



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 12.01 “Trigoria - Via Trandafilo”



ROMA CAPITALE

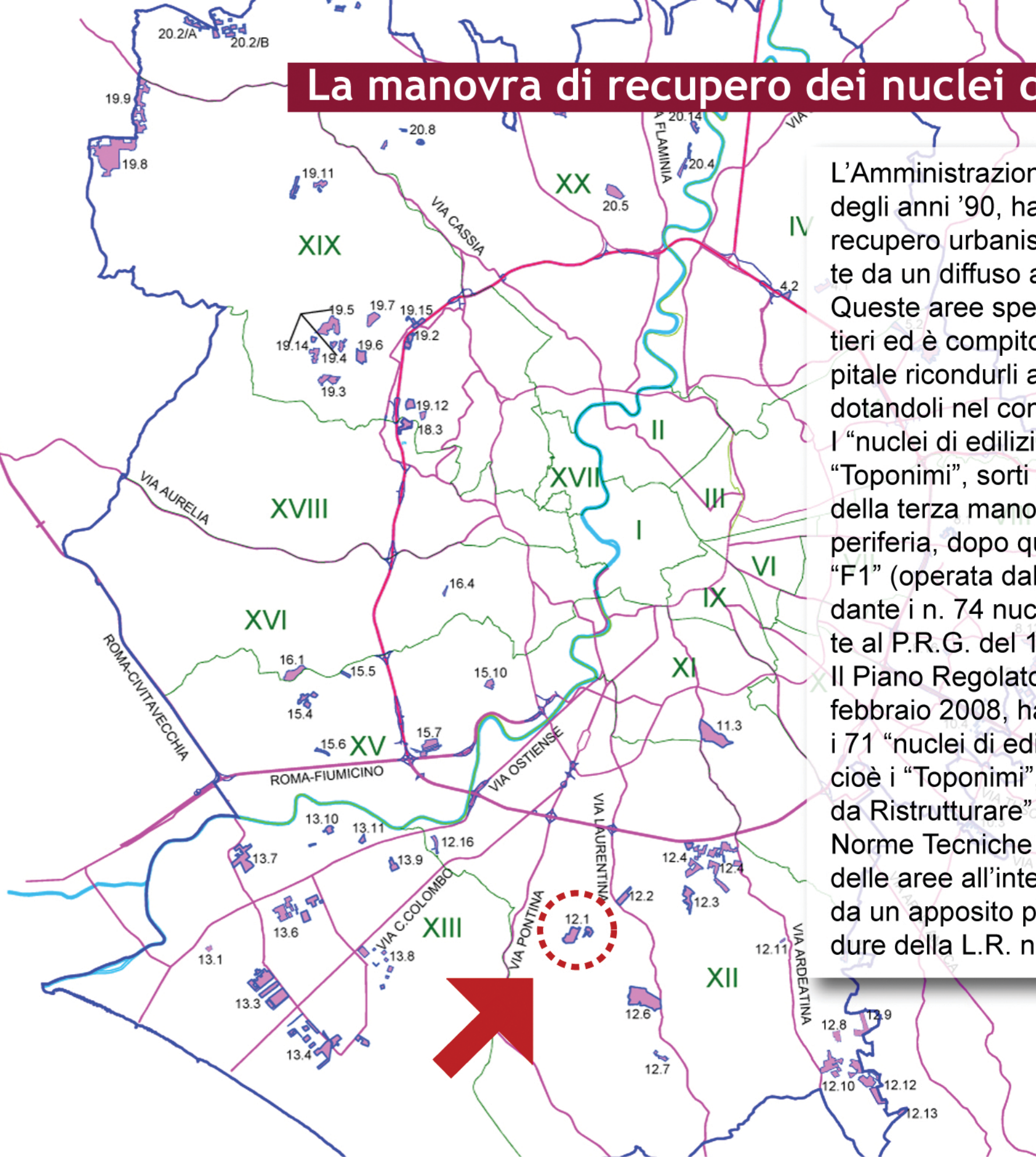
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 12.01 denominato
“Trigoria - Via Trandafilo”
Presentazione



