



# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.17 “Via della Falcognana”



ROMA CAPITALE

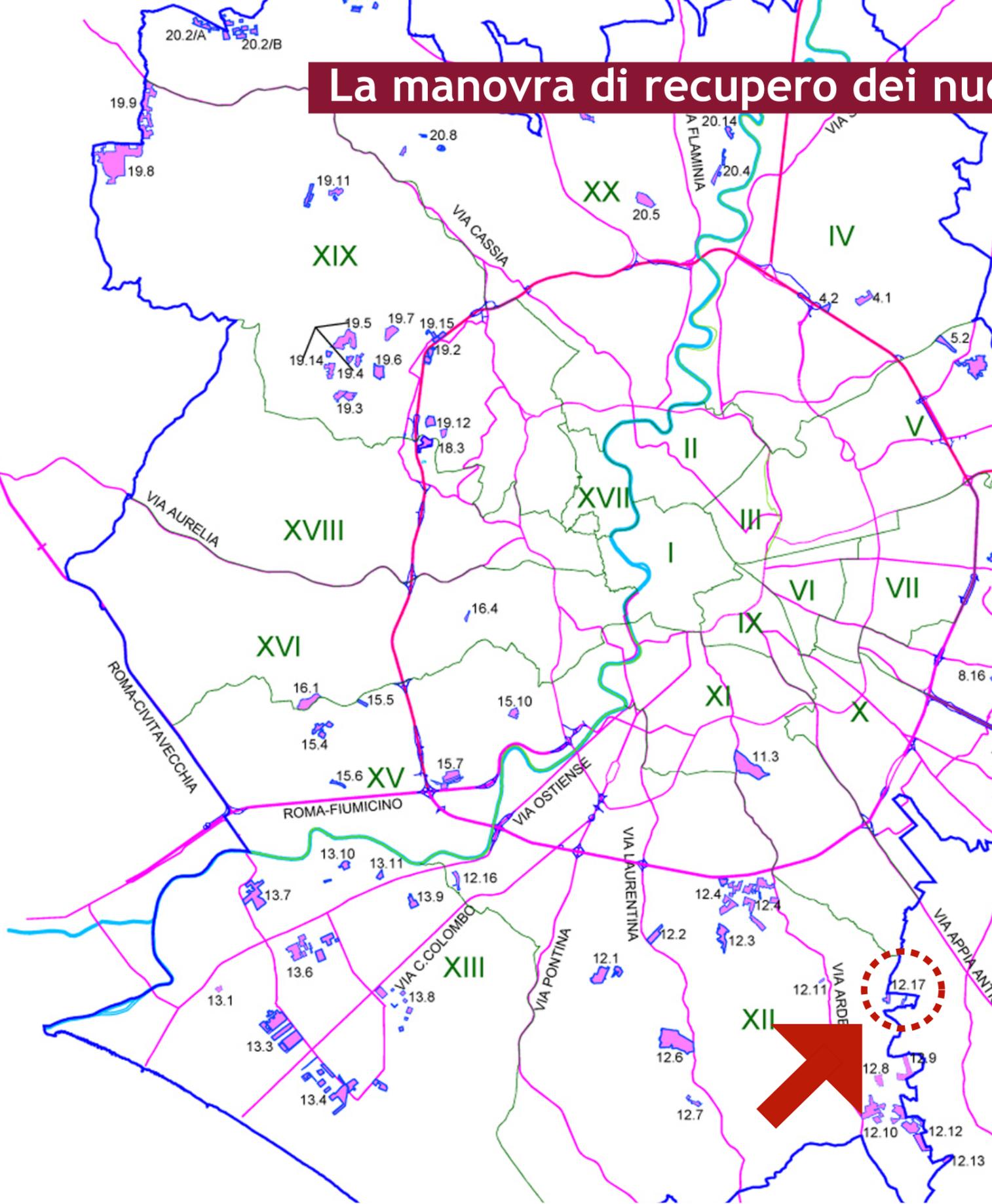
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing.Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 denominato  
“Via della Falcognana”  
*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.

