



Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 20.2a denominato “Pantarelli Via Anguillarese”



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

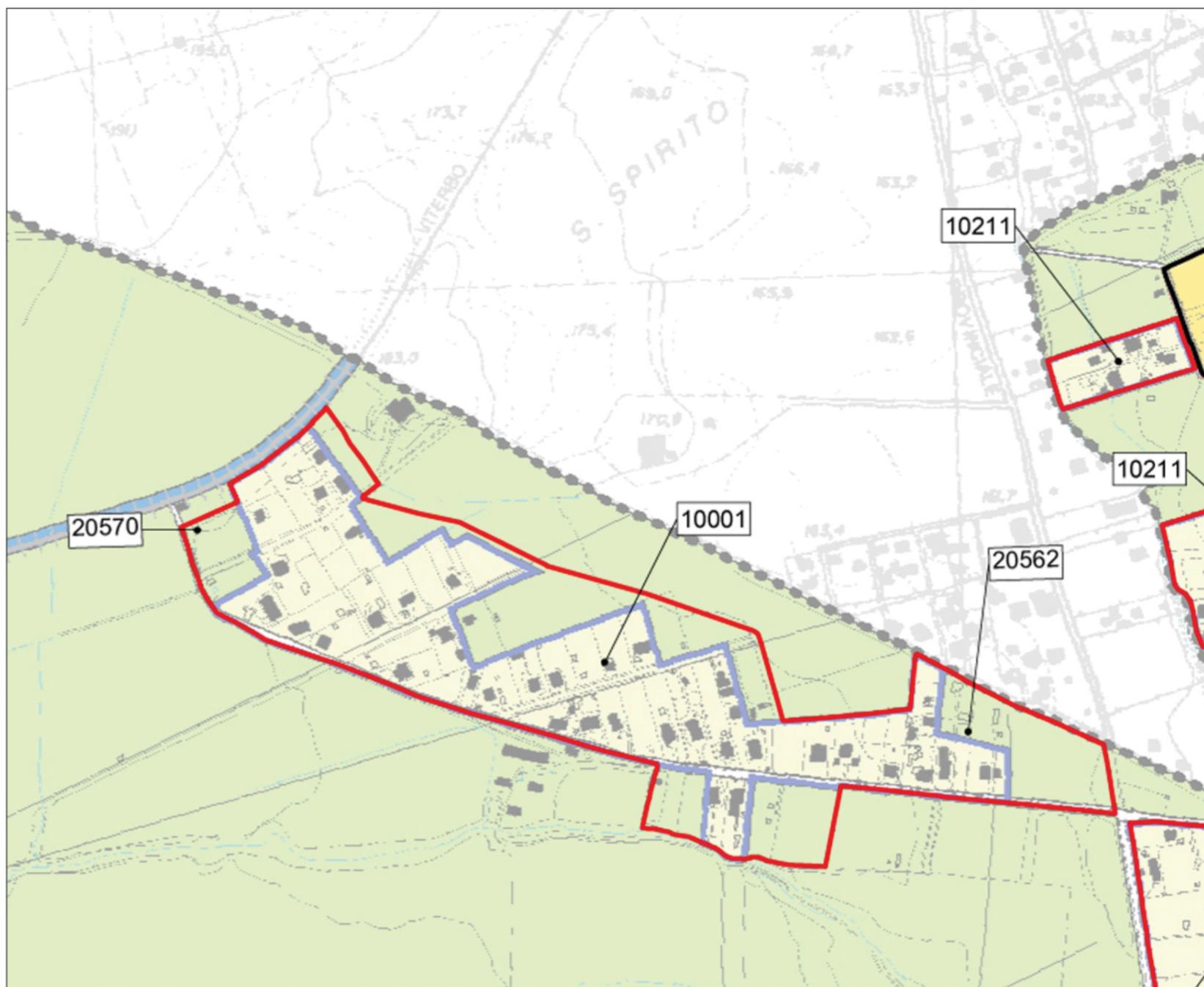
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia
ex abusiva da recuperare n.20.2a denominato
“Pantarelli Via Anguillarese”
Presentazione



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.



