



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.08 “Tragliatella”



ROMA CAPITALE

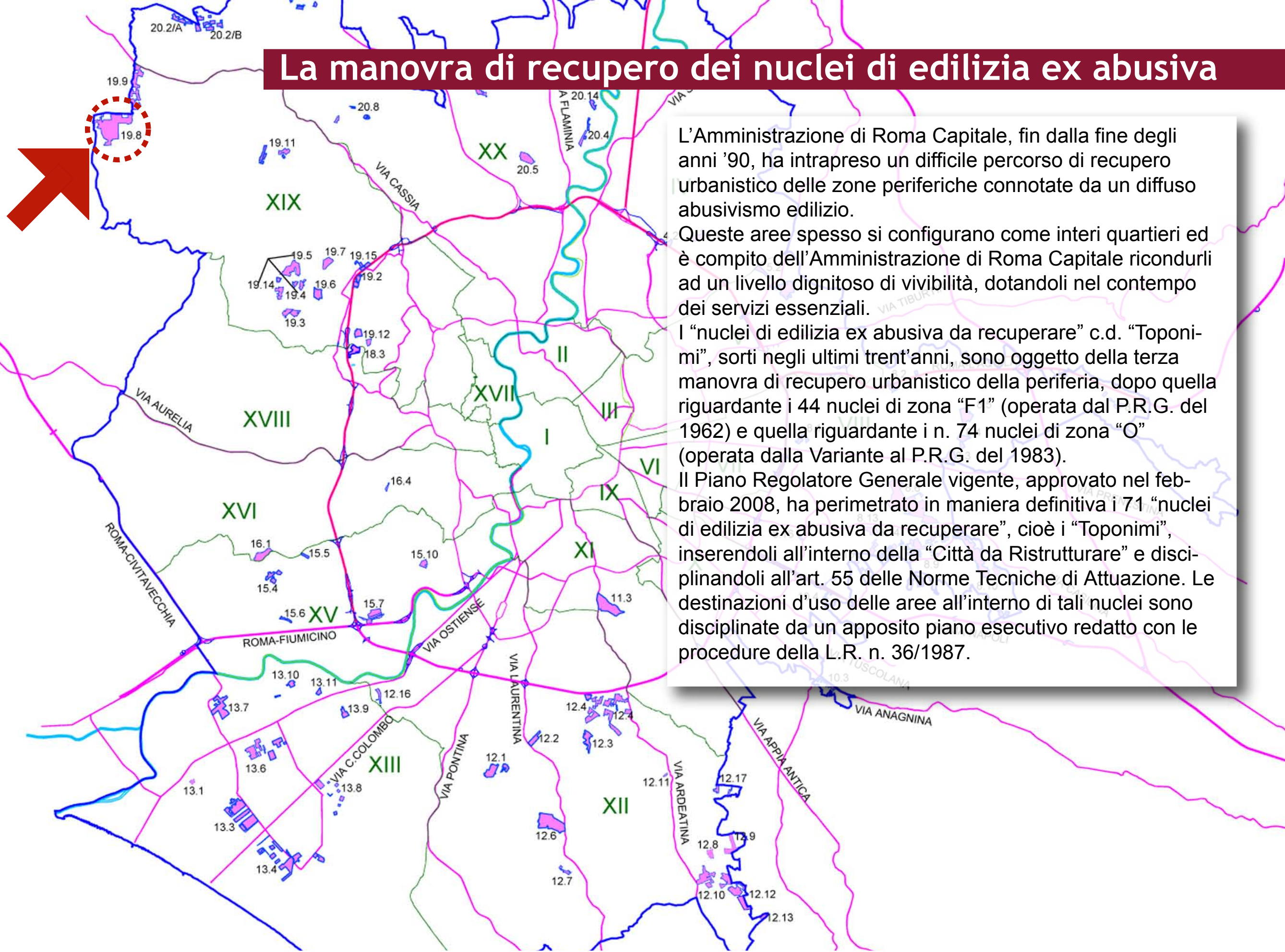
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 19.08 denominato
“Tragliatella”
Presentazione