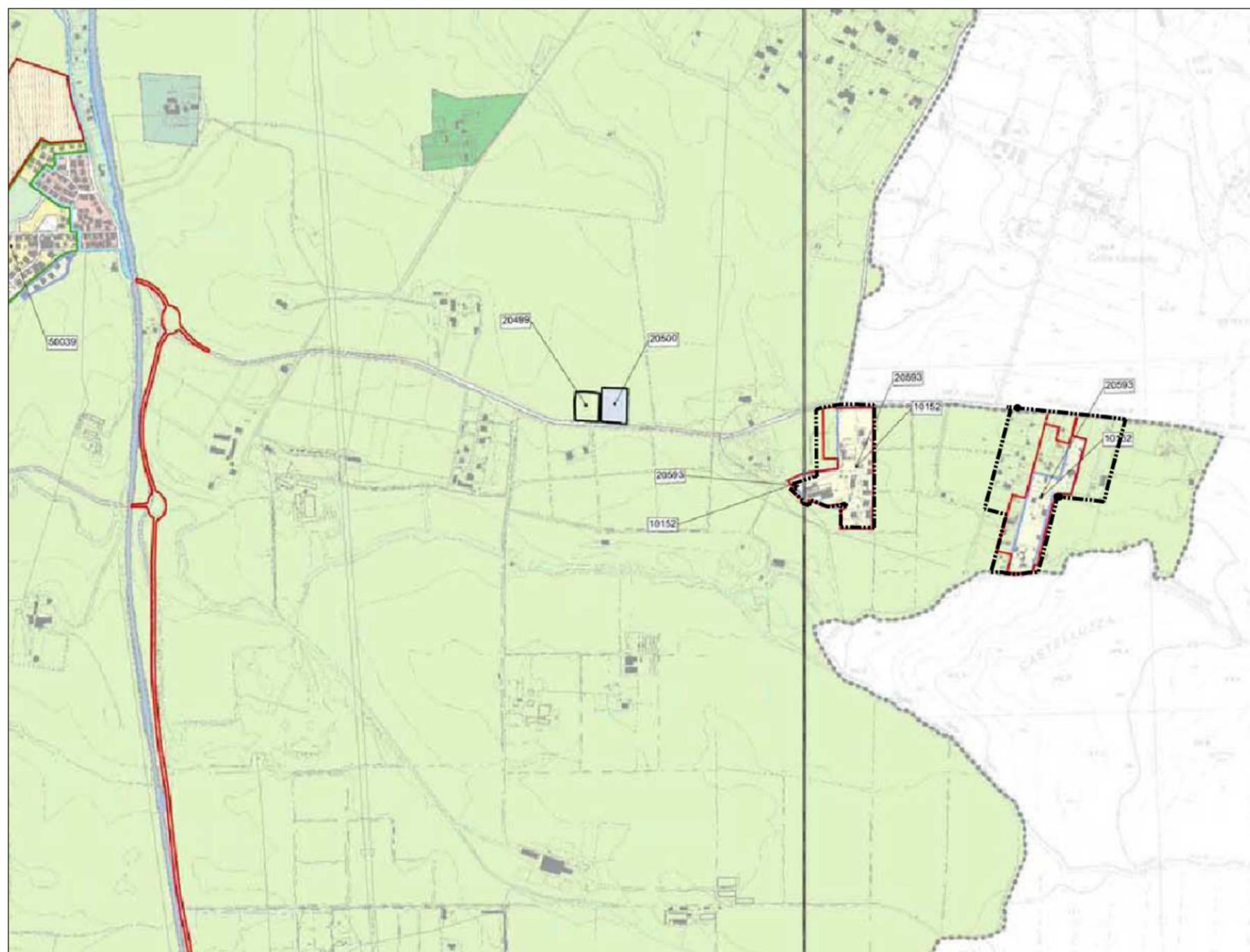
Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

