



# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.15 “Palmarolina”



ROMA CAPITALE

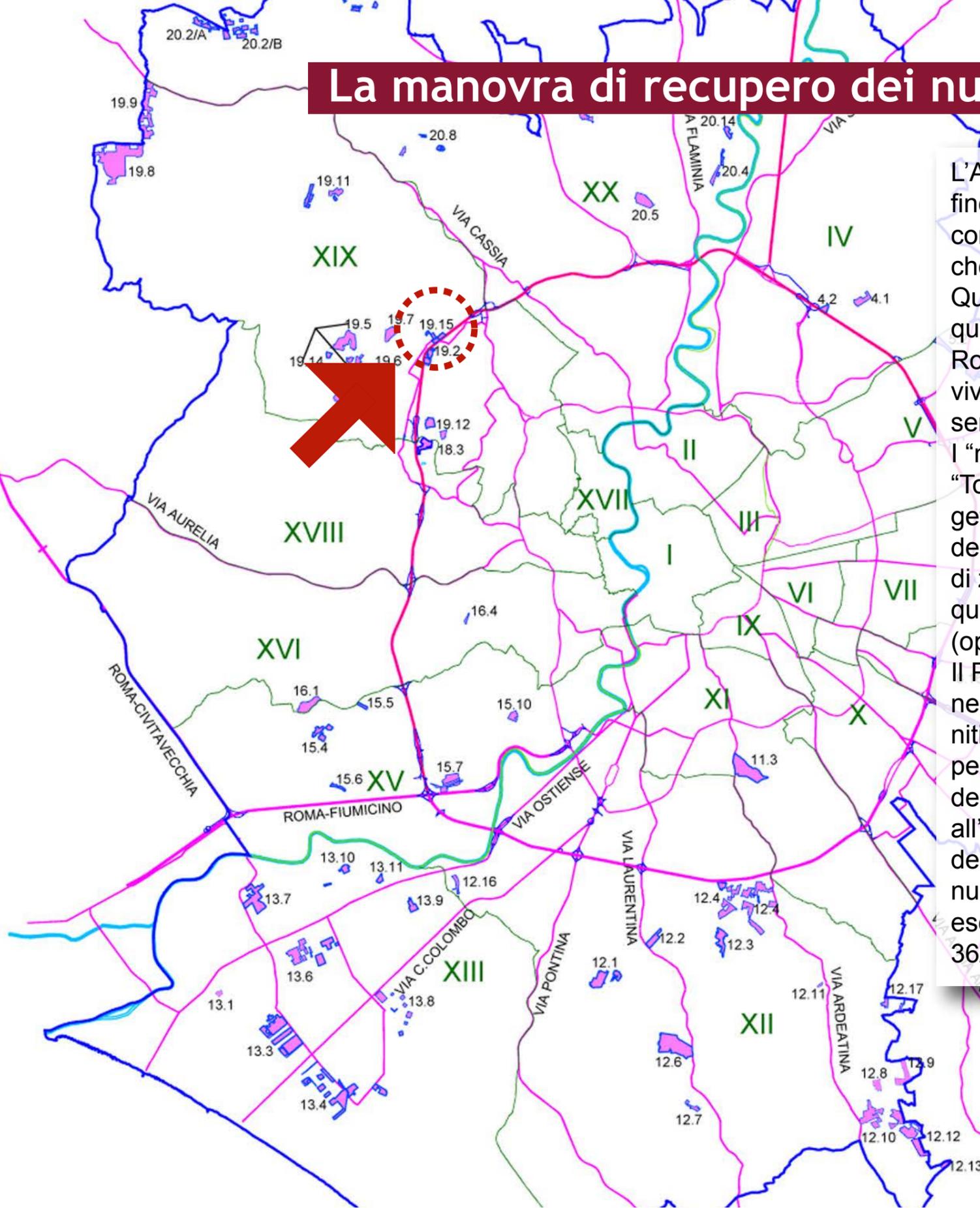
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

