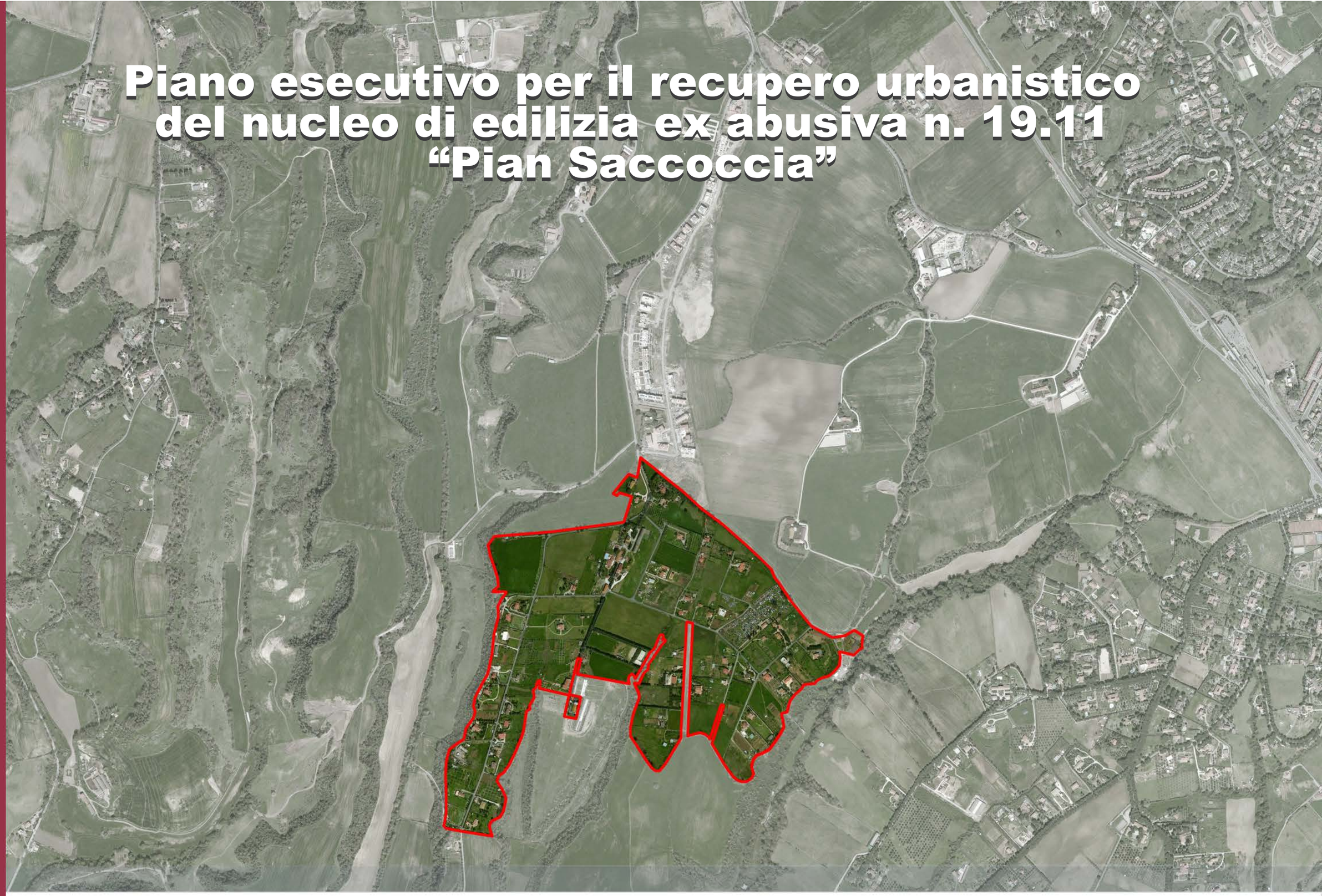
ROMA CAPITALE

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.11 “Pian Saccoccia”



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.19.11
“Pian Saccoccia”
Presentazione

ROMA CAPITALE

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.

