



Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.07 “Via Brozolo”



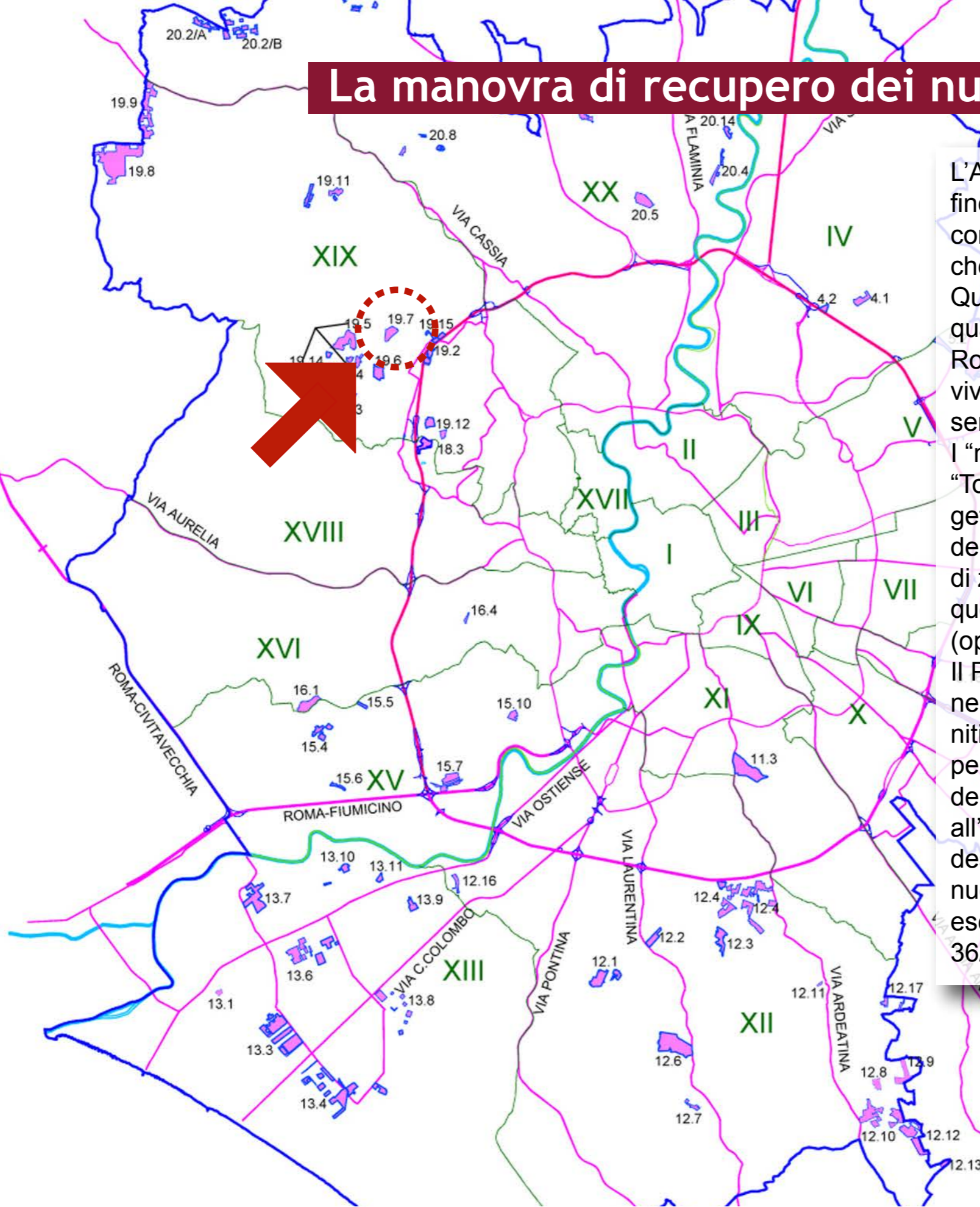
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 19.07 denominato
“Via Brozolo”
Presentazione



