



Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.04 denominato “Ponte Olivella”



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.13.04
denominato “Ponte Olivella”
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.





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. 13.04 denominato "Ponte Olivella", ricade nel Municipio XIII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Cristoforo Colombo.

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 dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 77,95, una densità territoriale di 43,02 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 3.353, di cui n. 1.583 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 68,86, 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 9,08.

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. 125.068 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 11.550. 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. 557.741. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,26 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 3.200 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppino in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 750, di cui mq. 675 abitativa e mq. 75 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 250, 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 18 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,234 mq/mq. Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



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. 29 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 63%, 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 80.974 mq, per una dotazione di circa 24,13 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 16.170 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 121.367 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.	68,86	9,08	77,95		
Densità Territoriale				ab./ha	43,02		
Abitanti Previsti				n.	3.353		
AREE FONDIARIE							
ZONA DI		SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
			Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Conservazione (solo SUL esistente)		119.642	38.247	2.155	40.402	0,34	1.020
Completamento	Esistente	203.004	21.112	2.094	23.206	0,18	563
	Aggiuntivo		11.564	1.285	12.849		308
Nuova Edificazione		98.275	20.283	2.254	22.536	0,23	541
Nuova Edificazione Convenzionata		136.820	33.863	3.763	37.626	0,28	903
TOTALE		557.741	125.068	11.550	136.618		3.335
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		3.200	675	75	750	0,234	18
AREE PUBBLICHE PER STANDARD		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.			STANDARDS P.R.G.	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	35.929	10,71			9,50	
	Non Abitativo	4.620	4 mq / 10 mq S.U.L.				
SERVIZI PUBBLICI		24.155	7,20			6,50	
PARCHEGGIO	Abitativo	20.890	6,23			6,00	
	Non Abitativo	11.550	10 mq / 10 mq S.U.L.				
TOTALE		97.144	24,13			22,00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		100.344					
TABELLA RIASSUNTIVA					Superficie Mq.		
Aree Fondiarie private					557.741		
Aree Fondiarie pubbliche					3.200		
Aree Pubbliche per standard					97.144		
Strade e Arredo Viario					121.367		
TOTALE					779.452		

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubbliche mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti/ n°
1	8.337	4.415	3.922	1.156	128	1.284	0,15	0,29	10,50	31
2	8.350	4.242	4.108	1.155	128	1.283	0,15	0,30	10,50	31
3	7.882	4.078	3.804	1.092	121	1.214	0,15	0,30	10,50	29
4	5.616	3.084	2.532	749	83	832	0,15	0,27	10,50	20
5	14.051	7.006	7.045	1.926	214	2.140	0,15	0,31	10,50	51
6	6.973	3.452	3.521	976	108	1.084	0,16	0,31	10,50	26
7	22.666	8.490	14.176	2.322	258	2.580	0,11	0,30	10,50	62
8	11.770	6.588	5.182	1.662	185	1.846	0,16	0,28	10,50	44
9	2.314	1.185	1.129	327	36	363	0,16	0,31	10,50	9
10	5.268	2.843	2.425	741	82	824	0,16	0,29	10,50	20
11	11.434	6.307	5.127	1.605	178	1.784	0,16	0,28	10,50	43
12	3.968	2.272	1.696	560	62	622	0,16	0,27	10,50	15
13	4.937	3.320	1.617	697	77	774	0,16	0,23	10,50	19
14	5.124	3.462	1.662	722	80	803	0,16	0,23	10,50	19
15	9.041	5.305	3.736	1.259	140	1.399	0,15	0,26	10,50	34
16	10.215	5.720	4.495	1.419	158	1.577	0,15	0,28	10,50	38
17	2.280	1.291	989	320	36	355	0,16	0,28	10,50	9
18	10.215	5.443	4.772	1.430	159	1.589	0,16	0,29	10,50	38
19	10.221	5.499	4.722	1.432	159	1.591	0,16	0,29	10,50	38
20	6.575	3.716	2.859	920	102	1.022	0,16	0,28	10,50	25
21	14.850	8.486	6.364	2.097	233	2.330	0,16	0,27	10,50	56
22	2.970	1.697	1.273	419	47	466	0,16	0,27	10,50	11
23	1.782	1.018	764	252	28	280	0,16	0,27	10,50	7
24	6.235	3.531	2.704	880	98	978	0,16	0,28	10,50	23
25	12.358	6.976	5.382	1.741	193	1.935	0,16	0,28	10,50	46
26	18.745	7.416	11.329	2.113	235	2.348	0,13	0,32	10,50	56
27	14.258	10.851	3.407	1.993	221	2.214	0,16	0,20	10,50	53
28	8.017	4.392	3.625	1.097	122	1.219	0,15	0,28	10,50	29
29	6.055	4.734	1.321	801	89	890	0,15	0,19	10,50	21
Totale		252.507	136.820	115.687	33.863	3.763	37.626		10,50	903
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.		SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti	
			Abitativa	Non	Totale					
A	3.200,00		675,00	75,00	750,00	0,234	0,234	10,50	18	
Totale		3.200	675	75	750			10,50	18	