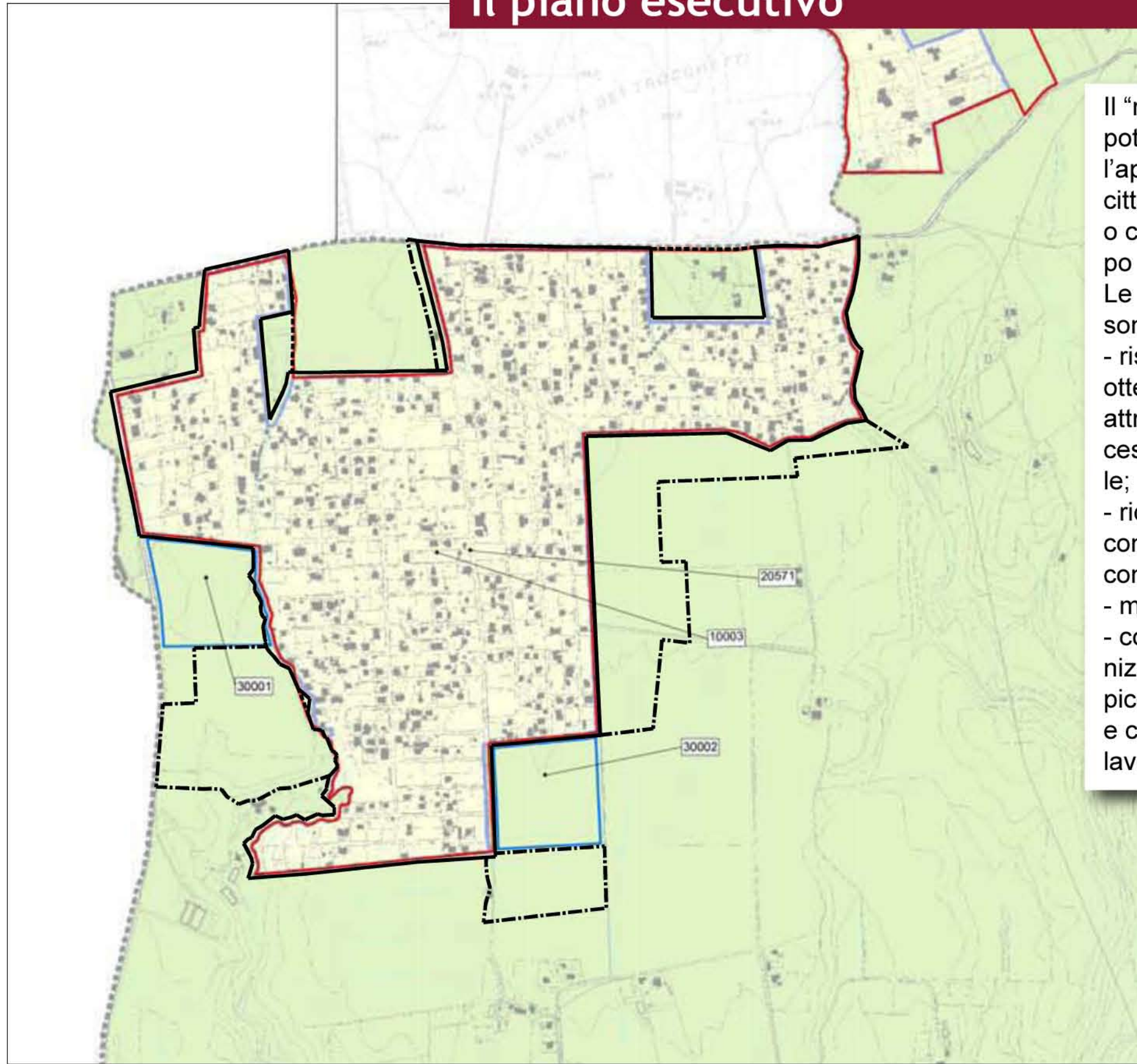
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



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



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 1:10.000 - Foglio 3.03

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. 19.08 denominato
“Tragliatella”
Presentazione