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.

Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3*.03



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 20.2a denominato "Pantarelli Via Anguillarese", ricade nel Municipio XX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord di Roma Capitale, lungo la Via Anguillarese, al confine con il comune di Anguillara. 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. 26,98, una densità territoriale di 41 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.101, di cui n. 292 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 19,45, 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 7,53.

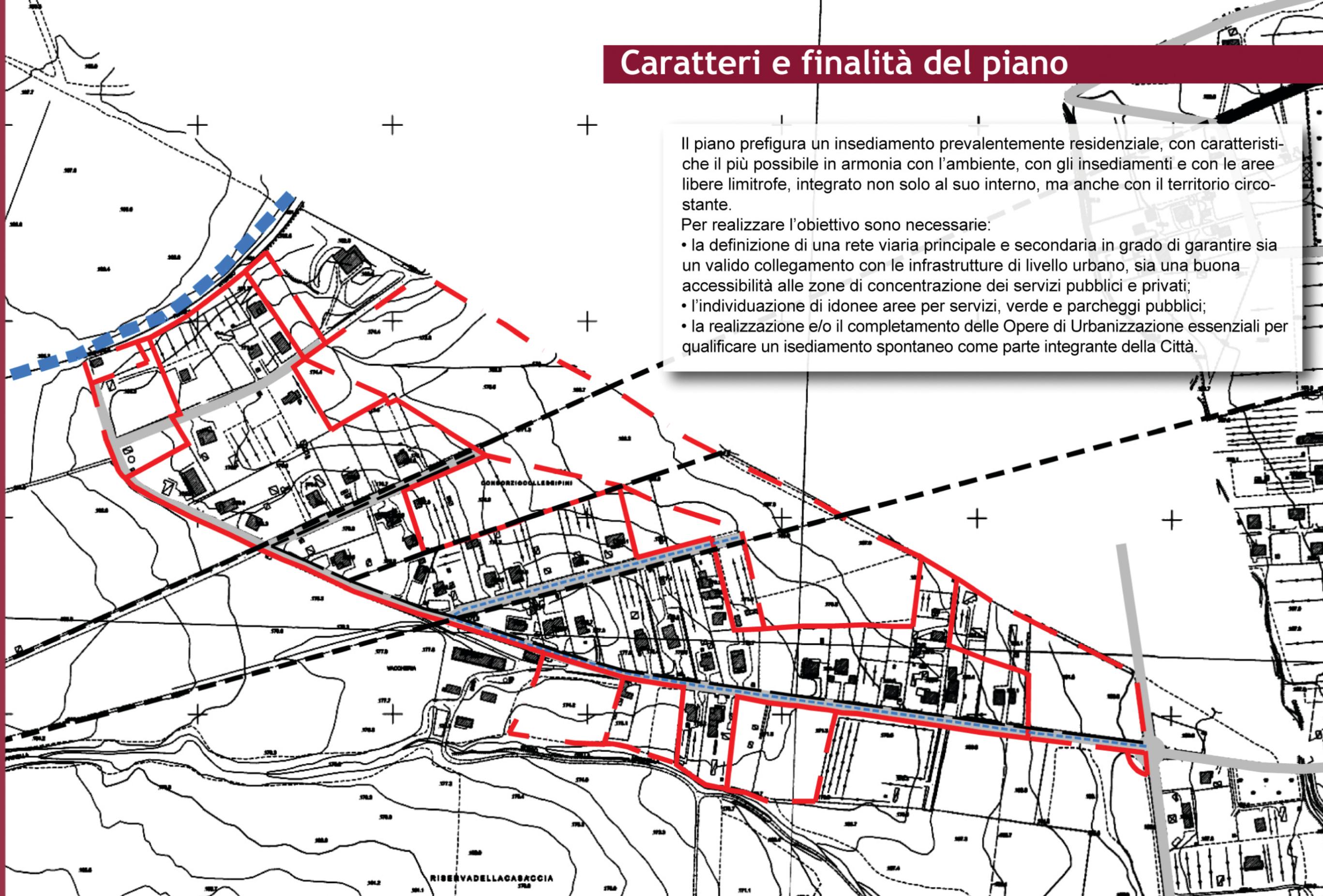


Caratteri e finalità del piano

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.