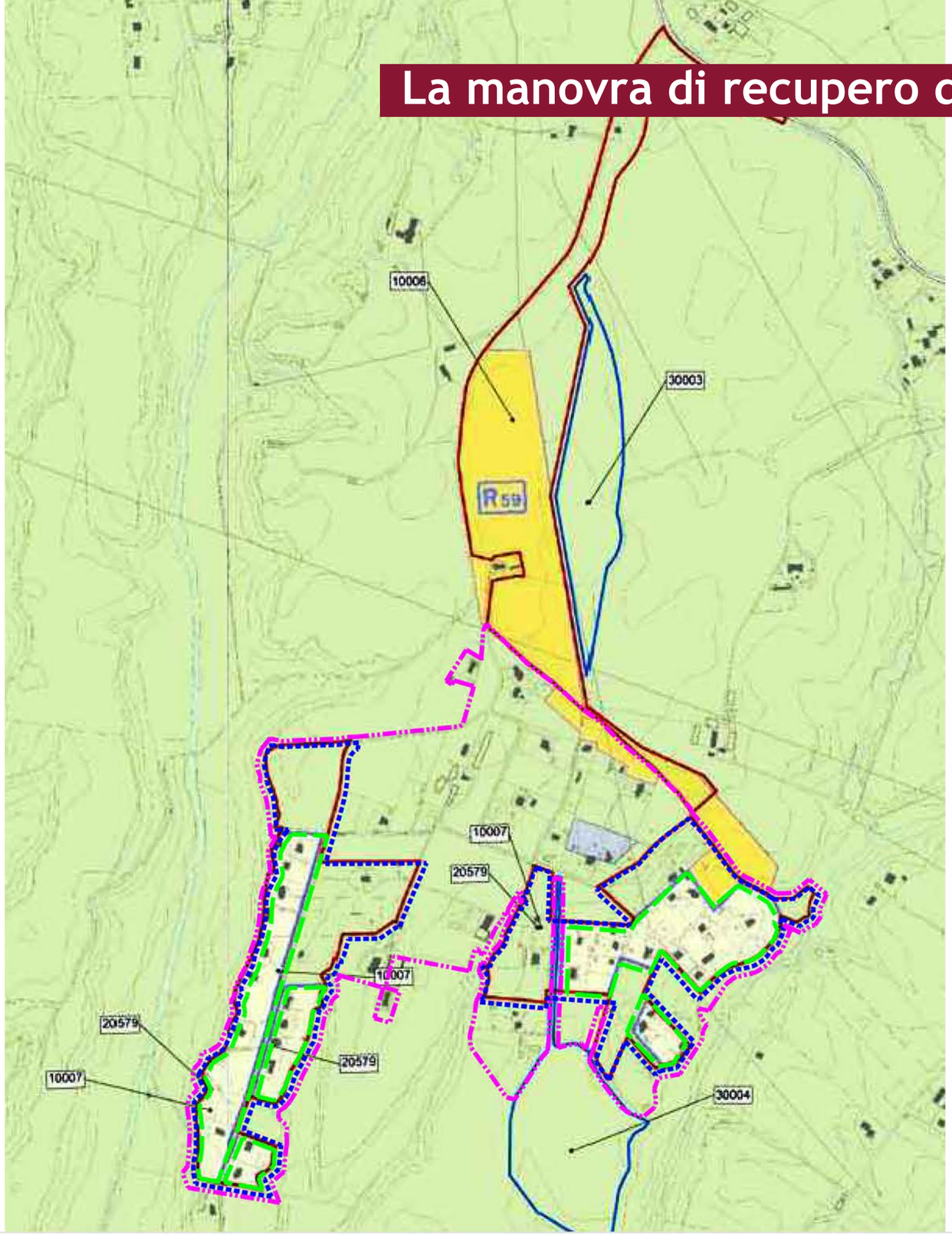
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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.19.11
"Pian Saccoccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE

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*.09

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

ROMA CAPITALE

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.11 denominato “Pian Saccoccia”, ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord – ovest di Roma Capitale, in prossimità della Via Cassia.
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.