Il piano esecutivo

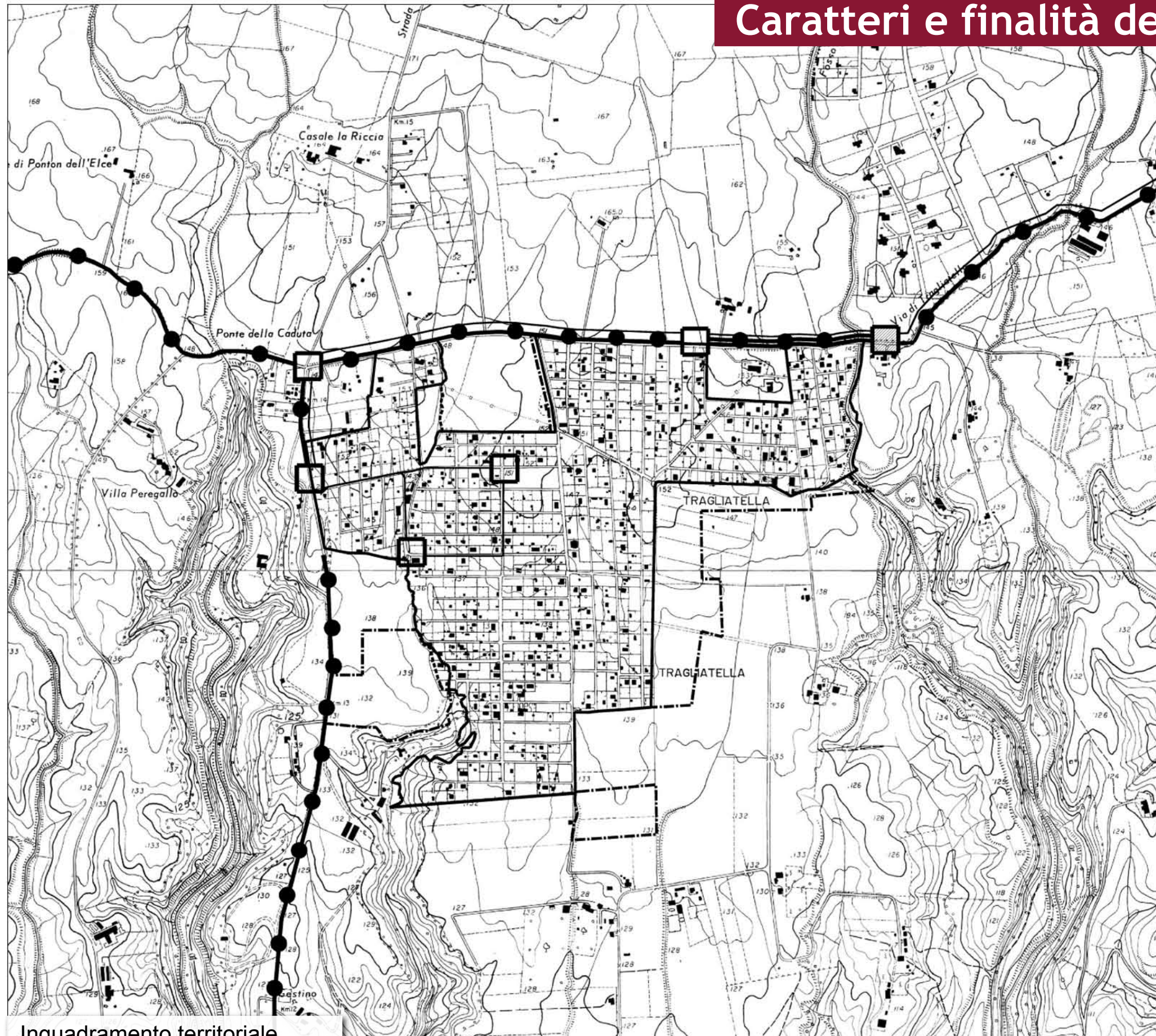
Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.08 denominato "Tragliatella", ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore ovest di Roma Capitale, a confine con il territorio comunale di Anguillara Sabazia.

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



Inquadramento territoriale

L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha 147,04 una densità territoriale di 53,01 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 7.794 di cui n. 3.962 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 125,06 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 21,98.