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. 19.15 denominato  
“Palmarolina”  
*Presentazione*



# La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

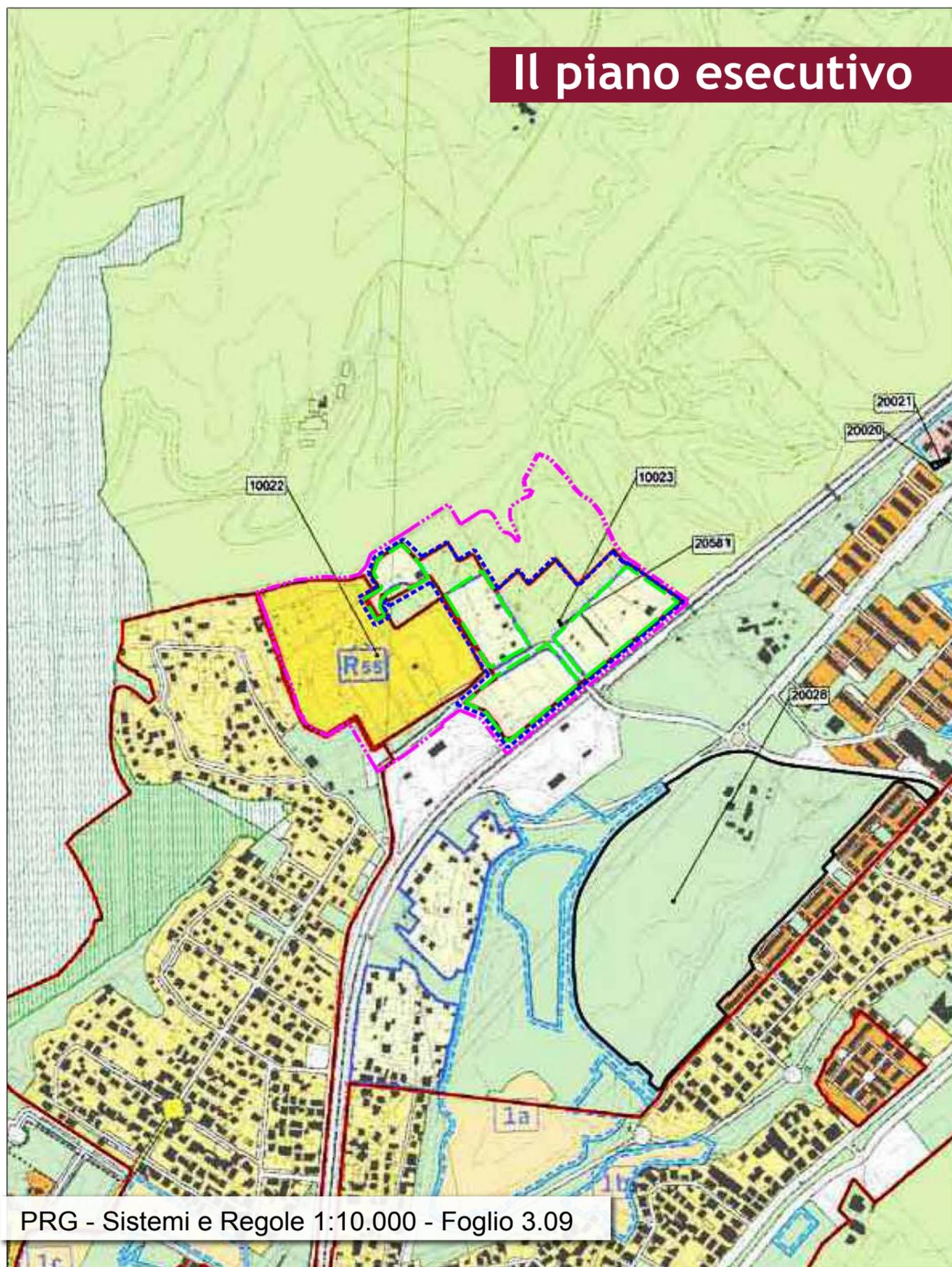


L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale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