La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

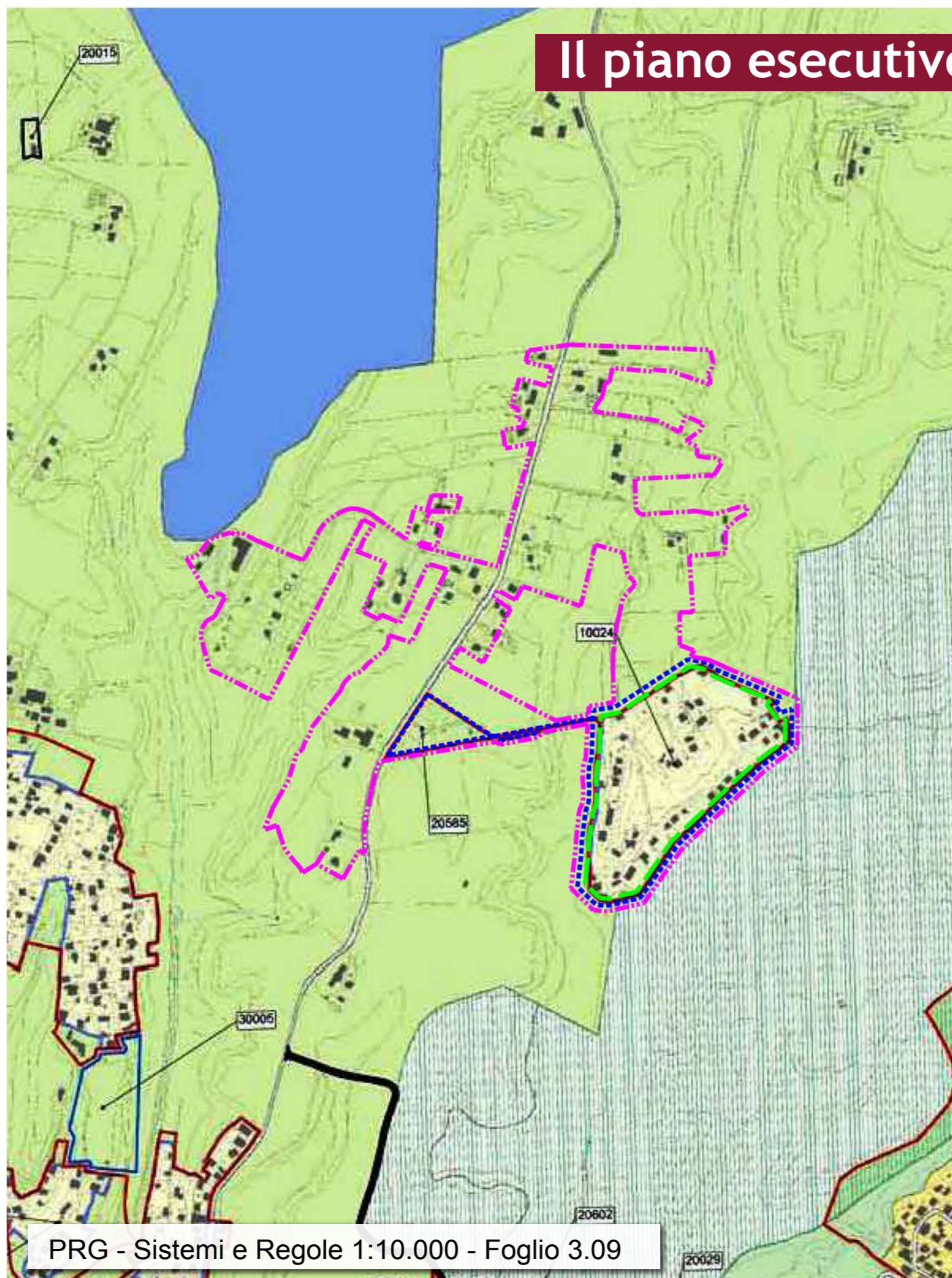


L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale 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 3.09

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. 19.07 denominato “Via Brozolo”, ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord – ovest di Roma Capitale.

