



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.06 “Radicelli - Consorzio Due Pini”



ROMA CAPITALE

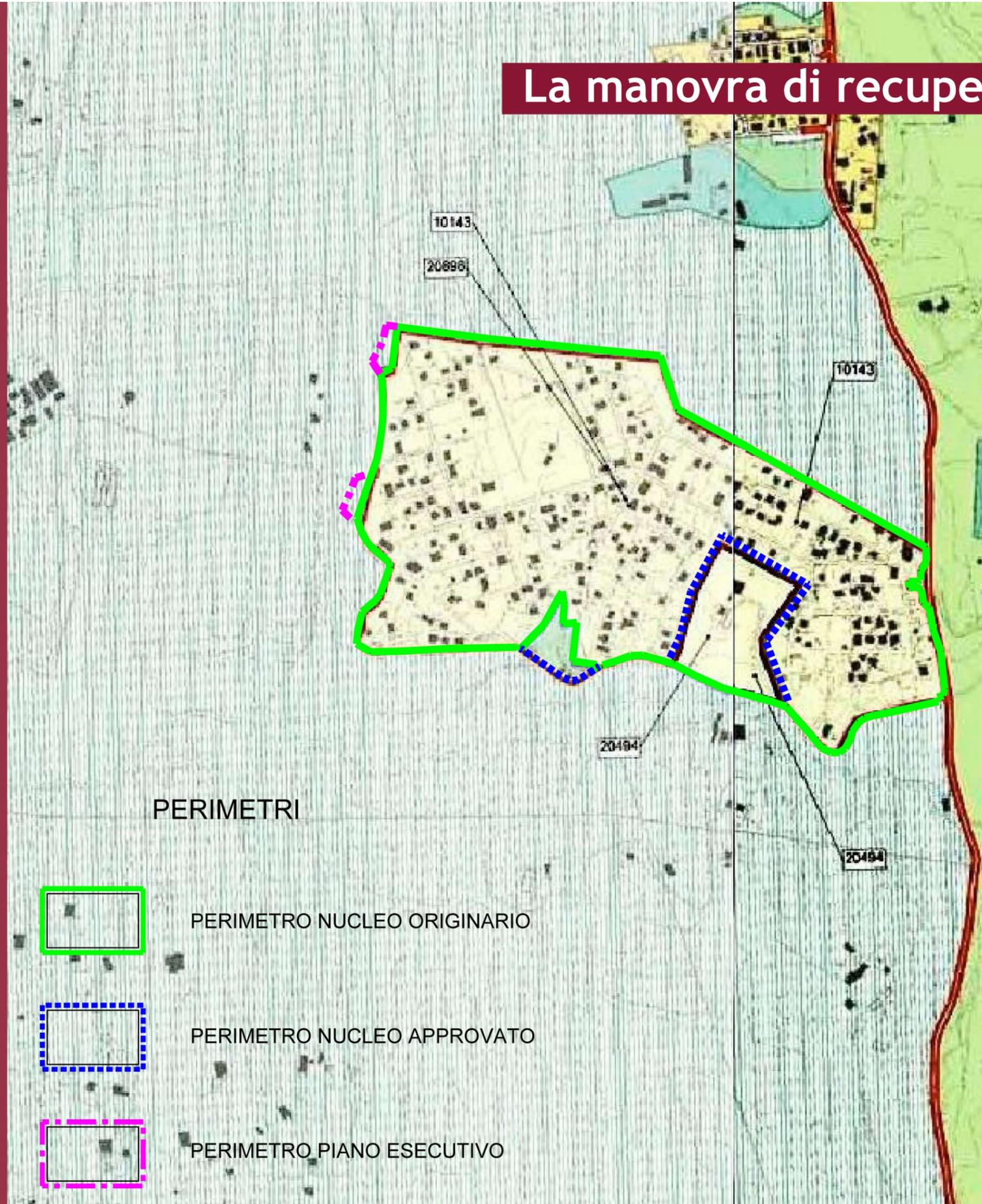
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 12.06 denominato
“Radicelli - Consorzio Due Pini”
Presentazione



La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



PERIMETRI



PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO



PERIMETRO NUCLEO APPROVATO



PERIMETRO PIANO ESECUTIVO

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 - Sistemi e Regole - Foglio 3.25/26



Il piano esecutivo



Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.06 denominato "Radicelli Consorzio Due Pini", ricade nel Municipio XII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Via Laurentina. L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole.