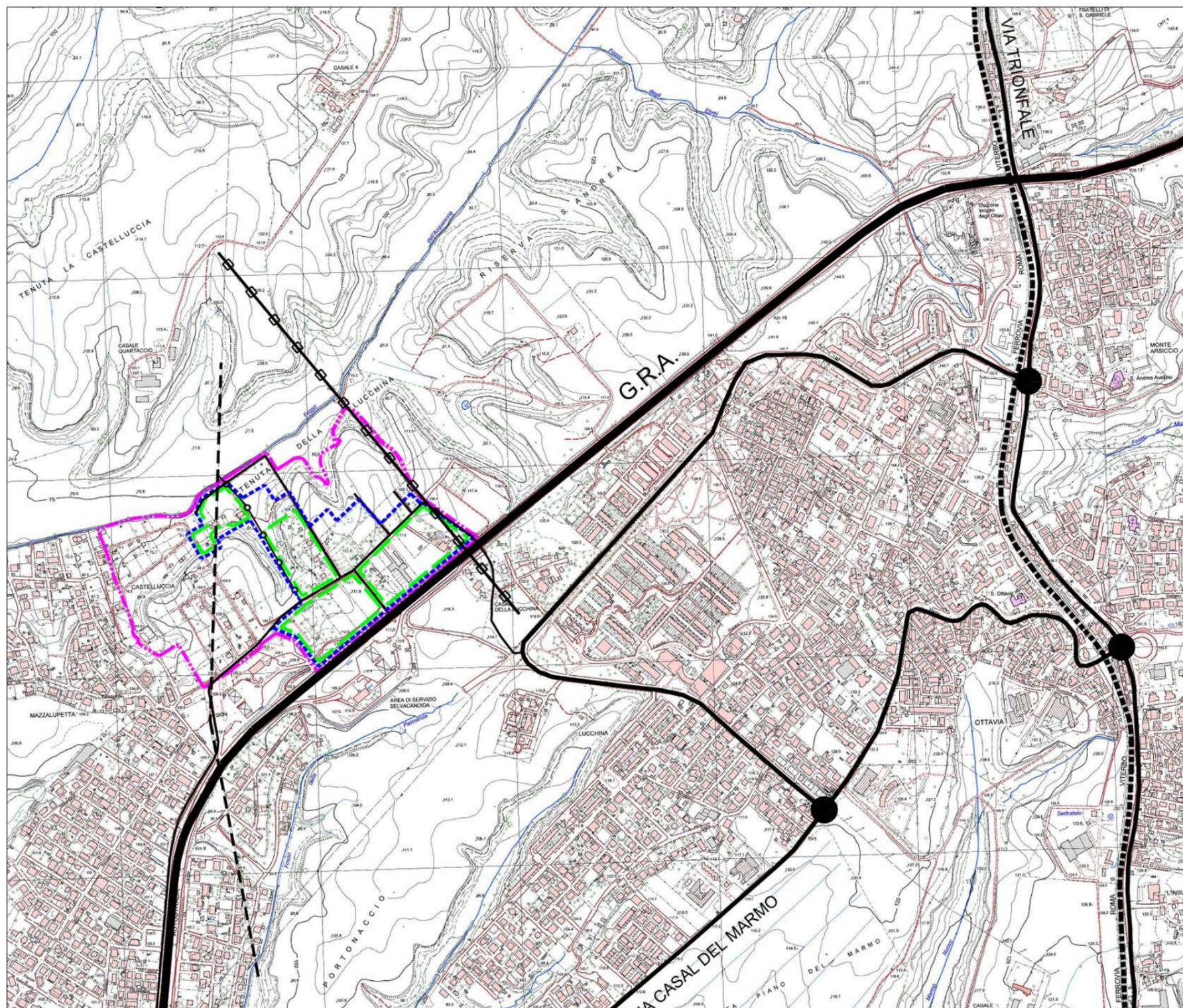
Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.15 denominato “Palmarolina”, ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord – ovest di Roma Capitale, a ridosso del G.R.A.