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 3.26/27



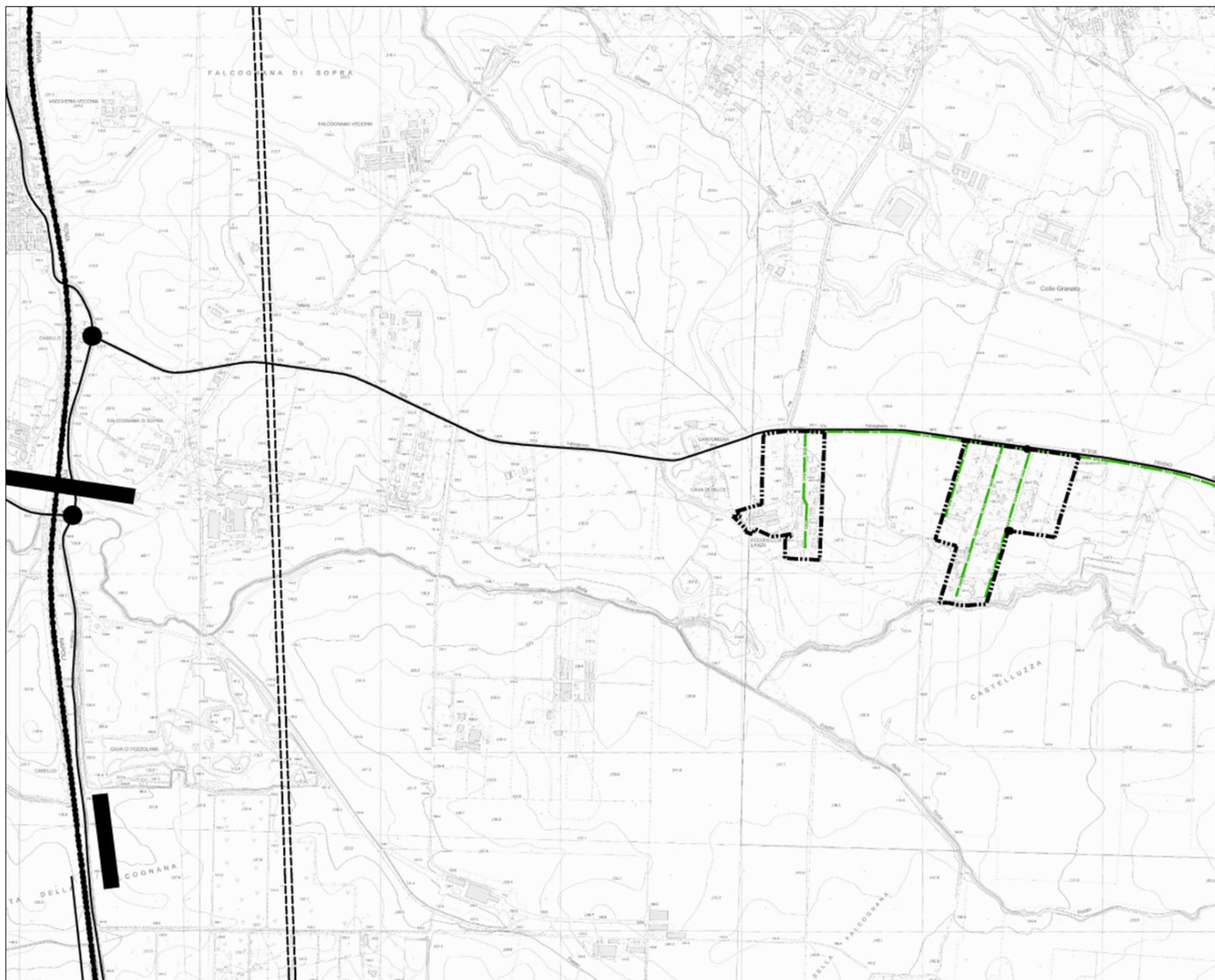
## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 denominato "Via della Falcognana", ricade nel Municipio XII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a confine con il Comune di Marino. 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. 16,43, una densità territoriale di 36,70 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 603 di cui n. 235 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 10,26 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 6,17.