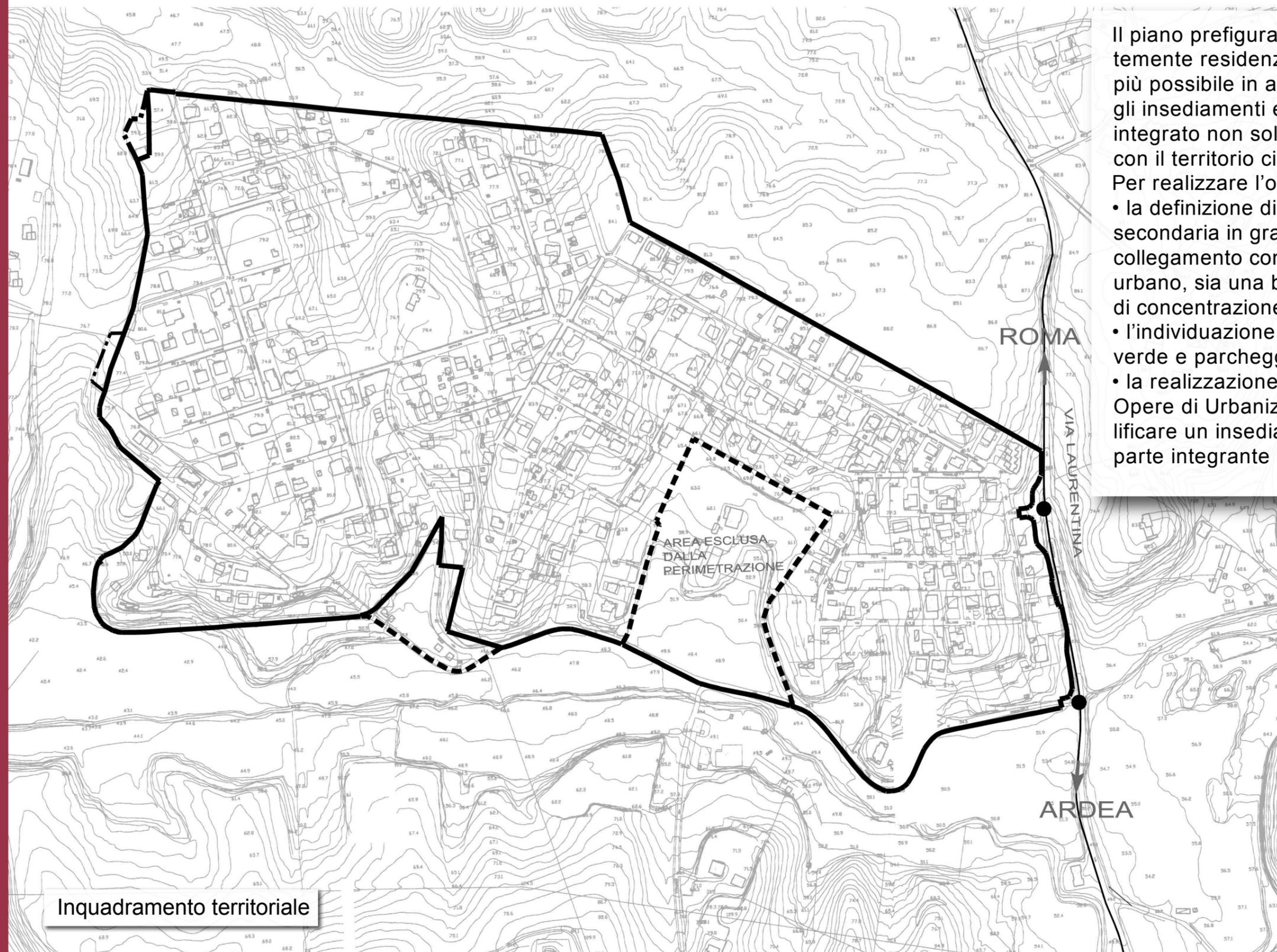
Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 56,97, una densità territoriale di 46 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.603, di cui n. 1.467 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 56,73, 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 0,24.



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. 96.928 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 6.526.

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. 417.063. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,25 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 fondiarie 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. 781 di cui mq. 703 abitativa e mq. 78 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 260,33 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 19 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 1,25 mq/mq.

