



# Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 15.4 denominato "Via di Monte Stallonara"



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.15.4 denominato  
"Via di Monte Stallonara"  
*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 n. 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 n. 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.

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

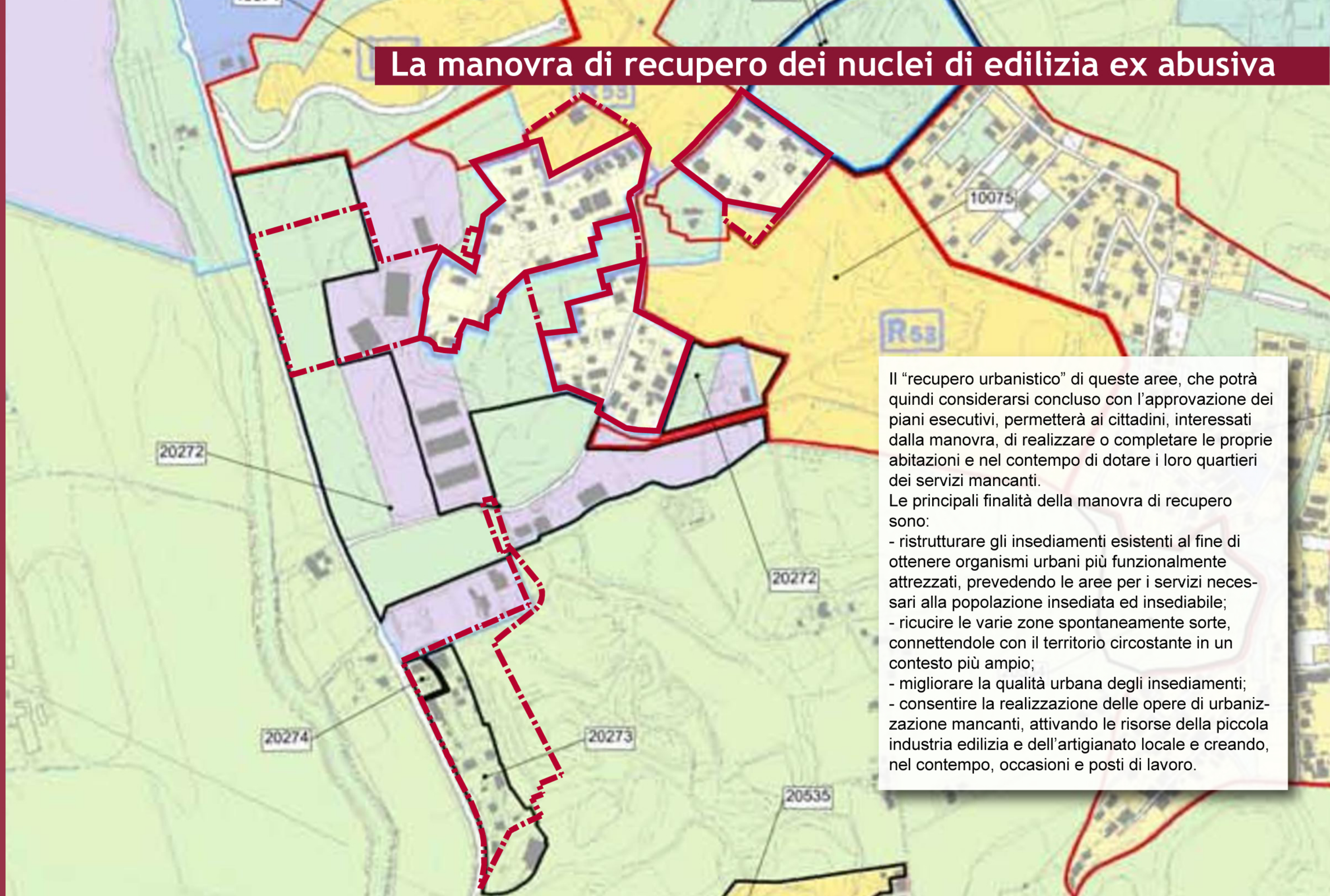
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.15.4 denominato "Via di Monte Stallonara"  
*Presentazione*