La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

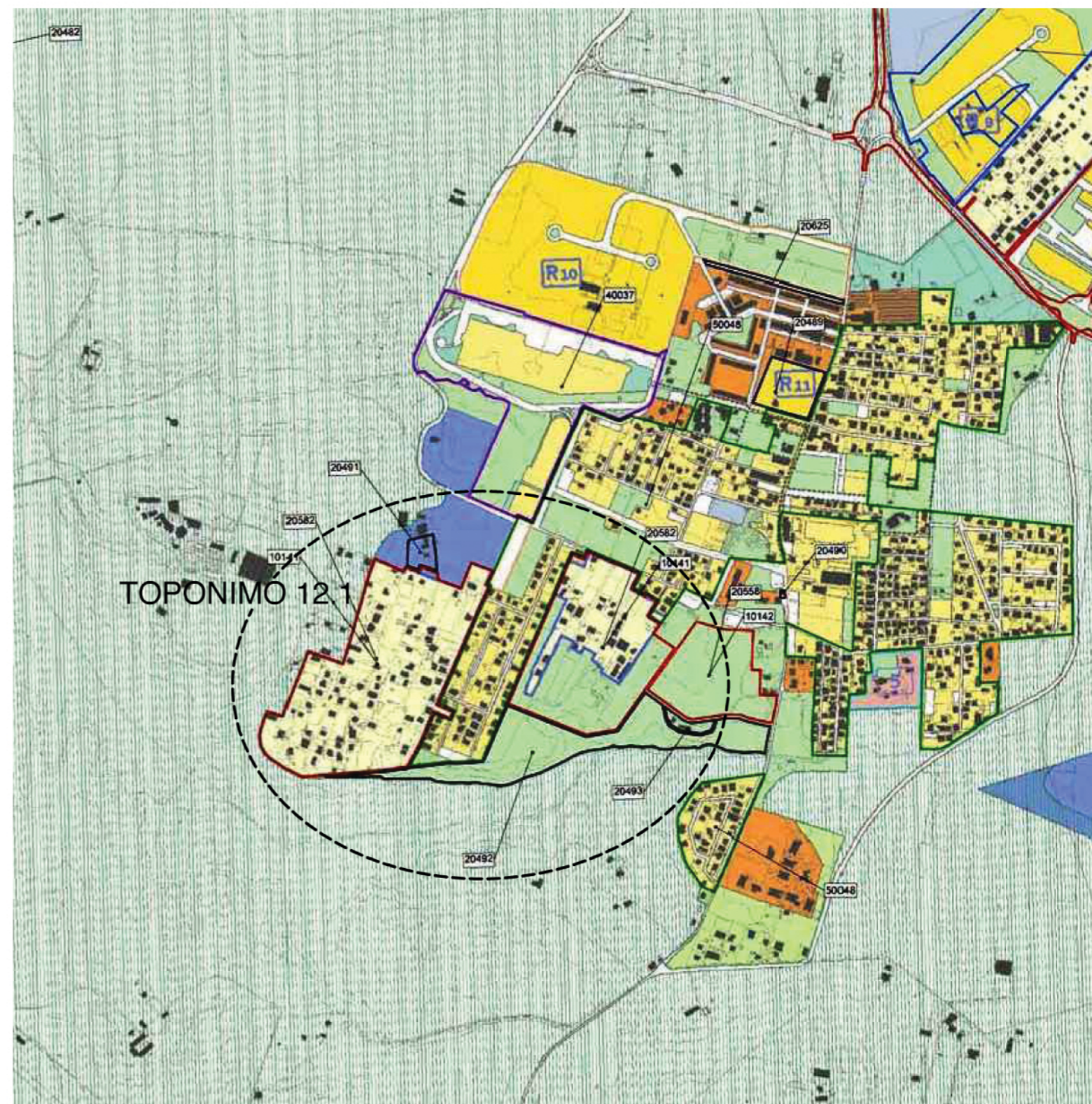


L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale 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 “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