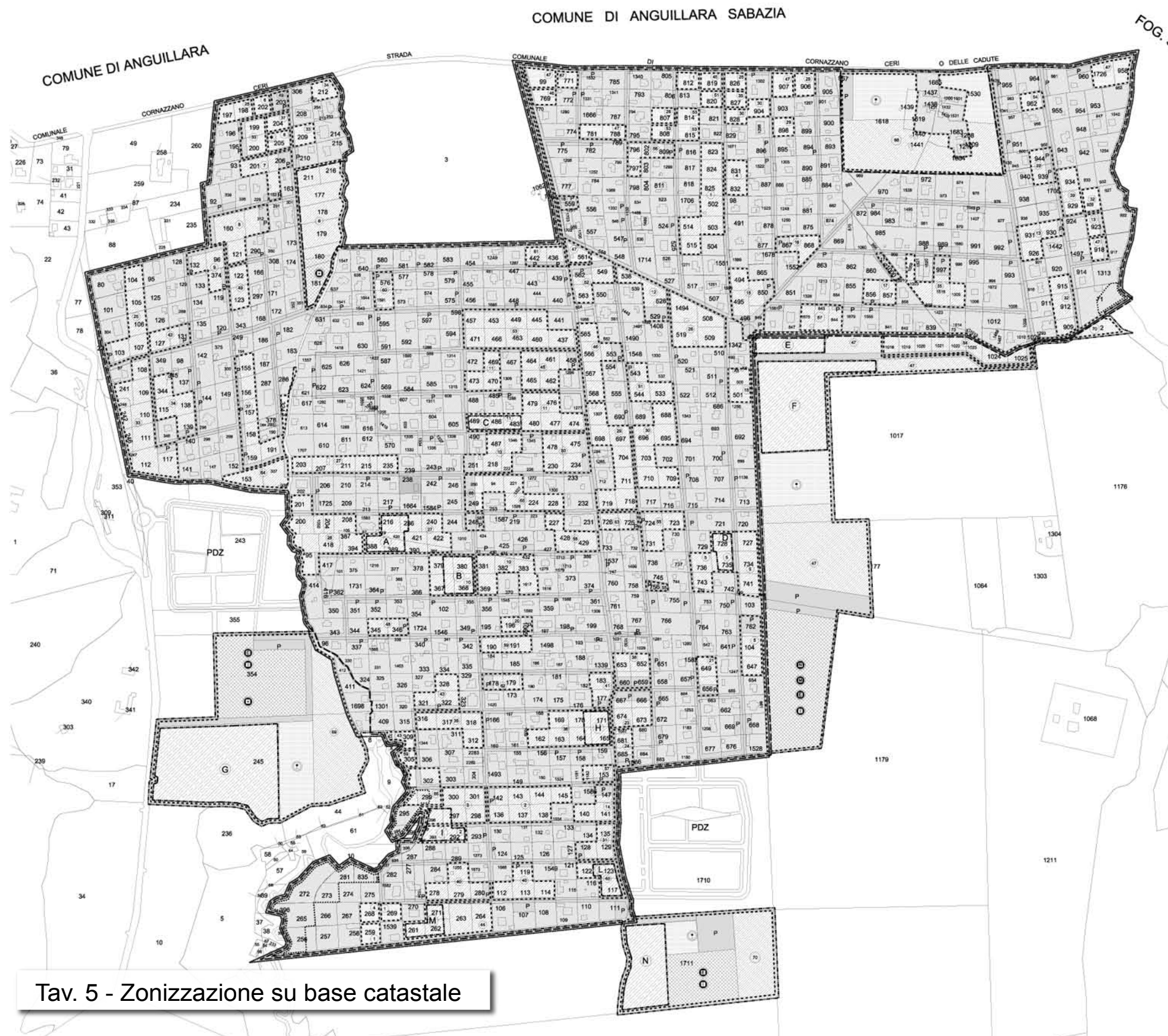
Il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con l'ambiente, con gli insediamenti e con le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante.

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 complessiva di mq. 262.931 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 13.038.

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. 1.003.627. 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.