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. 33,63, una densità territoriale di 31,59 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.063, di cui n. 161 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 13,56 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 20,07.

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

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. 19.15 denominato  
"Palmarolina"  
*Presentazione*



## 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. 33.301 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 6.820. 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. 204.661. 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 0,125 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



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

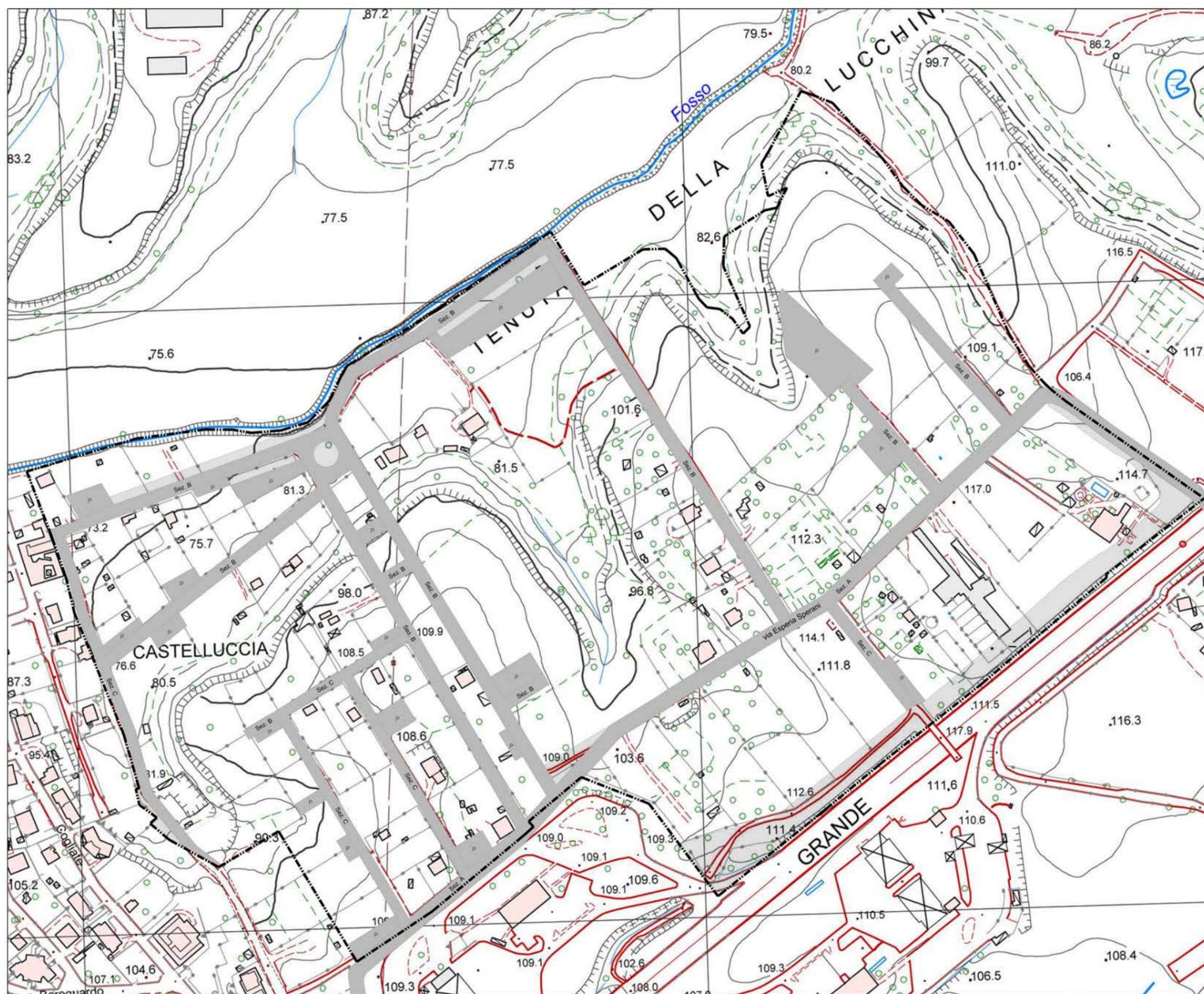
Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 38.785 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 7.272, di cui mq. 6.545 abitativa e mq. 727 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 2.424 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. 175 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,19 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. 15 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 81%, 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 27.986 mq, per una dotazione di circa 25,87 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 9.548 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 55.343 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.	13,56	20,07	33,63
Densità territoriale ab./ha.			31,59
Abitanti previsti n°			<b>1063</b>