## La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



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

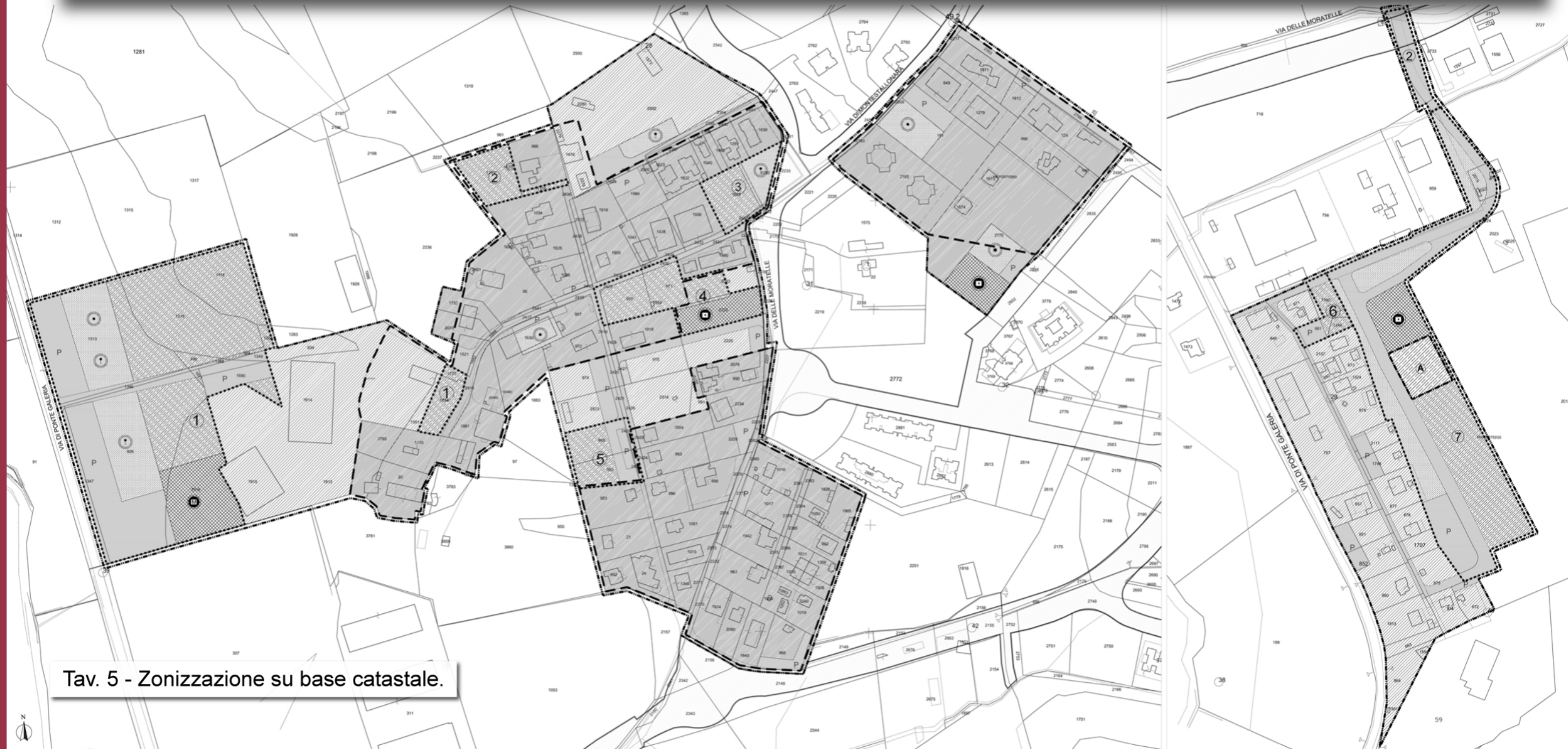
Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 15.4 denominato "Via di Monte Stallonara", ricade nel Municipio XV ed insiste su un ambito urbano nel settore sud – ovest di Roma Capitale. L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed 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. L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 29,72, una densità territoriale di 47 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.393, di cui n. 970 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 13,81, 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 15,90.