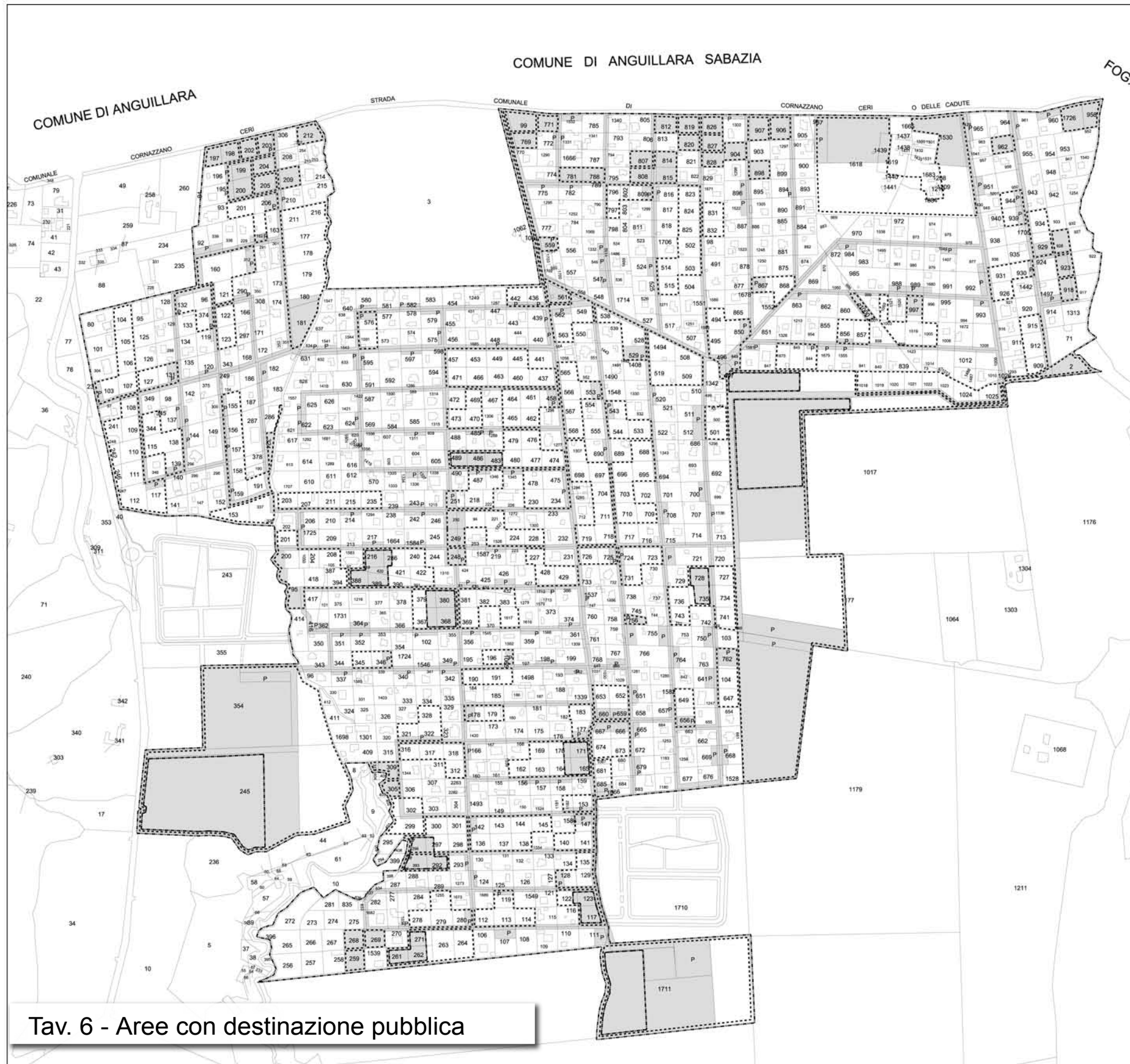
Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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).



Caratteri e finalità del piano



Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 83.062 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 32.446 di cui mq. 29.202 abitativa e mq. 3.244 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 10.815,33 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. 781 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.

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. 70 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 79%, 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.