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.19.11
“Pian Saccoccia”
Presentazione

ROMA CAPITALE

Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 76,02, una densità territoriale di 25,65 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.950, di cui n. 902 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 36,74 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 39,28.

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:

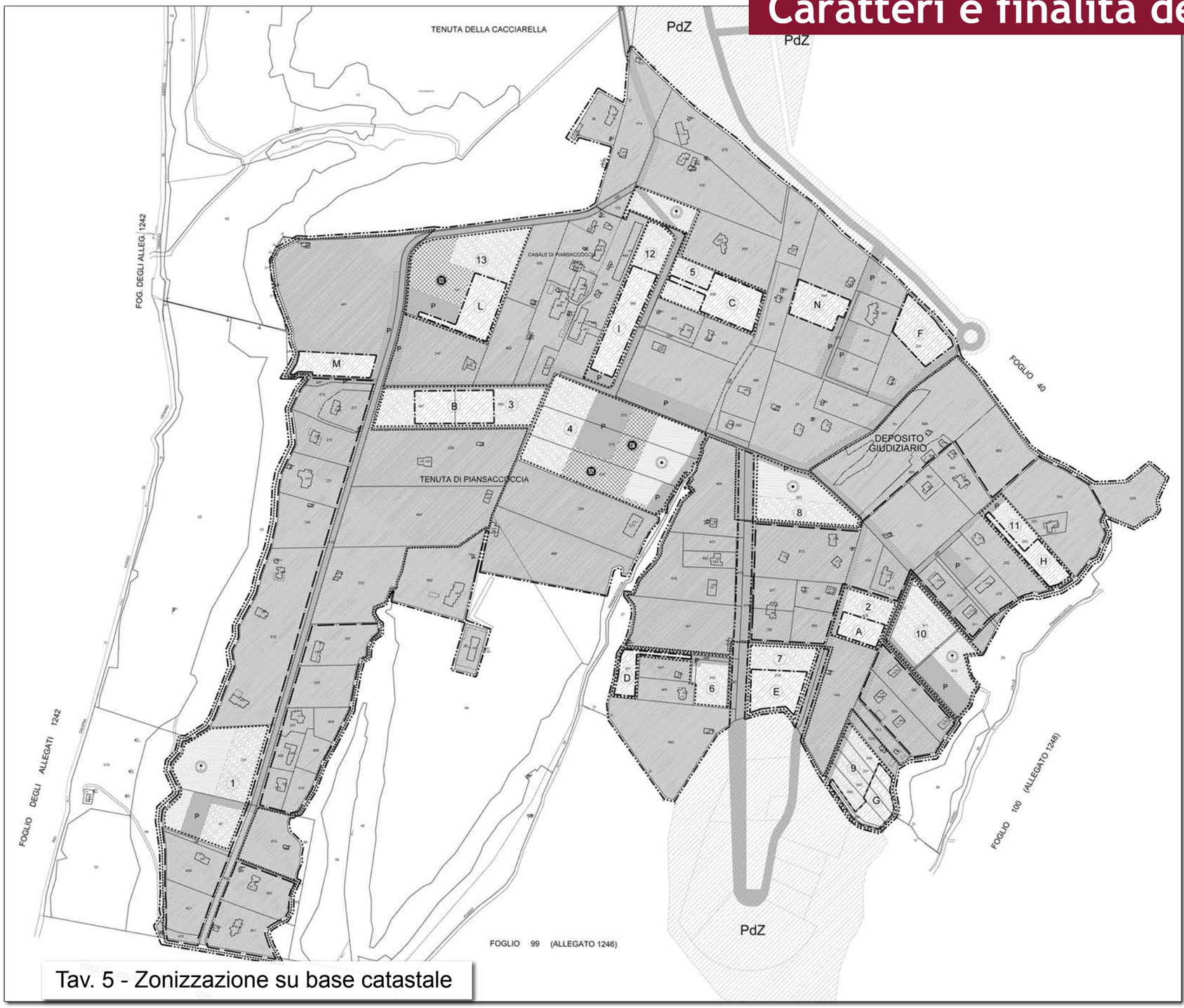
- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle Opere di Urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.