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 del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 60,12, una densità territoriale di 37,36 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.246, di cui n. 1.150 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 15,39 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 44,73.

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.

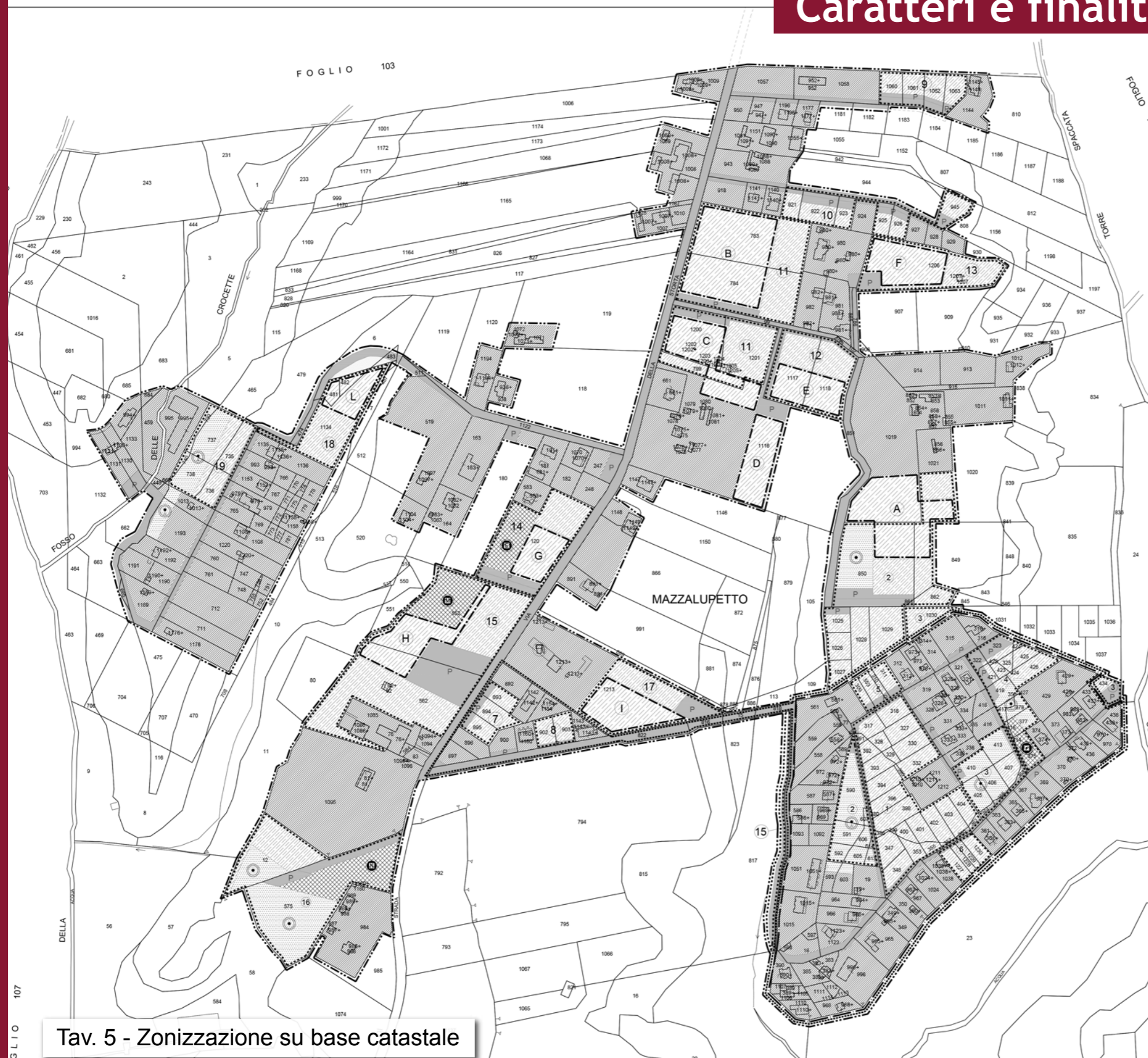
Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- 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



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. 75.744 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 8.347. 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. 417.897. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,23 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 0,125 mq/mq (0,40 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 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 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 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).