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 192.625 mq, per una dotazione di circa 24,44 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 18.253 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 172.863 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Dati urbanistici del piano

NUCLEO 19.8 - "TRAGLIATELLA"							
DATI GENERALI DEL PIANO							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano	ha	125,06	21,98	147,04			
Densità Territoriale	ab./ha			53,01			
Abitanti Previsti	n			7.794			
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	371.004	128.313	149	128.462	0,35	3.422	
Completamento	211.096	Esistente	20.241	181	20.422	0,18	540
		Aggiuntivo	16.173	1.797	17.970		431
Nuova Edificazione	99.749	21.148	2.350	23.498	0,24	564	
Nuova Edificazione Convenzionata	321.778	77.056	8.561	85.617	0,27	2.056	
TOTALE	1.003.627	262.931	13.038	275.969		7.013	
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	83.062	29.202	3.244	32.446	0,39	781	
AREE PUBBLICHE A STANDARD							
AREE PUBBLICHE -STANDARD		Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G.			
VERDE PUBBLICO	Abitativo	83.449	10,59	9,50			
	Non Abitativo	5.215		4 mq / 10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		55.643	7,06	6,50			
PARCHEGGI	Abitativo	53.533	6,79	6,00			
	Non Abitativo	13.038		10 mq / 10 mq S.U.L.			
TOTALE		210.878	24,44	22,00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		293.940					
TABELLA RIASSUNTIVA							
		Superficie mq					
Aree Fondiarie Private		1.003.627					
Aree Pubbliche		293.940					
Strade e Arredo Viano		172.863					
TOTALE		1.470.430					