AREE FONDIARIE							
ZONA DI PALMAROLINA	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	Abitanti n°	
		Abitativa mq.	Non abitativa mq.	Totale mq.			
Conservazione	14504	3184	0	3184	0,220	85	
Completamento	88529	Esistente	2836	0	2836	0,126	254
		Aggiuntiva	6675	1669	8344		
Nuova edificazione	16453	3808	952	4760	0,289	101	
Nuova edificazione convenzionata	85175	16798	4199	20997	0,247	448	
<b>TOTALE</b>	<b>204661</b>	<b>33301</b>	<b>6820</b>	<b>40121</b>	<b>0,196</b>	<b>888</b>	

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	38785	6545	727	7272	0,188	<b>175</b>

AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	abitativo	12841	11,87	9,50
	non abit.	2728	4mq/10mq S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		8585	7,94	6,50
PARCHEGGIO	abitativo	6560	6,06	6,00
	non abit.	6820	10mq/10mq S.U.L.	
<b>TOTALE</b>		<b>37534</b>	<b>25,87</b>	<b>22,00</b>
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		76319		

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq.
Aree fondiarie	204661
Aree Pubbliche	76319
Strade e Arredo Viario	55343
<b>TOTALE</b>	<b>336323</b>

## 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	21520	10667	10853	2196	549	2745	0,128	0,257		58
2	51160	19105	32055	4755	1189	5944	0,116	0,311		127
3	6303	4513	1790	596	149	745	0,118	0,165		16
4	5188	4078	1110	554	138	692	0,133	0,170		15
5	3176	2676	500	332	83	415	0,131	0,155		9
6	5430	3250	2180	564	141	705	0,130	0,217		15
7	19800	9480	10320	1857	464	2321	0,117	0,245		49
8	6055	3493	2562	651	163	814	0,134	0,233		17
9	2400	1435	965	260	65	325	0,135	0,226		7
10	6000	3154	2846	633	158	791	0,132	0,251		17
11	4910	2800	2110	519	130	649	0,132	0,232		14
12	11688	6389	5299	1261	315	1576	0,135	0,247		34
13	12162	7040	5122	1310	327	1637	0,135	0,233		35
14	6370	3596	2774	688	172	860	0,135	0,239		18
15	5745	3499	2246	622	156	778	0,135	0,222		17

<b>Totale</b>	<b>167907</b>	<b>85175</b>	<b>82732</b>	<b>16798</b>	<b>4199</b>	<b>20997</b>	<b>0,125</b>	<b>0,247</b>		<b>448</b>
---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--	------------

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	7755	1309	145	1454	0,188	0,188		35
B	5300	894	99	993	0,188	0,188		24
C	10080	1701	189	1890	0,188	0,188		45
D	2550	430	48	478	0,188	0,188		12
E	4850	818	91	909	0,188	0,188		22
F	2000	338	38	376	0,188	0,188		9
G	3856	651	72	723	0,188	0,188		17
H	2394	404	45	449	0,188	0,188		11

<b>Totale</b>	<b>38785</b>	<b>6545</b>	<b>727</b>	<b>7272</b>	<b>0,188</b>	<b>0,188</b>		<b>175</b>
---------------	--------------	-------------	------------	-------------	--------------	--------------	--	------------