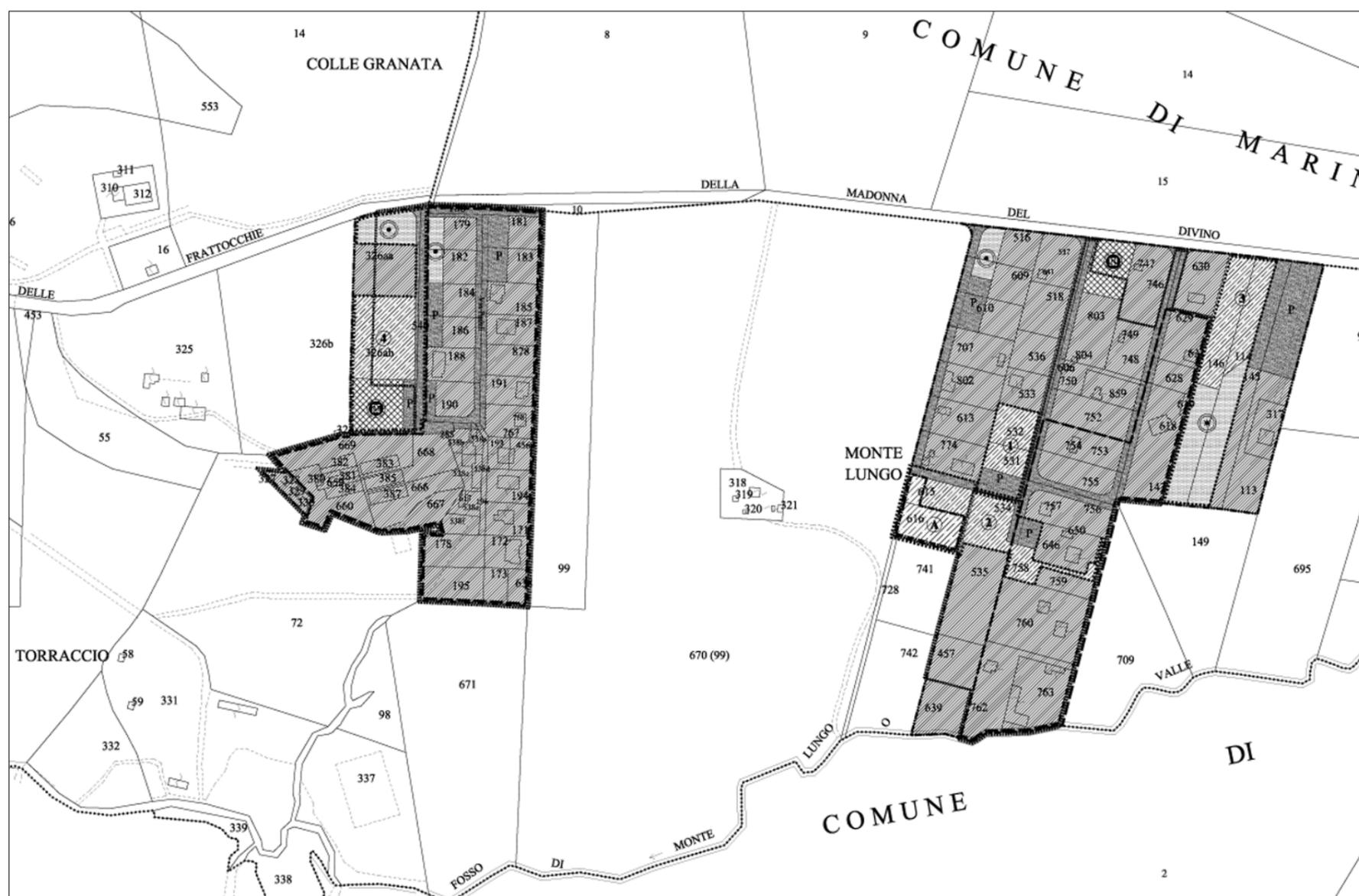
Il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con l'ambiente, con gli insediamenti e con le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante.

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

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

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 21.714 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 5.159. 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. 125.391. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata 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).

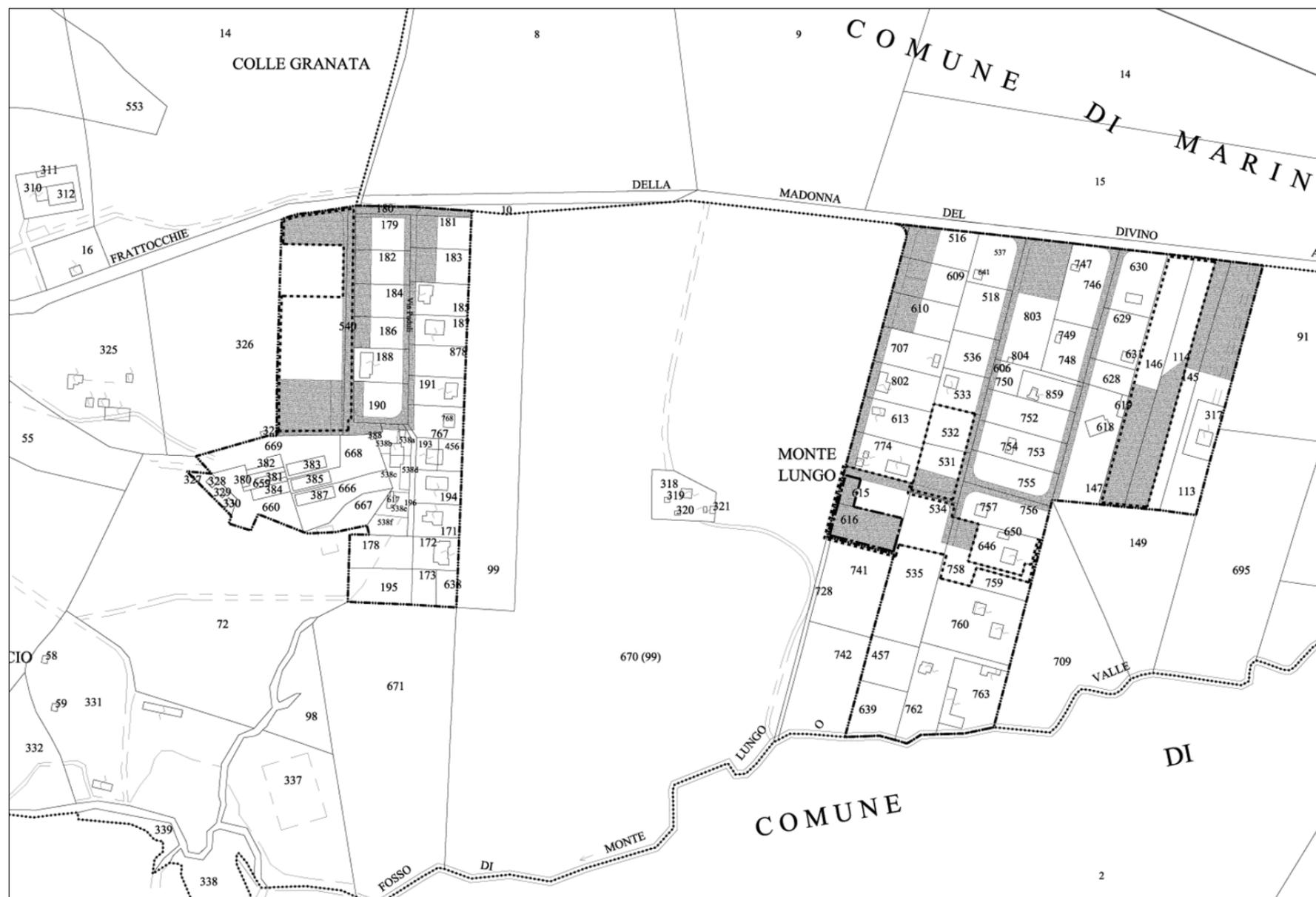
Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

