



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"



ROMA CAPITALE

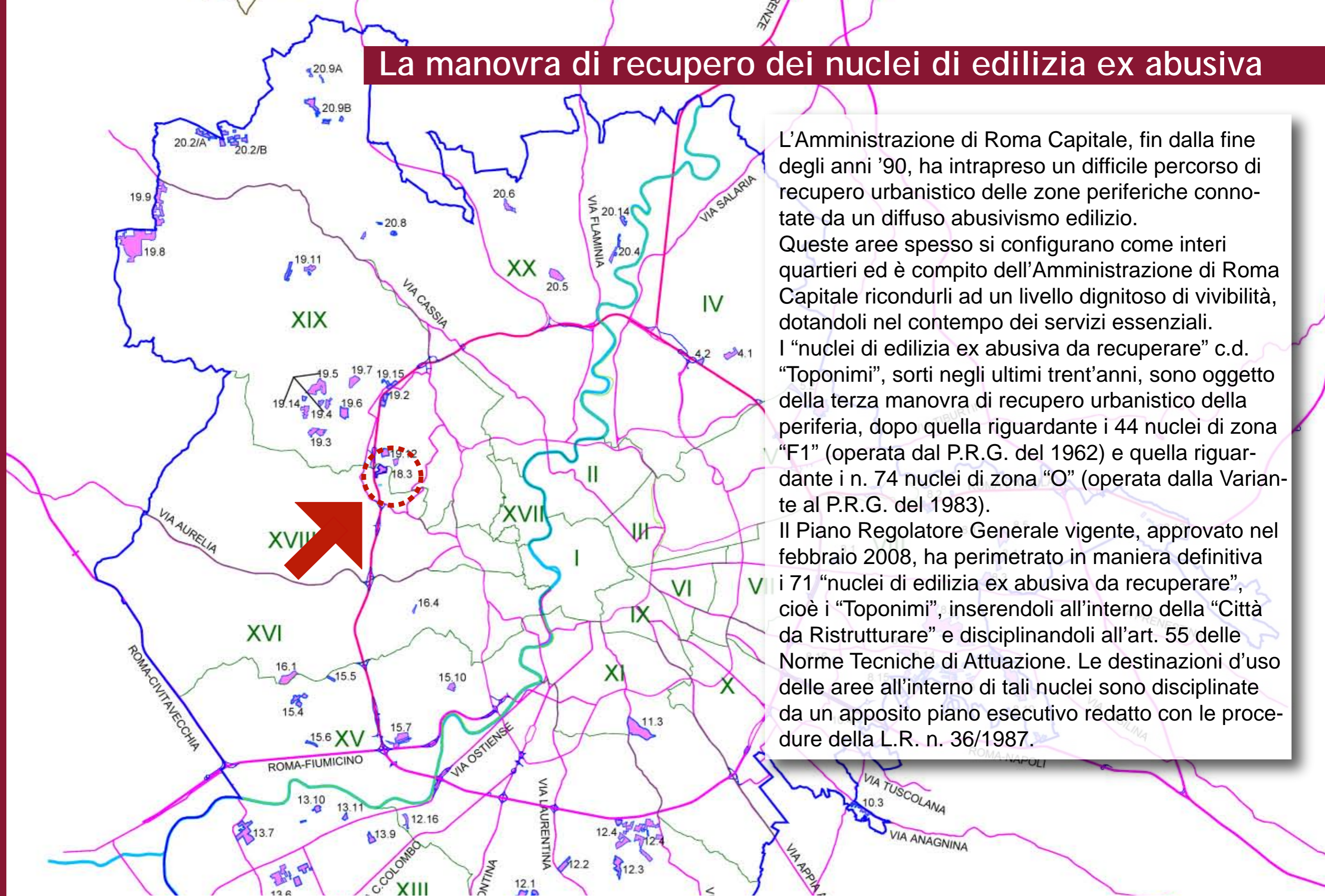
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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 n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"**
Presentazione



