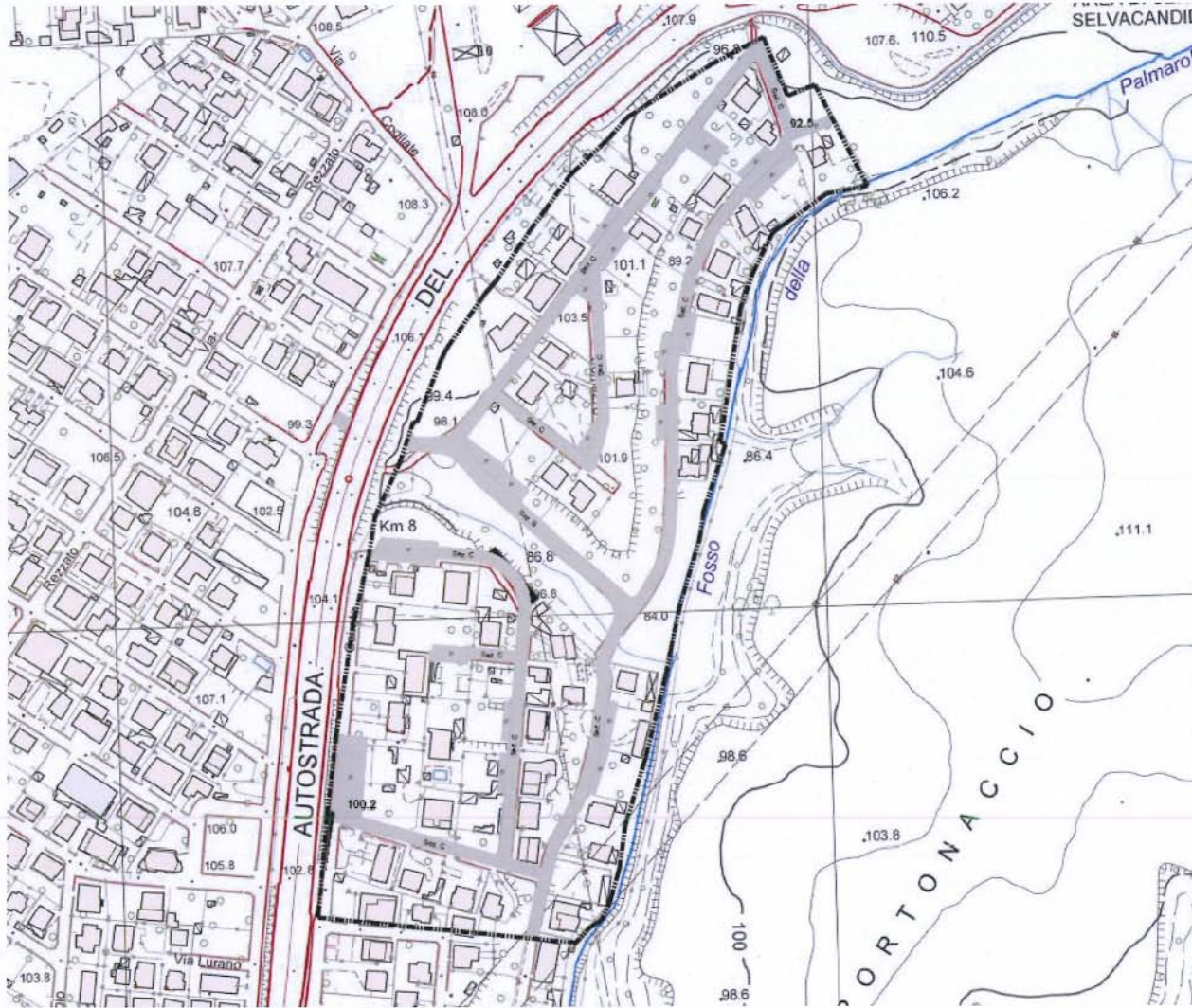
Il piano prevede nelle aree fondiari private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 26.983 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 940. Tali Superfici Utili Lorde sono comprensive della S.U.L. aggiuntiva derivante dai Comparti Edificatori Pubblici. La superficie totale delle aree fondiari private è pari a mq. 85.390. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari 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).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiari pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 2.000 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 375 di cui mq. 338 abitativa e mq. 37 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 125 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 9 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,188 mq/mq. Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.



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 17.422 mq, per una dotazione di circa 23,88 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 1.316 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 16.332 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 relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.2 denominato
"Palmarola - Via Lezeno"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie piano ha.	9,68	2,57	12,25
Densità territoriale	ab./ha.		59,49
Abitanti previsti	n°		729

AREE FONDIARIE							
ZONA DI PALMAROLA-VIA LEZZENO	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	Abitanti n°	
		Abitativa mq.	Non abitativa mq.	Totale mq.			
Conservazione	48392	18065	0	18065	0,373	482	
Completamento	5825	Esistente	456	0	456	0,172	25
		Aggiuntiva	492	55	547		
Nuova edificazione	17747	3660	406	4066	0,229	98	
Nuova edificazione convenzionata	13426	4310	479	4789	0,357	115	
TOTALE	85390	26983	940	27923	0,327	720	

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	2000	338	37	375	0,188	9

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	abitativo	7296	10,00	9,50
	non abit.	376	4mq/10mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		5152	7,06	6,50
PARCHEGGIO	abitativo	4974	6,82	6,00
	non abit.	940	10mq/10mq S.U.L.	
TOTALE		18738	23,88	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		20738		

Tabella

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

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq.
Aree fondiarie	85390
Aree Pubbliche	20738
Strade e Arredo Viario	16332
TOTALE	122460

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	26809	7740	19069	3098	344	3442	0,128	0,445	10,50	83
2	2714	1791	923	387	43	430	0,158	0,240	10,50	10
3	2990	1625	1365	415	46	461	0,154	0,284	10,50	11
4	2880	2270	610	410	46	456	0,158	0,201	10,50	11
Totale	35393	13426	21967	4310	479	4789	0,135	0,357		115

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comp. n°	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	2000	338	37	375	0,188	0,188	10,50	9
Totale	2000	338	37	375	0,188	0,188		9

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.2 denominato
"Palmarola - Via Lezzeno"
Presentazione