Caratteri e finalità del piano



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 32.744,77 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 2.581,84.

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. 158.734,49. 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 superfici 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 41.900 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 9.484,09, di cui mq.

8.535,68 abitativa e mq. 948,41 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.161,36 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 228 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,23 mq/mq.

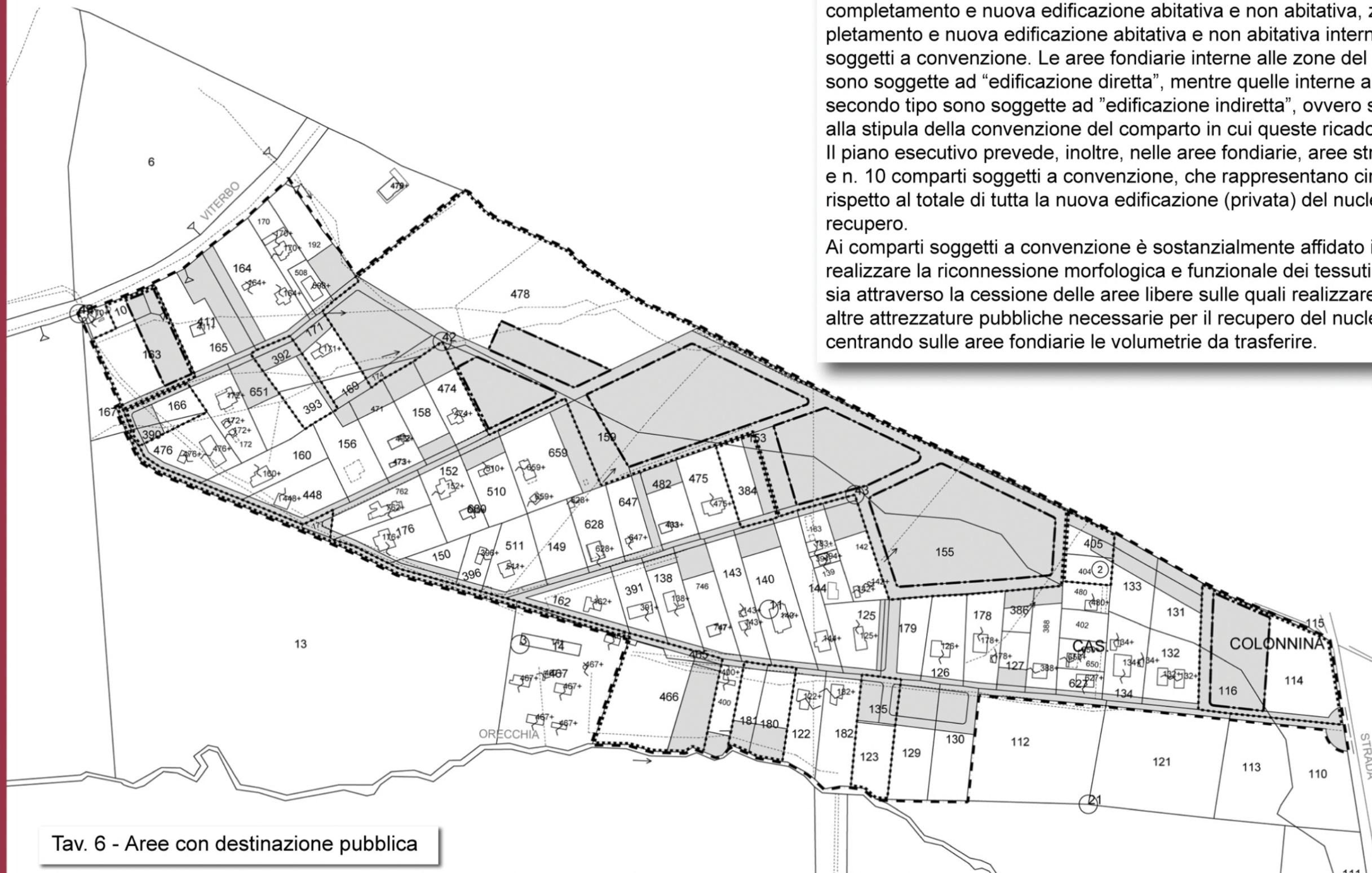
Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.