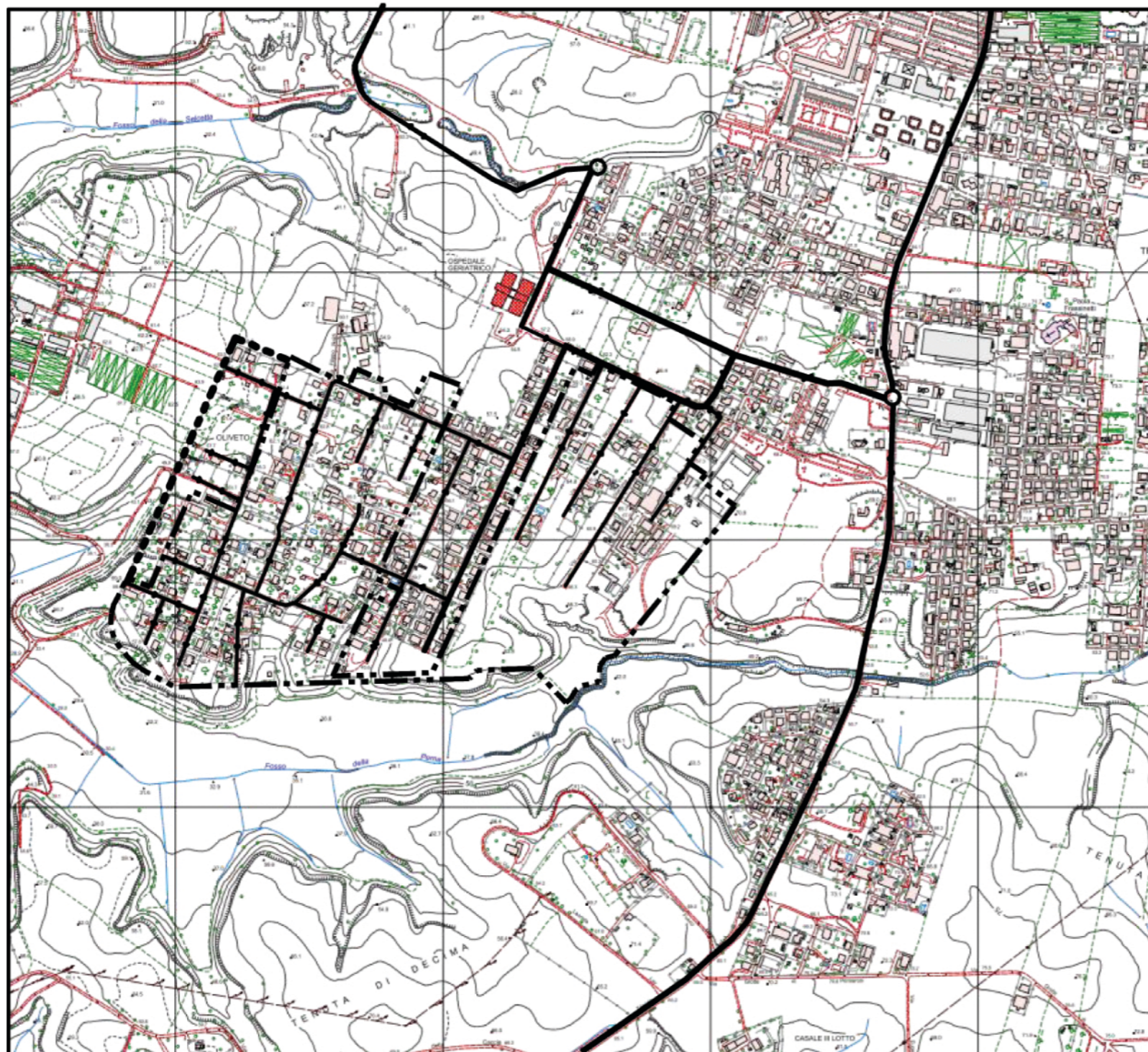


Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.01 denominato “Trigoria – Via Trandafilo”, ricade nel Municipio XII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud - est di Roma Capitale, fra gli assi viari che la delimitano che sono la Via Laurentina, la Via Pontina, il G.R.A., ed è a confine con il Parco di Decima Malafede. 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’area interessata dal piano di recupero è stata suddivisa in due parti, zona “A” e zona “B”. La zona “B” non è prevista dal P.R.G. vigente, confina con la zona A dello stesso Toponimo e ricade all’interno del Parco di Decima Malafede, L’ambito interessato dal piano esecutivo, zona “A”, ha un’estensione di circa ha. 40,36, una densità territoriale di 47,57 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.920, di cui n. 971 abitanti già insediati.