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.



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.





## Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 51.497,87 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 9.918,55.

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. 219.524,80. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,25 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 2.058 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 804,03, di cui mq. 723,63 abitativa e mq. 80,40 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 268,01 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 19 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.





## Caratteri e finalità del piano

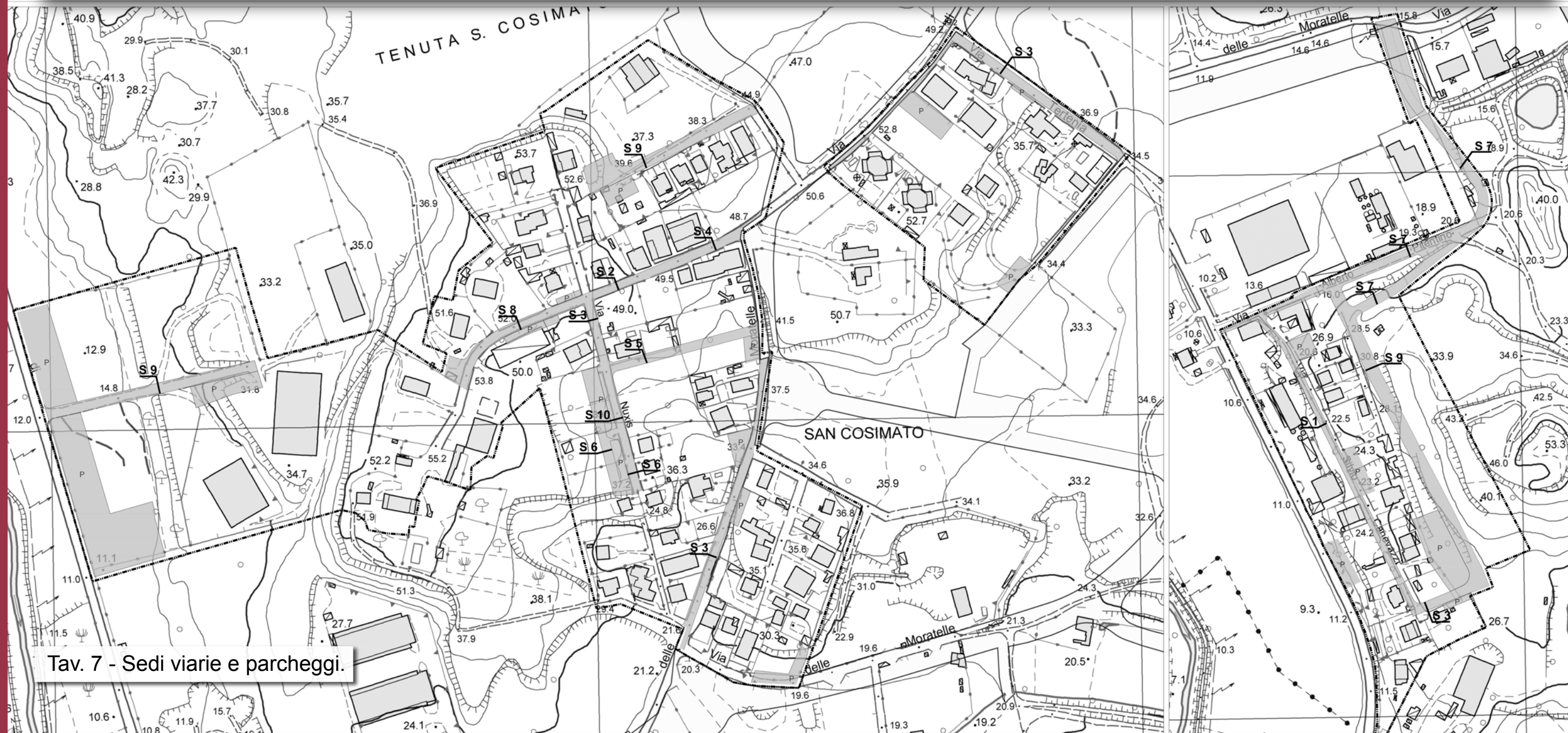
Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 7 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 72%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