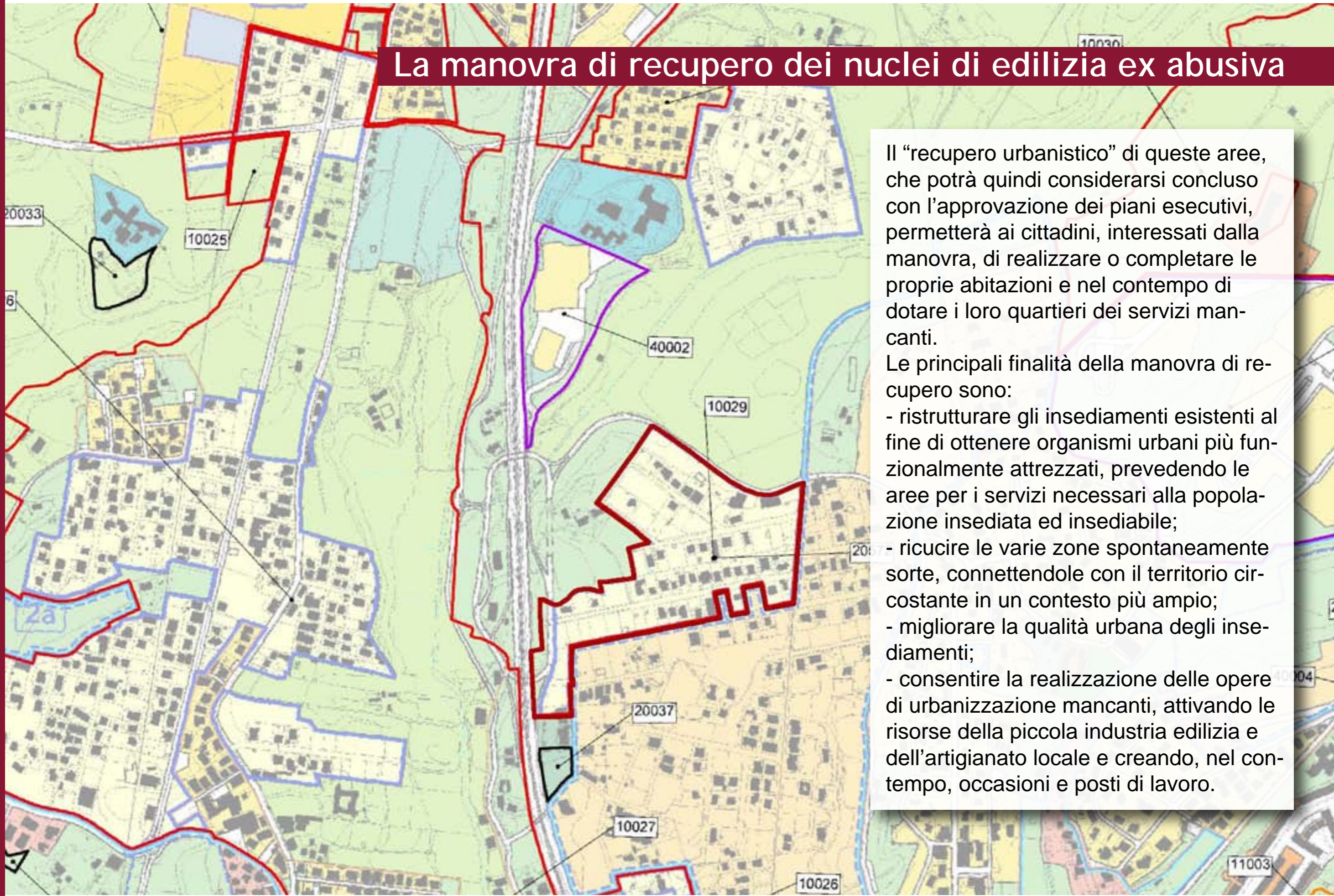
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



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.



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.



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.3 denominato "Podere Zara – Via Fraconalto" ricade nel Municipio XVIII, nel settore nord-ovest di Roma Capitale, collocato tra il GRA, Via Monte del Marmo e Via Castino.

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei e in parte da alcuni residui di aree agricole.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici e parcheggi, a cui si aggiunge 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 12,71, una densità territoriale di 53 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 680, di cui 472 già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 12,39, sono state aggiunte le aree necessarie per l'adeguamento della viabilità per complessivi 0,32 ettari.



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.