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).

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17  
"Via della Falcognana"  
Pr esentazione



## Caratteri e finalità del piano



Il piano esecutivo ha previsto aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 2.425 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 943 di cui mq. 849 abitativa e mq. 94 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 314,33 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. 23 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.

Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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. 12.17  
"Via della Falcognana"  
Presentazione



## Caratteri e finalità del piano



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 4 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 49%, 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.

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 14.790 mq, per una dotazione di circa 24,41 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 7.223 mq. Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 14.485 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

**Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 "Via della Falcognana"**  
*Presentazione*



# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO										
			INTERNA	ESTERNA	TOTALE					
Superficie Piano (ha)			10,26	6,17	16,43					
Densità Territoriale (ab/ha)									36,70	
Abitanti Previsti (n°)									603	
AREE FONDIARIE										
ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)				
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
Conservazione	31'868	5'861	2'242	8'103	0,25	156				
Completamento	60'967	2'945	1'341	4'286	0,16	79				
		5'147	479	5'626		137				
Nuova Edificazione	16'757	4'008	487	4'495	0,27	107				
Nuova Edificazione Convenzionata	15'799	3'753	610	4'363	0,28	101				
<b>TOTALE</b>	<b>125'391</b>	<b>21'714</b>	<b>5'159</b>	<b>26'873</b>	<b>0,21</b>	<b>580</b>				
AREE PUBBLICHE										
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)				
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
Nuova Edificazione	2'425	849	94	943	0,39	23				
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.					
VERDE PUBBLICO	Abitativo	6'410	10,58		9,50					
	Non Abitativo	2'064	4 mq/10 mq S.U.L.							
SERVIZI PUBBLICI		4'265	7,04		6,50					
PARCHEGGIO	Abitativo	4'115	6,79		6,00					
	Non Abitativo	5'159	10 mq/10 mq S.U.L.							
<b>TOTALE</b>		<b>22'013</b>	<b>24,41</b>		<b>22,00</b>					
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>		<b>24'438</b>								
TABELLA RIASSUNTIVA						Superficie (mq)				
Aree Fondiarie						125'391				
Aree Pubbliche						24'438				
Strade e Arredo Viario						14'485				
<b>TOTALE</b>						<b>164'314</b>				
COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondiarie (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	3'500	2'285	1'215	469	76	545	0,16	0,24	10,50	13
2	7'980	4'350	3'630	1'059	172	1'231	0,15	0,28	10,50	28
3	10'004	4'854	5'150	1'146	186	1'332	0,13	0,27	10,50	31
4	11'222	4'310	6'912	1'079	176	1'255	0,11	0,29	10,50	29
<b>Totale</b>	<b>32'706</b>	<b>15'799</b>	<b>16'907</b>	<b>3'753</b>	<b>610</b>	<b>4'363</b>	<b>0,13</b>	<b>0,28</b>		<b>101</b>
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)		
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
A		2'425	849	94	943	0,389	0,389	10,50	23	
<b>Totale</b>		<b>2'425</b>	<b>849</b>	<b>94</b>	<b>943</b>	<b>0,389</b>	<b>0,389</b>		<b>23</b>	