Caratteri e finalità del piano

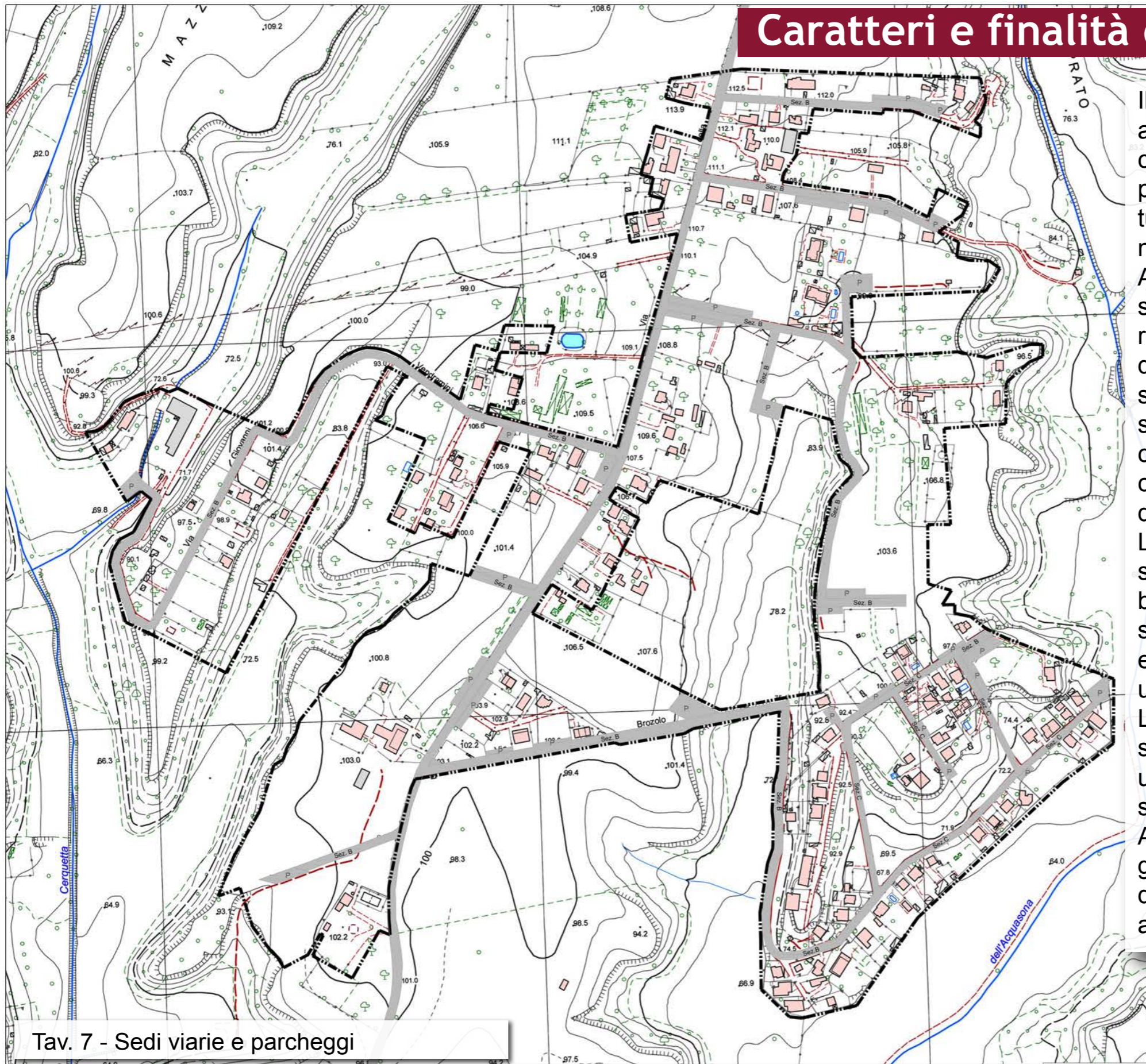


Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 67.016 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 9.424 di cui mq. 8.482 abitativa e mq. 942 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.141,33 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. 226 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,141 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.