Il piano esecutivo



Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 35,69, 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 4,67.

L'ambito interessato dalla zona "B", non prevista dal P.R.G. vigente, ricade all'interno del Parco di Decima Malafede, confinante con la zona A dello stesso Toponimo, ha un'estensione di circa ha. 4,37, una densità territoriale di 42,79 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 187, di cui n. 73 abitanti già insediati.

L'area complessiva interessata dalla pianificazione è ha 44,73 con un numero complessivo di abitanti pari a 2.107, di cui 1.044 abitanti già insediati.

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, all'interno della zona "A", una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 67.968,40 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 4.518,95.

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. 277.115,14. 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.

All'interno della zona "B" il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 6.998,65 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 1.009,05.

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 35.803,13. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,21 mq/mq.

Il piano esecutivo prevede, complessivamente, nella aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa di mq. 74.967,05 ed una S.U.L. non abitativa di mq. 5.528,00.

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



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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.

Nella zona "A" le aree destinate 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 47.691,74 mq, per una dotazione di circa 24,84 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 6.327 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 61.072,12 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

Nella zona "B" le aree destinate 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 4.667,50 mq, per una dotazione di circa 24,96 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 1.414 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 1.788,37 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

Il piano esecutivo prevede complessivamente aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche, relative alla S.U.L. abitativa, calcolati sul totale degli abitanti previsti (già insediati e da insediare), pari a 52.359,24 mq, per una dotazione di circa 24,85 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 7.741 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 62.860,49 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

Caratteri e finalità del piano



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

Il piano esecutivo ha previsto nella zona "A" aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 11.384,50 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 4.451,34, di cui mq. 4.006,21 abitativa e mq. 445,13 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.483,78 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 107 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,391 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 nella zona "A", inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 11 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 70%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

Anche nella zona "B" il piano esecutivo prevede nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 4 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 79%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

Il piano esecutivo prevede, complessivamente, n. 15 comparti soggetti a convenzione che rappresentano circa il 71%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.



Dati urbanistici del piano

NUCLEO N° 12.1 " TRIGORIA-TRANDAFILO" PARTE "A"						
DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano		ha	35,69	4,67	40,36	
Densità Territoriale		ab/ha		47,57		
Abitanti Previsti		n°		1.920		
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione	106.651,89	32.401,81	704,63	33.106,44	0,31	864,05
Completamento	Esistente	4.013,08	308,37	4.321,44	0,18	107,02
	Aggiuntivo	56.851,96	5.355,03	595,00		
Nuova Edificazione	41.813,74	7.864,19	873,80	8.737,99	0,21	209,71
Nuova Edificazione Convenzionata	71.797,55	18.334,31	2.037,15	20.371,45	0,28	488,91
TOTALE	277.115,14	67.968,40	4.518,95	72.487,35	0,26	1.812,49
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	11.384,50	4.006,21	445,13	4.451,34	0,391	106,83
AREE PUBBLICHE						
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab		STANDARD P.R.G.	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	18.646,00	9,71		9,50	
	Non Abitativo	1.808,00	4 mq/10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		13.609,25	7,09		6,50	
PARCHEGGIO	Abitativo	15.436,49	8,04		6,00	
	Non Abitativo	4.519,00	10 mq/10 mq S.U.L.			
TOTALE		54.018,74	24,84		22,00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		65.403,24				
TABELLA RIASSUNTIVA						
Superficie Mq						
Aree Fondiarie						277.115,14
Aree Pubbliche						65.403,24
Strade ed Arredo Viario						61.072,12
TOTALE						403.590,50

