



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 12.8 e 12.9 “Via di Santa Fumia A-B”



ROMA CAPITALE

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Diffusa

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
“Via di Santa Fumia A-B”
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.

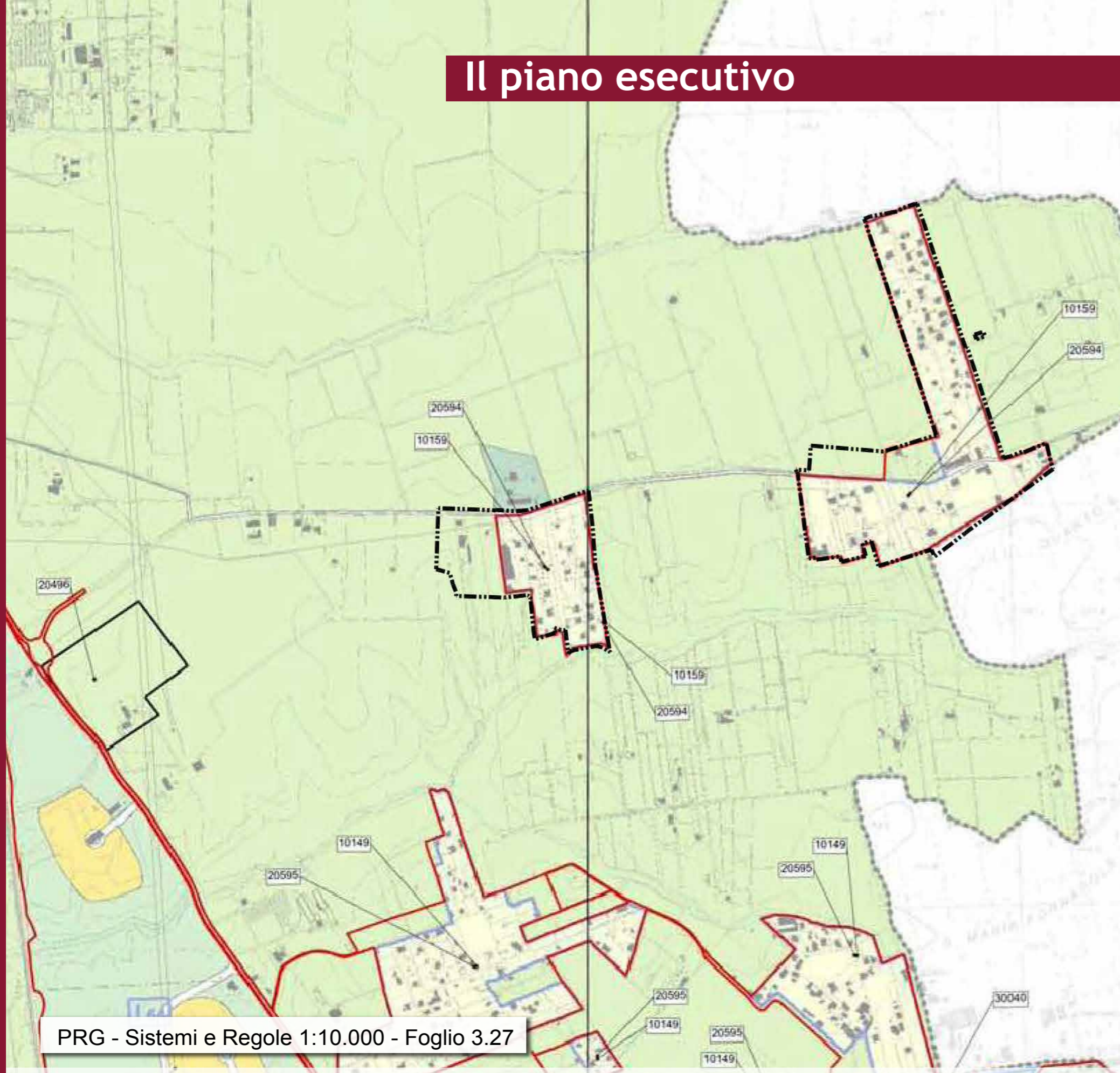
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata 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.





Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.27

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. 12.8-12.9 denominato "Via di Santa Fumia A-B" ricade nel Municipio IX (ex XII) insiste su un ambito urbano nel settore sud-est di Roma Capitale, a confine con il Comune di Marino ed il Comune di Castel Gandolfo.

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. 33,21 una densità territoriale di 36,43 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.210, di cui n. 478 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 30,04 sono state aggiunte delle aree già edificate per complessivi 3,17 ettari.

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 Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione diffusa

Dirigente: Ing. Antonella Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
"Via di Santa Fumia A-B"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 44.527 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 12.257. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq 249.870. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,27 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 2.600 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 1.011 di cui mq. 910 abitativa e mq. 101 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 337 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. 24 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,39 mq/mq. Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Diffusa

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411- Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato "Via di Santa Fumia A-B"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

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 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. 12 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 51%, 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

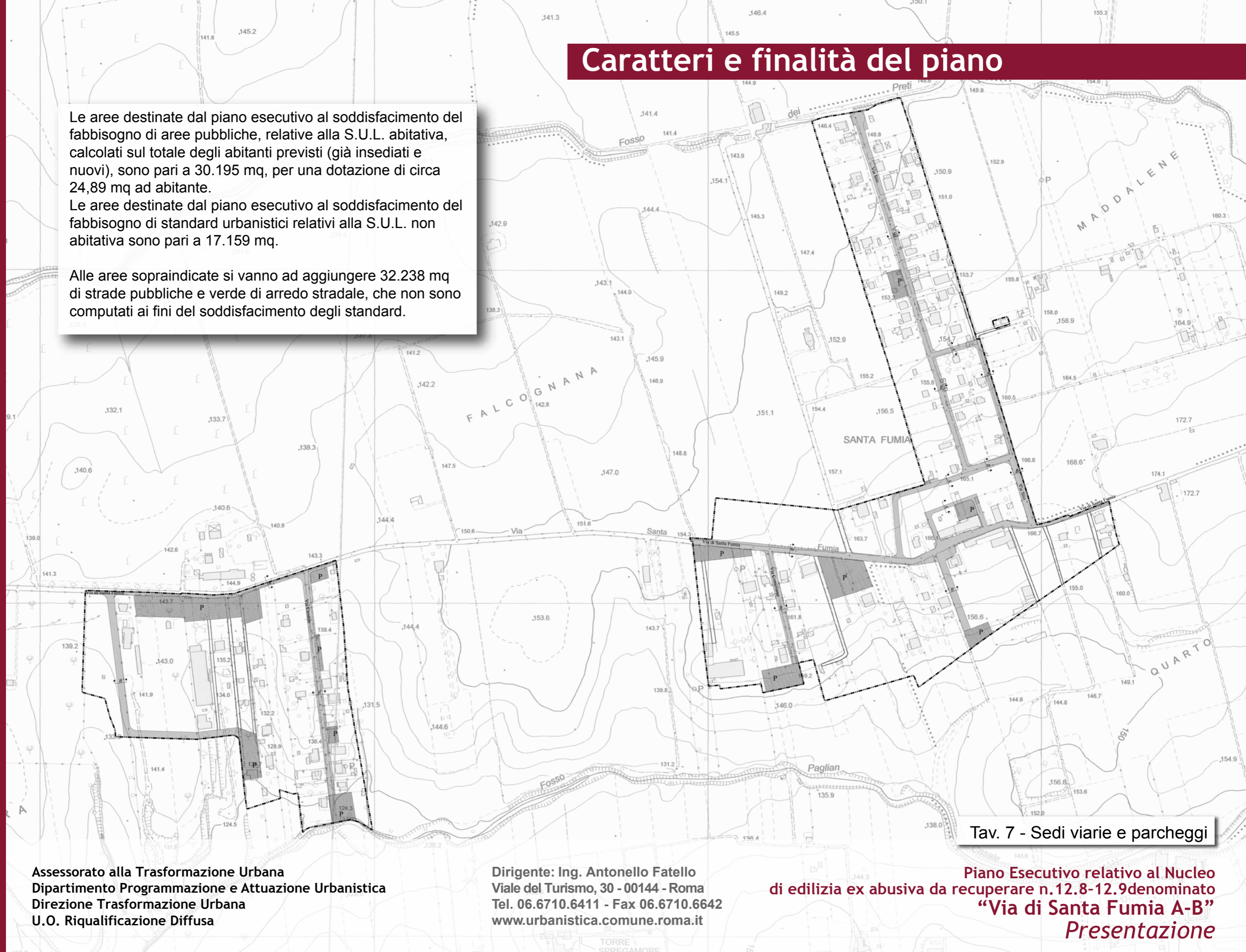


Caratteri e finalità del piano

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 nuovi), sono pari a 30.195 mq, per una dotazione di circa 24,89 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 17.159 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 32.238 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

ROMA CAPITALE

DATI GENERALI DEL PIANO							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano (ha)		30,04	3,17	33,21			
Densità Territoriale (ab/ha)					36,43		
Abitanti Previsti (n°)					1'210		