Caratteri e finalità del piano



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiari, aree stradali private e n. 19 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa l'80%, 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.

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 56.752 mq, per una dotazione di circa 24,99 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 11.686 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 47.834 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie piano ha.	15,39	44,73	60,12
Densità territoriale	ab./ha.		37,36
Abitanti previsti	n°		2246

AREE FONDIARIE						
ZONA DI BROZOLO	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	Abitanti n°
		Abitativa mq.	Non abitativa mq.	Totale mq.		
Conservazione	129747	35822	0	35822	0,276	955
Completamento	155157	7293	189	7482	0,113	195
		8100	2026	10126		216
Nuova edificazione	25187	5002	1251	6253	0,248	133
Nuova edificazione convenzionata	107806	19527	4881	24408	0,226	521
TOTALE	417897	75744	8347	84091	0,201	2020

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	67016	8482	942	9424	0,141	226

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	abitativo	27430	12,08	9,50
	non abit.	3339	4mq/10mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		15280	6,73	6,50
PARCHEGGIO	abitativo	14042	6,18	6,00
	non abit.	8347	10mq/10mq S.U.L.	
TOTALE		68438	24,99	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		135454		

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq.
Aree fondiarie	417897
Aree Pubbliche	135454
Strade e Arredo Viario	47834
TOTALE	601185

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

Dati urbanistici del piano

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	20915	18581	2334	2258	565	2823	0,135	0,152		60
2	31849	14239	17610	2790	697	3487	0,109	0,245		74
3	9365	3476	5889	1001	250	1251	0,134	0,360		27
4	9182	3402	5780	994	249	1243	0,135	0,365		27
5	2846	2246	600	309	77	386	0,136	0,172		8
6	2294	2080	214	249	62	311	0,136	0,150		7
7	3738	3043	695	401	100	501	0,134	0,165		11
8	2000	1600	400	217	55	272	0,136	0,170		6
9	5013	2890	2123	538	134	672	0,134	0,233		14
10	6728	4510	2218	720	180	900	0,134	0,200		19
11	32384	11412	20972	2278	569	2847	0,088	0,249		61
12	10000	4955	5045	865	216	1081	0,108	0,218		23
13	10191	2951	7240	601	150	751	0,074	0,255		16
14	11726	3350	8376	688	172	860	0,073	0,257		18
15	33821	15311	18510	2065	516	2581	0,076	0,169		55
16	23209	4198	19011	1474	368	1842	0,079	0,439		39
17	10000	2857	7143	587	147	734	0,073	0,257		16
18	7812	3300	4512	634	159	793	0,101	0,240		17
19	8258	3405	4853	858	215	1073	0,130	0,315		23
Totale	241331	107806	133525	19527	4881	24408	0,101	0,226		521

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	10597	1341	149	1490	0,141	0,141		36		
B	13558	1716	191	1907	0,141	0,141		46		
C	7524	952	106	1058	0,141	0,141		25		
D	4900	620	69	689	0,141	0,141		17		
E	3865	489	54	543	0,141	0,141		13		
F	6540	828	92	920	0,141	0,141		22		
G	3700	468	52	520	0,141	0,141		12		
H	6120	775	86	861	0,141	0,141		21		
I	6000	760	84	844	0,141	0,141		20		
L	4212	533	59	592	0,141	0,141		14		
Totale	67016	8482	942	9424	0,141	0,141		226		

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
 di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.07 denominato
 "Via Brozolo"
 Presentazione