Inquadramento territoriale

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

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. 68.300 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 8.612.
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. 603.558. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,22 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 0,125 mq/mq (0,40 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 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 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 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).

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

Caratteri e finalità del piano

Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

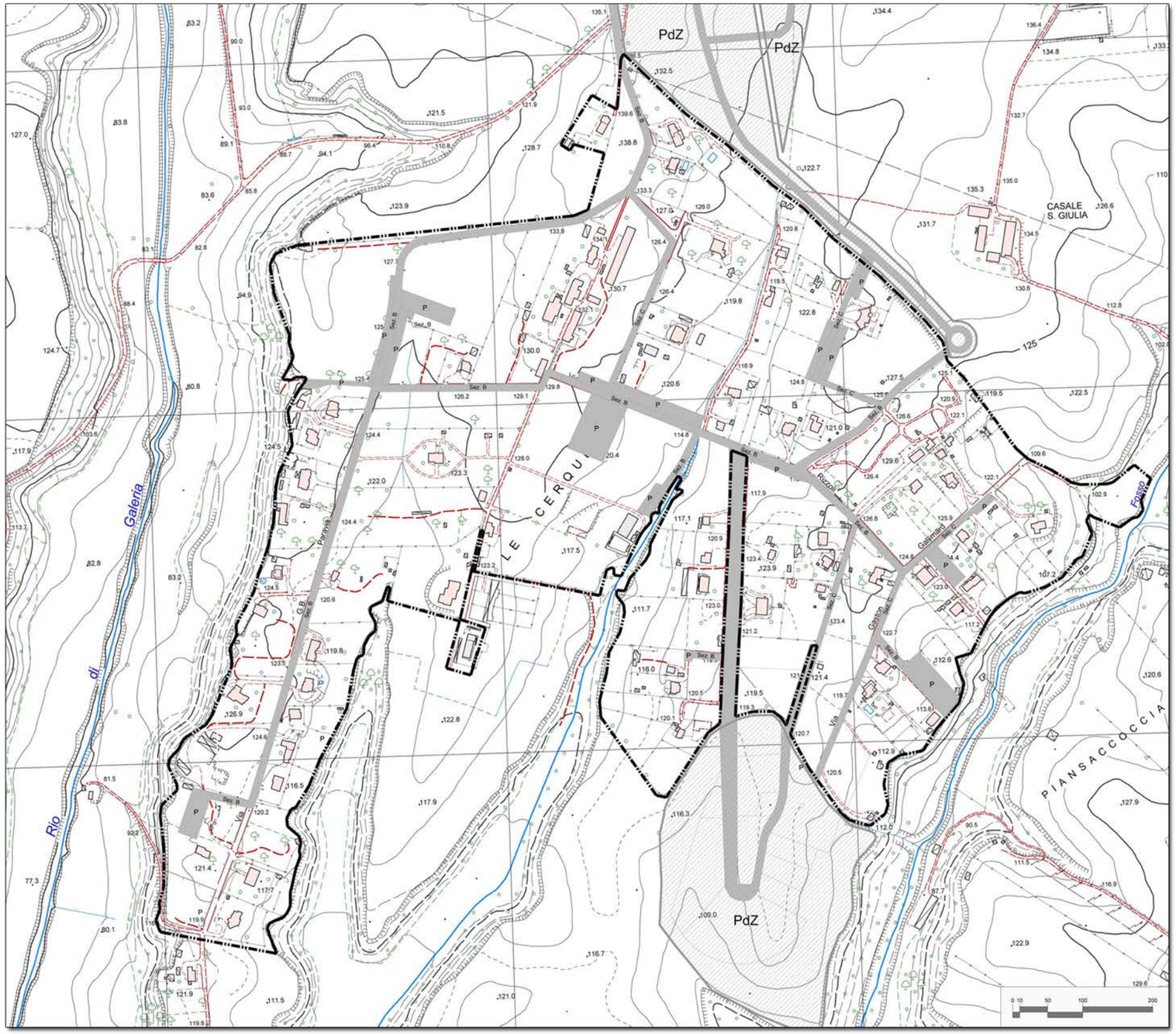
Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 57.193 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 5.362 di cui mq. 4.826 abitativa e mq. 536 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.787,33 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 129 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,094 mq/mq. Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.
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. 13 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.