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



Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiari 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 fondiari 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 fondiari, aree stradali private e n. 25 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 52%, 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 fondiari le volumetrie da trasferire.



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

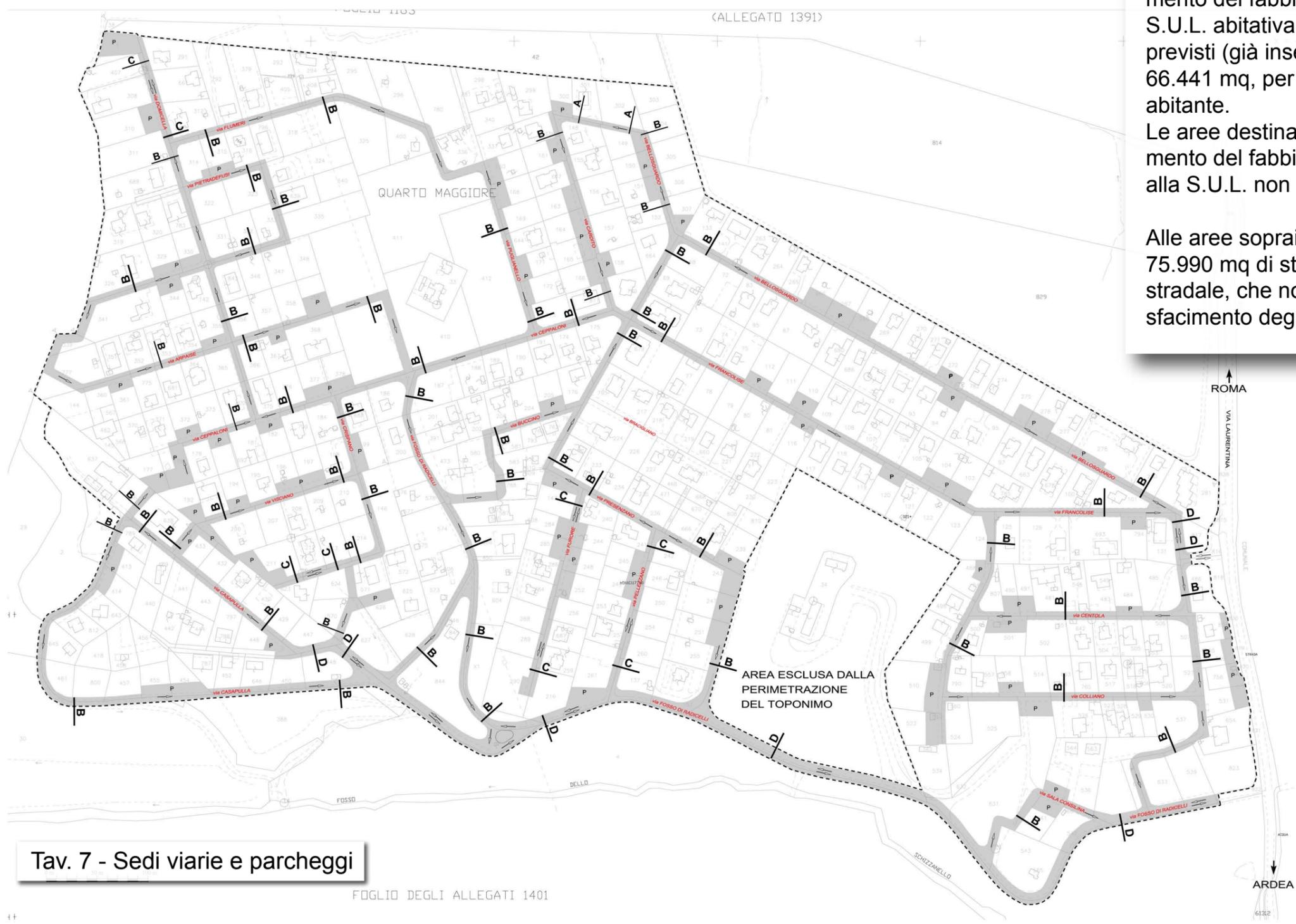


Caratteri e finalità del piano

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 66.441 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 8.158 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 75.990 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

FOGLIO DEGLI ALLEGATI 1401

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. 12.06 denominato
"Radicelli - Consorzio Due Pini"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