AREE FONDIARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)	
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)			
Conservazione	55'703	10'969	7'733	18'702	0,34	293	
Completamento	Esistente	6'942	1'488	8'430	0,16	185	
	Aggiuntivo	11'591	744	12'335		309	
Nuova Edificazione	31'290	7'576	874	8'450	0,27	202	
Nuova Edificazione Convenzionata	32'933	7'449	1'418	8'867	0,27	197	
TOTALE		249'870	44'527	12'257	56'784	0,23	1'186
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	2'600	910	101	1'011	0,39	24	
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	Abitativo	13'575	11,19		9,50		
	Non Abitativo	4'902	4 mq/10 mq S.U.L.				
SERVIZI PUBBLICI		8'480	6,99		6,50		
PARCHEGGIO	Abitativo	8'140	6,71		6,00		
	Non Abitativo	12'257	10 mq/10 mq S.U.L.				
TOTALE		47'354	24,89		22,00		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		49'954					
TABELLA RIASSUNTIVA				Superficie (mq)			
Aree Fondiarie				249'870			
Aree Pubbliche				49'954			
Strade e Arredo Viario				32'238			
TOTALE				332'062			

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondataria (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	4'301	2'853	1'448	575	109	684	0,16	0,24	10,50	15
2	5'936	2'860	3'076	750	143	893	0,15	0,31	10,50	20
3	9'345	4'285	5'060	1'139	217	1'356	0,15	0,32	10,50	30
4	7'635	3'565	4'070	948	181	1'129	0,15	0,32	10,50	25
5	10'153	4'353	5'800	1'126	214	1'340	0,13	0,31	10,50	30
6	2'960	1'705	1'255	387	74	461	0,16	0,27	10,50	10
7	7'900	4'220	3'680	738	140	878	0,11	0,21	10,50	20
8	1'836	870	966	241	46	287	0,16	0,33	10,50	6
9	2'228	1'666	562	291	55	346	0,16	0,21	10,50	8
10	2'264	1'065	1'199	298	57	355	0,16	0,33	10,50	8
11	4'750	3'545	1'205	618	118	736	0,15	0,21	10,50	16
12	2'561	1'946	615	338	64	402	0,16	0,21	10,50	9
Totale	61'869	32'933	28'936	7'449	1'418	8'867	0,14	0,27		197
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.T. (mq/mq)	I.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)		
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
A	2'600	910	101	1'011	0,389	0,389	10,50	24		
Totale	2'600	910	101	1'011	0,389	0,389		24		

Assessorato alla Trasformazione Urbana
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Trasformazione Urbana
 U.O. Riqualificazione Diffusa

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
 Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
 Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
 www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
 di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
 "Via di Santa Fumia A-B"
 Presentazione