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

Caratteri e finalità del piano



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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 50.128 mq, per una dotazione di circa 25,52 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 12.057 mq.
Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 37.305 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard

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

Dati urbanistici del piano

ROMA CAPITALE

DATI GENERALI DEL PIANO

		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie piano	ha.	36,74	39,28	76,02
Densità territoriale			ab./ha.	25,65
Abitanti previsti			n°	**1950**

AREE FONDIARIE

ZONA DI PIANSACCOCCIA		Superficie	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	Abitanti
			Abitativa	Non abitativa	Totale		
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Conservazione		84638	18655	0	18655	0,220	497
Completamento	Esistente	432452	15196	0	15196	0,090	913
	Aggiuntiva		19032	4757	23789		
Nuova edificazione		26714	4410	1103	5513	0,206	117
Nuova edificazione convenzionata		59754	11007	2752	13759	0,230	294
TOTALE		**603558**	**68300**	**8612**	**76912**	0,127	**1821**

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	Superficie	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	Abitanti
		Abitativa	Non abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Nuova edificazione	57193	4826	536	5362	0,094	**129**

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARS
		mq.	mq./ab.	P.R.G.
VERDE PUBBLICO	abitativo	22317	11,36	9,50
	non abit.	3445	4mq/10mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		14150	7,20	6,50
PARCHEGGIO	abitativo	13661	6,96	6,00
	non abit.	8612	10mq/10mq S.U.L.	
TOTALE		62185	25,52	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		119378		

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq.
Aree fondiarie	603558
Aree Pubbliche	119378
Strade e Arredo Viario	37305
TOTALE	760241

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq.	Fondiaria mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
1	18330	8156	10174	1155	289	1444	0,079	0,177		31
2	5669	2400	3269	457	114	571	0,101	0,238		12
3	14000	5330	8670	1025	256	1281	0,091	0,240		27
4	30140	8610	21530	1705	426	2131	0,071	0,248		46
5	12695	4127	8568	718	180	898	0,071	0,218		19
6	5810	2883	2927	574	144	718	0,124	0,249		15
7	9019	2819	6200	559	140	699	0,078	0,248		15
8	10220	3750	6470	578	145	723	0,071	0,193		15
9	8420	4356	4064	852	213	1065	0,126	0,244		23
10	13811	5928	7883	1149	287	1436	0,104	0,242		31
11	5891	2452	3439	468	117	585	0,099	0,238		13
12	11229	3229	8000	635	159	794	0,071	0,246		17
13	20000	5714	14286	1132	282	1414	0,071	0,248		30
Totale	**165234**	**59754**	**105480**	**11007**	**2752**	**13759**	**0,083**	**0,230**		**294**

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	2657	224	25	249	0,094	0,094		6
B	7194	607	67	674	0,094	0,094		16
C	6000	507	56	563	0,094	0,094		14
D	2400	203	22	225	0,094	0,094		5
E	6200	523	58	581	0,094	0,094		14
F	5239	442	49	491	0,094	0,094		12
G	3520	297	33	330	0,094	0,094		8
H	2983	252	28	280	0,094	0,094		7
I	7500	633	70	703	0,094	0,094		17
L	5500	464	52	516	0,094	0,094		12
M	4000	337	38	375	0,094	0,094		9
N	4000	337	38	375	0,094	0,094		9
Totale	**57193**	**4826**	**536**	**5362**	**0,094**	**0,094**		**129**

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