NUCLEO 12.6 - "Radicelli Consorzio Due Pini"											
COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE											
Comp n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA		Totale mq	it mq/mq	itm mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°	
	Totale mq	Fondiarie mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non abitativa mq						
1	17'705	10'279	7'426	2'769	308	3'077	0.17	0.30	10.50	74	
2	2'252	1'312	940	352	39	391	0.17	0.30	10.50	9	
3	3'249	1'878	1'371	498	55	553	0.17	0.29	10.50	13	
4	4'257	2'478	1'779	659	73	732	0.17	0.30	10.50	18	
5	3'195	1'862	1'333	502	56	558	0.17	0.30	10.50	13	
6	1'976	1'129	847	308	34	342	0.17	0.30	10.50	8	
7	4'004	2'327	1'677	630	70	700	0.17	0.30	10.50	17	
8	1'975	1'194	781	311	35	346	0.17	0.29	10.50	8	
9	33'552	14'358	19'194	4'084	454	4'538	0.14	0.32	10.50	109	
10	2'810	1'748	1'062	436	48	484	0.17	0.28	10.50	12	
11	1'837	1'105	732	289	32	321	0.17	0.29	10.50	8	
12	3'082	1'847	1'235	485	54	539	0.17	0.29	10.50	13	
13	2'016	1'220	796	317	35	352	0.17	0.29	10.50	8	
14	3'260	1'907	1'353	511	57	568	0.17	0.30	10.50	14	
15	3'036	1'718	1'318	484	54	538	0.18	0.31	10.50	13	
16	2'234	1'270	964	350	39	389	0.17	0.31	10.50	9	
17	2'437	1'410	1'027	381	42	423	0.17	0.30	10.50	10	
18	1'920	1'215	705	302	34	336	0.17	0.28	10.50	8	
19	2'869	1'691	1'178	452	50	502	0.17	0.30	10.50	12	
20	4'236	2'404	1'832	655	73	728	0.17	0.30	10.50	17	
21	2'206	1'331	875	346	38	384	0.17	0.29	10.50	9	
22	5'276	2'986	2'290	795	88	883	0.17	0.30	10.50	21	
23	2'625	1'587	1'038	408	45	453	0.17	0.29	10.50	11	
24	15'472	7'695	7'777	2'105	234	2'339	0.15	0.30	10.50	56	
25	2'250	1'210	1'040	353	39	392	0.17	0.32	10.50	9	
Totale	129'731	69'161	60'570	18'782	2'086	20'868				501	
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI											
Comp n°	SUPERFICIE FONDIARIA mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			Totale mq	it mq/mq	ifm mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°		
		Abitativa mq	Non abitativa mq	Totale mq							
Y	2'000	703	78	781	1.25	1.25	10.50	19			
Totale	2'000	703	78	781				19			

Tabella

NUCLEO 12.6 - "Radicelli Consorzio Due Pini"							
DATI GENERALI DEL PIANO							
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE				
Superficie Piano	ha.	56.73	0.24	56.97			
Densità Territoriale			ab./ha	46			
Abitanti Previsti			n.	2'603			
AREE FONDIARIE PRIVATE							
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	168'752	46'049	1'526	47'575	0.28	1'228	
Completamento	Esistente	87'335	8'985	346	9'331	0.18	239
	Aggiuntivo		5'617	624	6'241		150
Nuova Edificazione	91'815	17'495	1'944	19'439	0.21	466	
Nuova Edificazione Convenzionata	69'161	18'782	2'086	20'868	0.30	501	
TOTALE	417'063	96'928	6'526	103'454		2'584	
AREE PUBBLICHE							
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Nuova Edificazione	2'000	703	78	781	1.25	19	
AREE PUBBLICHE A STANDARD							
AREE PUBBLICHE - STANDARD	Superficie mq		Dotazione mq/ab		Standards P.R.G. mq/ab		
	VERDE PUBBLICO	Abitativo	26'070	10.0	9.5		
	Non Abitativo	1'632	4 mq/mq				
SERVIZI PUBBLICI		22'776	8.8	6.5			
PARCHEGGI	Abitativo	17'595	6.8	6.0			
	Non Abitativo	6'526	10 mq/mq				
TOTALE		74'599	25.53	22.00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE							
		76'599					
TABELLA RIASSUNTIVA							
						Superficie mq	
Aree Fondiarie Private						417'063	
Aree Pubbliche						76'599	
Strade e Arredo Viario						75'990	
TOTALE						569'652	