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq	Fondaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
1	11.725	7.270	4.455	1.778	198	1.976	0,17	0,27	10,50	47
2	9.652	6.013	3.639	1.470	163	1.633	0,17	0,27	10,50	39
3	5.220	3.252	1.968	795	88	883	0,17	0,27	10,50	21
4	3.659	2.322	1.337	554	62	616	0,17	0,27	10,50	15
5	12.376	7.670	4.706	1.876	208	2.084	0,17	0,27	10,50	50
6	17.609	10.280	7.329	2.527	281	2.808	0,16	0,27	10,50	67
7	3.610	2.273	1.337	546	61	607	0,17	0,27	10,50	15
8	7.458	4.476	2.982	1.086	121	1.207	0,16	0,27	10,50	29
9	3.774	2.525	1.249	570	63	633	0,17	0,25	10,50	15
10	14.874	9.964	4.910	2.257	251	2.508	0,17	0,25	10,50	60
11	12.019	7.519	4.500	1.828	203	2.031	0,17	0,27	10,50	49
12	4.072	2.395	1.077	585	65	650	0,16	0,27	10,50	16
13	4.830	2.991	1.839	732	81	813	0,17	0,27	10,50	20
14	3.119	1.946	1.173	476	53	529	0,17	0,27	10,50	13
15	6.670	4.000	2.670	996	111	1.107	0,17	0,28	10,50	27
16	2.523	1.557	966	381	42	423	0,17	0,27	10,50	10
17	3.916	2.035	1.069	474	53	527	0,17	0,28	10,50	13
18	3.426	2.349	1.077	520	58	578	0,17	0,25	10,50	14
19	2.221	1.446	775	338	37	375	0,17	0,26	10,50	9
20	1.579	987	592	241	27	268	0,17	0,27	10,50	6
21	2.370	1.469	901	359	40	399	0,17	0,27	10,50	10
22	2.400	1.484	916	364	40	404	0,17	0,27	10,50	10
23	4.360	2.714	1.646	664	74	738	0,17	0,27	10,50	18
24	2.200	1.375	825	336	37	373	0,17	0,27	10,50	9
25	8.122	5.494	2.628	1.231	137	1.368	0,17	0,25	10,50	33
26	8.895	5.526	3.369	1.328	148	1.476	0,17	0,27	10,50	35
27	13.635	9.788	3.847	2.078	231	2.309	0,17	0,24	10,50	55
28	9.418	5.833	3.585	1.395	155	1.550	0,16	0,27	10,50	37
29	10.982	6.824	4.158	1.667	185	1.846	0,17	0,27	10,50	44
30	10.292	6.350	3.942	1.554	173	1.727	0,17	0,27	10,50	41
31	2.950	1.842	1.108	450	50	500	0,17	0,27	10,50	12
32	5.140	3.168	1.972	775	86	861	0,17	0,27	10,50	21
33	13.274	8.219	5.055	2.010	223	2.233	0,17	0,27	10,50	54
34	6.274	4.013	2.261	948	105	1.053	0,17	0,26	10,50	25
35	6.836	4.263	2.673	1.036	115	1.151	0,17	0,27	10,50	28
36	11.750	7.446	4.304	1.790	199	1.989	0,17	0,27	10,50	48
37	9.440	5.809	3.631	1.419	158	1.577	0,17	0,27	10,50	38
38	4.360	2.838	1.522	663	74	737	0,17	0,26	10,50	18
39	2.720	1.760	960	409	45	454	0,17	0,26	10,50	11
40	12.039	7.492	4.647	1.832	204	2.036	0,17	0,27	10,50	49
41	2.270	1.452	818	345	38	383	0,17	0,26	10,50	9
42	2.515	1.554	967	380	42	422	0,17	0,27	10,50	10
43	4.120	2.567	1.553	628	70	698	0,17	0,27	10,50	17
44	6.936	4.050	2.545	991	110	1.101	0,17	0,27	10,50	26
45	6.643	4.135	2.508	1.011	112	1.123	0,17	0,27	10,50	27
46	7.210	4.541	2.659	1.092	121	1.213	0,17	0,27	10,50	29
47	112.054	29.160	82.894	7.245	805	8.050	0,07	0,28	13,50	193
48	2.100	1.395	705	320	36	356	0,17	0,26	10,50	9
49	3.566	2.209	1.357	540	60	600	0,17	0,27	10,50	14
50	5.681	3.510	2.171	862	96	958	0,17	0,27	10,50	23
51	4.736	2.935	1.801	718	80	798	0,17	0,27	10,50	19
52	4.102	2.527	1.575	616	68	684	0,17	0,27	10,50	16
53	14.392	9.549	4.843	2.180	242	2.422	0,17	0,25	10,50	58
54	10.120	6.278	3.842	1.537	171	1.708	0,17	0,27	10,50	41
55	4.520	2.833	1.687	683	76	759	0,17	0,27	10,50	18
56	2.896	1.870	1.026	442	49	491	0,17	0,26	10,50	12
57	1.647	1.041	606	251	28	279	0,17	0,27	10,50	7
58	4.546	2.920	1.626	690	77	767	0,17	0,26	10,50	18
59	3.415	2.133	1.282	516	57	573	0,17	0,27	10,50	14
60	2.400	1.599	801	364	40	404	0,17	0,25	10,50	10
61	2.320	1.570	750	352	39	391	0,17	0,25	10,50	9
62	2.140	1.391	749	326	36	362	0,17	0,26	10,50	9
63	2.308	1.501	807	350	39	389	0,17	0,26	10,50	9
64	4.847	3.292	1.555	719	80	799	0,16	0,24	10,50	19
65	7.161	4.626	2.535	1.093	121	1.214	0,17	0,26	10,50	29
66	3.140	1.913	1.227	468	52	520	0,17	0,27	10,50	12
67	4.598	2.853	1.745	698	77	775	0,17	0,27	10,50	19
68	35.502	14.568	20.934	3.708	412	4.120	0,12	0,28	13,50	99
69	75.900	15.608	60.292	3.733	415	4.148	0,05	0,27	13,50	100
70	37.904	9.221	28.683	1.868	207	2.073	0,05	0,22	13,50	50
Totale	662.336	321.778	340.558	77.056	8.561	85.617				2.056
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA								
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°		
A	2.152	757	84	841	0,39	0,39	10,50	20		
B	2.622	922	102	1.024	0,39	0,39	10,50	25		
C	2.713	954	106	1.060	0,39	0,39	10,50	25		
D	2.299	808	90	898	0,39	0,39	10,50	22		
E - F	23.490	8.258	918	9.176	0,39	0,39	13,50	220		
G	29.829	10.487	1.165	11.652	0,39	0,39	13,50	280		
H	2.199	773	86	859	0,39	0,39	10,50	21		
I	2.082	732	81	813	0,39	0,39	10,50	20		
L	3.274	1.151	128	1.279	0,39	0,39	10,50	31		
M	2.102	739	82	821	0,39	0,39	10,50	20		
N	10.300	3.621	402	4.023	0,39	0,39	13,50	97		
Totale	83.062	29.202	3.244	32.446				781		

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. 19.08 denominato "Tragliatella"
 Presentazione