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°		
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.						
A	4.906,50	1.726,60	191,84	1.918,44	0,391	0,391	13,500	46,043		
B	3.578,00	1.259,10	139,90	1.399,00	0,391	0,391	13,500	33,576		
C	2.900,00	1.020,51	113,39	1.133,90	0,391	0,391	13,500	27,214		
Totale	11.384,50	4.006,21	445,13	4.451,34	0,391	0,391	13,50	106,83		
COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	19.754,00	9.032,50	10.721,50	2.478,25	275,36	2.753,61	0,14	0,30	13,50	66,09
2	13.989,00	9.467,55	4.521,45	2.130,71	236,75	2.367,45	0,17	0,25	13,50	56,82
3	10.053,00	5.622,00	4.431,00	1.133,16	125,91	1.259,07	0,13	0,22	13,50	30,22
4	8.515,00	3.794,50	4.720,50	915,15	101,68	1.016,83	0,12	0,27	13,50	24,40
5	13.485,00	5.787,50	7.697,50	1.661,95	184,66	1.846,61	0,14	0,32	13,50	44,32
6	7.597,00	4.629,25	2.967,75	1.155,93	128,44	1.284,37	0,17	0,28	13,50	30,82
7	14.555,00	8.315,00	6.240,00	2.193,66	243,74	2.437,40	0,17	0,29	13,50	58,50
8	4.294,00	2.273,75	2.020,25	610,01	67,78	677,79	0,16	0,30	13,50	16,27
9	10.160,00	5.395,50	4.764,50	1.481,67	164,63	1.646,30	0,16	0,31	13,50	39,51
10	42.430,00	15.035,00	27.395,00	3.866,64	429,63	4.296,27	0,10	0,29	13,50	103,11
11	4.723,00	2.445,00	2.278,00	707,17	78,57	785,75	0,17	0,32	13,50	18,86
Totale	149.555,00	71.797,55	77.757,45	18.334,31	2.037,15	20.371,45	0,14	0,28	13,50	488,91

NUCLEO N° 12.1 " TRIGORIA-TRANDAFILO" PARTE "B" PARCO							
DATI GENERALI DEL PIANO							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano		ha	4,37	4,37			
Densità Territoriale		ab/ha		42,79			
Abitanti Previsti		n°		187			
AREE FONDIARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	9.665,50	2.534,28	500,25	3.034,53	0,31	67,58	
Completamento	Esistente	9.458,94	187,46	33,64	221,10	0,16	5,00
	Aggiuntivo		1.125,56	125,06	1.250,62		
Nuova Edificazione	5.543,56	649,52	72,12	721,64	0,13	17,32	
Nuova Edificazione Convenzionata	11.135,13	2.501,83	277,98	2.779,81	0,25	66,72	
TOTALE	35.803,13	6.998,65	1.009,05	8.007,70	0,22	186,63	
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	-	-	-	-	-	-	
AREE PUBBLICHE							
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab		STANDARD P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	Abitativo	1.862,00	9,96		9,50		
	Non Abitativo	404,00	4 mq/10 mq S.U.L.				
SERVIZI PUBBLICI		1.300,00	6,95		6,50		
PARCHEGGIO	Abitativo	1.505,50	8,05		6,00		
	Non Abitativo	1.010,00	10 mq/10 mq S.U.L.				
TOTALE		6.081,50	24,96		22,00		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		6.081,50					
TABELLA RIASSUNTIVA							
Superficie Mq							
Aree Fondiarie						35.803,13	
Aree Pubbliche						6.081,50	
Strade ed Arredo Viario						1.788,37	
TOTALE						43.673,00	

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
12	6.970,00	4.648,00	2.322,00	1.054,70	117,19	1.171,89	0,17	0,25	13,50	28,13
13	3.108,00	1.949,50	1.158,50	484,44	53,83	538,26	0,17	0,28	13,50	12,92
14	5.012,00	2.902,00	2.110,00	668,15	74,24	742,39	0,15	0,26	13,50	17,82
15	2.502,00	1.681,50	820,50	386,46	42,94	429,40	0,17	0,26	13,50	10,31
Totale	17.592,00	11.181,00	6.411,00	2.593,75	288,19	2.881,94	0,16	0,26	13,50	69,17