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 35.406,18 mq, per una dotazione di circa 25,39 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 13.885,97 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 26.282,71 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.







# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DI PIANO						
DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano	ha.	13,81	15,90	29,72		
Densità Territoriale		ab./ha		47		
Abitanti Previsti		n.		1.393		
<b>AREE FONDARIE PRIVATE</b>						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione	119.430,15	33.781,25	7.237,63	41.018,88	0,34	901
Completamento	Esistente	46.564,90	2.577,37	999	3.576,16	0,15
	Aggiuntivo		3.099,48	344	3.443,86	83
Nuova Edificazione	15.593,65	3.356,53	372,95	3.729,48	0,25	90
Nuova Edificazione Convenzionata	37.936,10	8.683,24	964,80	9.648,05		232
<b>TOTALE</b>	<b>219.524,80</b>	<b>51.497,87</b>	<b>9.918,55</b>	<b>61.416,43</b>		<b>1.373</b>
<b>AREE PUBBLICHE</b>						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova Edificazione	2.058	723,63	80,40	804,03	0,39	19
<b>AREE PUBBLICHE A STANDARD</b>						
AREE PUBBLICHE -STANDARD	Superficie mq	Dotazione mq/ab	Standards P.R.G.			
			mq/ab			
VERDE PUBBLICO	Abitativo	16.113,69	11,55	9,50		
	Non Abitativo	3.967,42	4 mq/mq			
SERVIZI PUBBLICI		10.292,52	7,38	6,50		
PARCHEGGI	Abitativo	8.999,97	6,45	6,00		
	Non Abitativo	9.918,55	10 mq/mq			
<b>TOTALE</b>		<b>49.292,16</b>	<b>25,39</b>	<b>22,00</b>		
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>		<b>51.350,48</b>				
<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>						
						Superficie mq
Aree Fondiarie Private						219.524,80
Aree Pubbliche						51.350,48
Strade e Arredo Viario						26.282,71
<b>TOTALE</b>						<b>297.158,00</b>

## 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	44.485	19.919	24.566	4.578	509	5.087	0,11	0,26	10,50	122
2	3.909	2.354	1.555	538	60	598	0,15	0,25	10,50	14
3	3.230	1.951	1.279	446	50	495	0,15	0,25	10,50	12
4	6.281	3.827	2.454	875	97	972	0,15	0,25	10,50	23
5	3.360	2.036	1.324	465	52	517	0,15	0,25	10,50	12
6	1.641	1.026	615	234	26	260	0,16	0,25	10,50	6
7	26.200	6.825	19.375	1.547	172	1.719	0,07	0,25	10,50	41
<b>Totale</b>	<b>89.106</b>	<b>37.936</b>	<b>51.170</b>	<b>8.683</b>	<b>965</b>	<b>9.648</b>	<b>0,11</b>	<b>0,25</b>		<b>232</b>

## COMPARTI FONDARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n° (**)
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
A	2.058	724	80	804	0,39	0,39	10,50	19
<b>Totale</b>	<b>2.058</b>	<b>724</b>	<b>80</b>	<b>804</b>	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>		<b>19</b>

(\*\*): Abitanti per standard