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. 10 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 71%, 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.



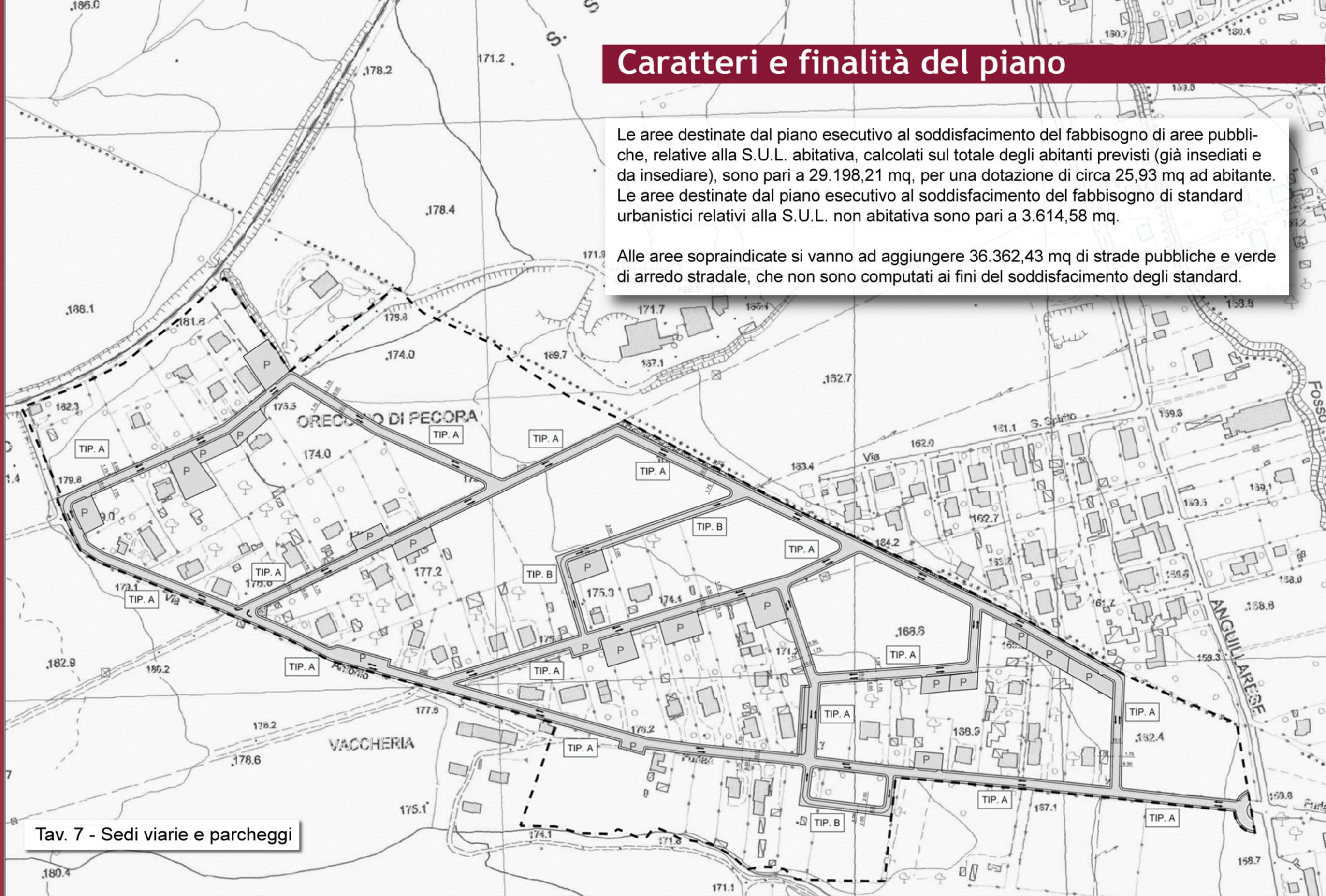
Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica