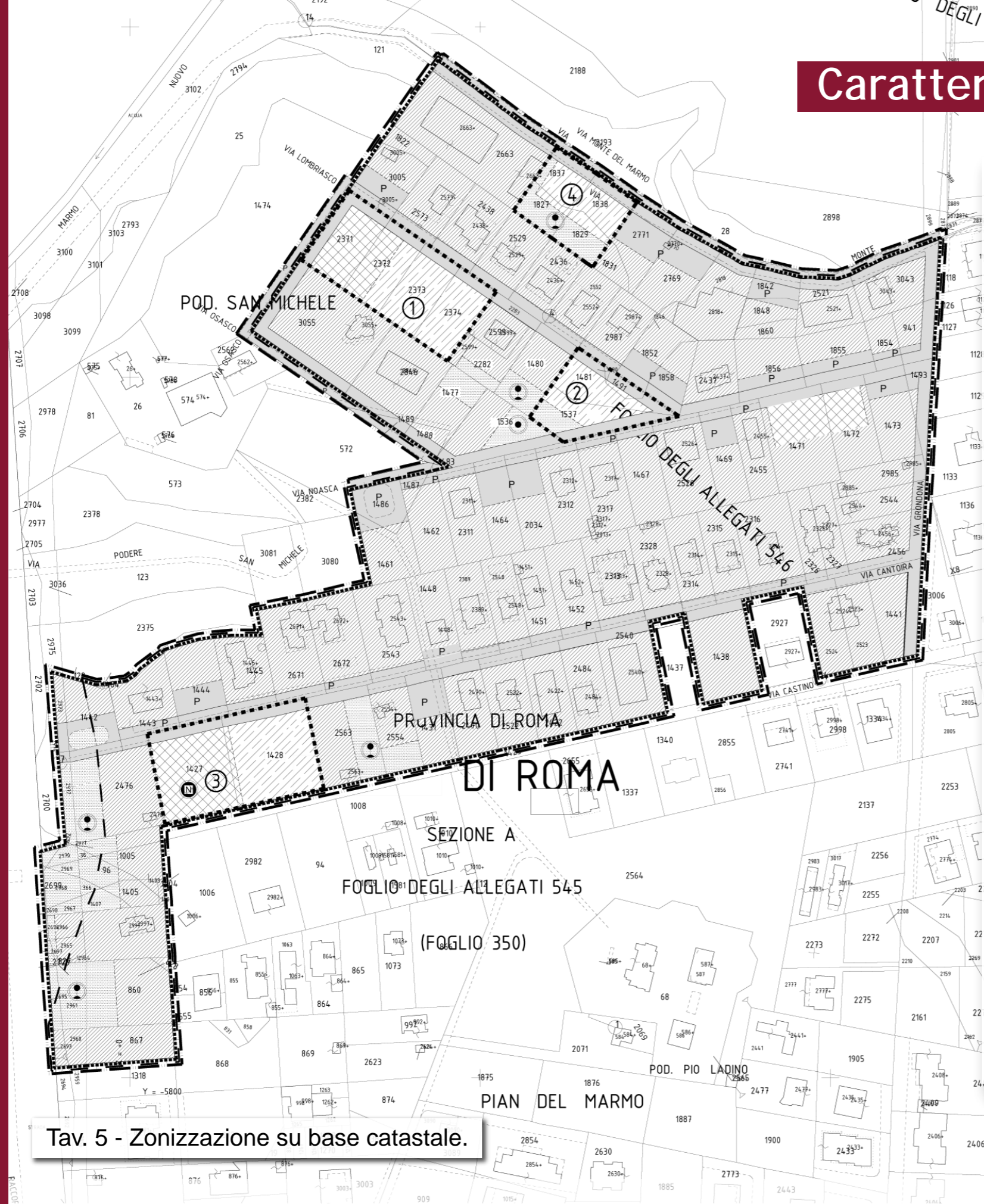
Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- 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.

Tav. 1A - Inquadramento territoriale su base aereofotogrammetrica.



Caratteri e finalità del piano



Il piano ha previsto, nelle aree fondiari private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 25.535 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 3.062. La superficie totale delle aree fondiari private è pari a mq 87.637. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiari private di nuova edificazione è pari a circa 0,34 mq/mq.

Ai lotti 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 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 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 prevede aree fondiari 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 fondiari interne alle zone del primo tipo sono soggette ad "edificazione diretta", mentre quelle interne alle zone del secondo tipo sono soggette a "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. 4 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 30%, in termini di nuova S.U.L., dell'intero 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 fondiari le volumetrie da trasferire.

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.

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 n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione



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 16.880 mq, per una dotazione di circa 24,81 mq ad abitante, dotazione coerente con quanto richiesto nell'art.15 delle "Linee Guida".

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 4.287 mq, dotazione coerente con quanto richiesto nell'art.15 delle "Linee Guida".

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 18.341 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica.

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 n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE	
SUPERFICIE PIANO	ha	12,3926	0,3219	12,7145
DENSITA' TERRITORIALE	ab/ha		53	
ABITANTI PREVISTI	n.		680	

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	ABITANTI n°
		ABITATIVA mq	NON ABITATIVA mq	TOTALE mq		
CONSERVAZIONE	56.139	16.924	2.160	19.084	0,340	451
COMPLETAMENTO	9.755	780	32	812	0,218	21
		1.180	131	1.311		31
NUOVA EDIFICAZIONE	14.411	4.643	516	5.159	0,358	124
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA	7.332	2.008	223	2.231	0,304	53
TOTALE	87.637	25.535	3.062	28.597	0,327	680

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						
AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G.			
VERDE PUBBLICO	ABITATIVO	7,549	11,09	9,50		
	NON ABITATIVO	1,225	4 mq / 10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		4,909	7,22	6,50		
PARCHEGGIO	ABITATIVO	4,422	6,50	6,00		
	NON ABITATIVO	3,062	10 mq / 10 mq S.U.L.			
TOTALE	21.167	24,81	22,00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		21.167				

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE Mq
AREE FONDIARIE	87.637
AREE PUBBLICHE	21.167
STRADE E ARREDO VIARIO	18.341
TOTALE	127.145

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

COMP. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			IT mq/mq	IFM mq/mq	H MAX ml	ABITANTI n°
	TOTALE mq	FONDIARI A mq	PUBBLICA mq	ABITATIVA mq	NON ABITATIVA mq	TOTALE mq				
1	4.823	2.448	2.375	672	75	747	0,155	0,305	10,50	18
2	2.268	1.199	1.069	317	35	352	0,155	0,294	10,50	8
3	5.172	2.472	2.700	675	75	750	0,145	0,303	10,50	18
4	2.472	1213	1.259	344	38	382	0,155	0,294	10,50	9
5										
6										
7										
TOTALE	14.375	7.332	7.403	2.008	223	2.231	0,151	0,301		53