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 da insediare), sono pari a 29.198,21 mq, per una dotazione di circa 25,93 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 3.614,58 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 36.362,43 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	19,45	7,53	26,98				
Densita' territoriale	-	-	41				
Abitanti previsti	-	-	1.101				
AREE FONDIARIE PRIVATE							
ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI	
	mq	abitativa	non abitativa	totale	mq/mq	N.	
Conservazione	17.705,52	4.102,74	-	4.102,74	0,23	109,41	
Completamento	80.859,19	Esistente	6.828,62	158,13	6.986,75	0,18	182,10
		Aggiuntivo	6.559,72	728,86	7.288,58		174,93
Nuova edificazione	16.457,98	4.476,13	497,35	4.973,48	0,30	119,36	
Nuova edificazione convenzionata	43.711,80	10.777,56	1.197,51	11.975,07	0,27	287,40	
TOTALE	158.734,49	32.744,77	2.581,84	35.326,61	-	873,19	
AREE PUBBLICHE							
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI	
	mq	abitativa	non abitativa	totale	mq/mq	N.	
nuova edificazione	41.900	8.535,68	948,41	9.484,09	0,23	227,62	
AREE PUBBLICHE - STANDARD	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARDS			
	mq	mq/ab	P.R.G.				
Verde pubblico	Abitativo	12.222,02	10,85	9,50			
	Non abitativo	1.032,74	4mq/10mq SUL				
Servizi pubblici	8.576,74	7,62	6,50				
Parcheggio	Abitativo	8.399,45	7,46	6,00			
	Non abitativo	2.581,84	10mq/10mq SUL				
TOTALE	32.812,78	25,93	22,00				
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE						74.712,78	
TABELLA RIASSUNTIVA						SUPERFICIE	
						mq	
Aree fondiarie private						158.734,49	
Aree pubbliche						74.712,78	
Strade e arredo viario						36.362,43	
TOTALE						269.809,70	

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
COMPARTO	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	Hmax	Abitanti
	Totale	Fondaria	Pubblica	Abitativa	Non abitativa	Totale				
1	76.096,50	19.855,41	56.241,09	4.568,51	507,61	5.076,13	0,07	0,26	10,50	121,83
2	2.000	1.250	750	319,13	35,46	354,59	0,18	0,28	10,50	8,51
3	2.693	1.654,04	1.038,96	423,17	47,02	470,18	0,17	0,28	10,50	11,28
4	3.765	2.257,06	1.507,94	579,15	64,35	643,50	0,17	0,29	10,50	15,44
5	3.426	2.068,82	1.357,18	530,37	58,93	589,30	0,17	0,28	10,50	14,14
6	10.580	4.861,67	5.718,33	1.294,26	143,81	1.438,07	0,14	0,30	10,50	34,51
7	5.822,38	3.077,16	2.745,22	802,64	89,18	891,82	0,15	0,29	10,50	21,40
8	10.903,30	5.540,18	5.363,12	1.453,05	161,45	1.614,50	0,15	0,29	10,50	38,75
9	2.663	1.637,60	1.025,40	418,90	46,54	465,44	0,17	0,28	10,50	11,17
10	2.569	1.509,85	1.059,15	388,37	43,15	431,53	0,17	0,29	10,50	10,36
TOTALE	120.518,18	43.711,80	76.806,38	10.777,56	1.197,51	11.975,07				287,40
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA		SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	Hmax	Abitanti	
n	mq		Abitativa	Non abitativa	Totale					
A	34.972,65		7.124,47	791,61	7.916,08	0,23	0,23	10,50	189,99	
B	2.405,22		489,98	54,44	544,42	0,23	0,23	10,50	13,07	
C	4.522,13		921,23	102,36	1.023,59	0,23	0,23	10,50	24,57	
TOTALE	41.900,00		8.535,68	948,41	9.484,09	-	-	-	227,62	