



# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.4 - 19.5 “Via Rivoli A-B - Via della Storta”



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 per il recupero urbanistico  
del nucleo di edilizia ex abusiva n.19.4-19.5  
“Via Rivoli A-B - Via della Storta”  
*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.

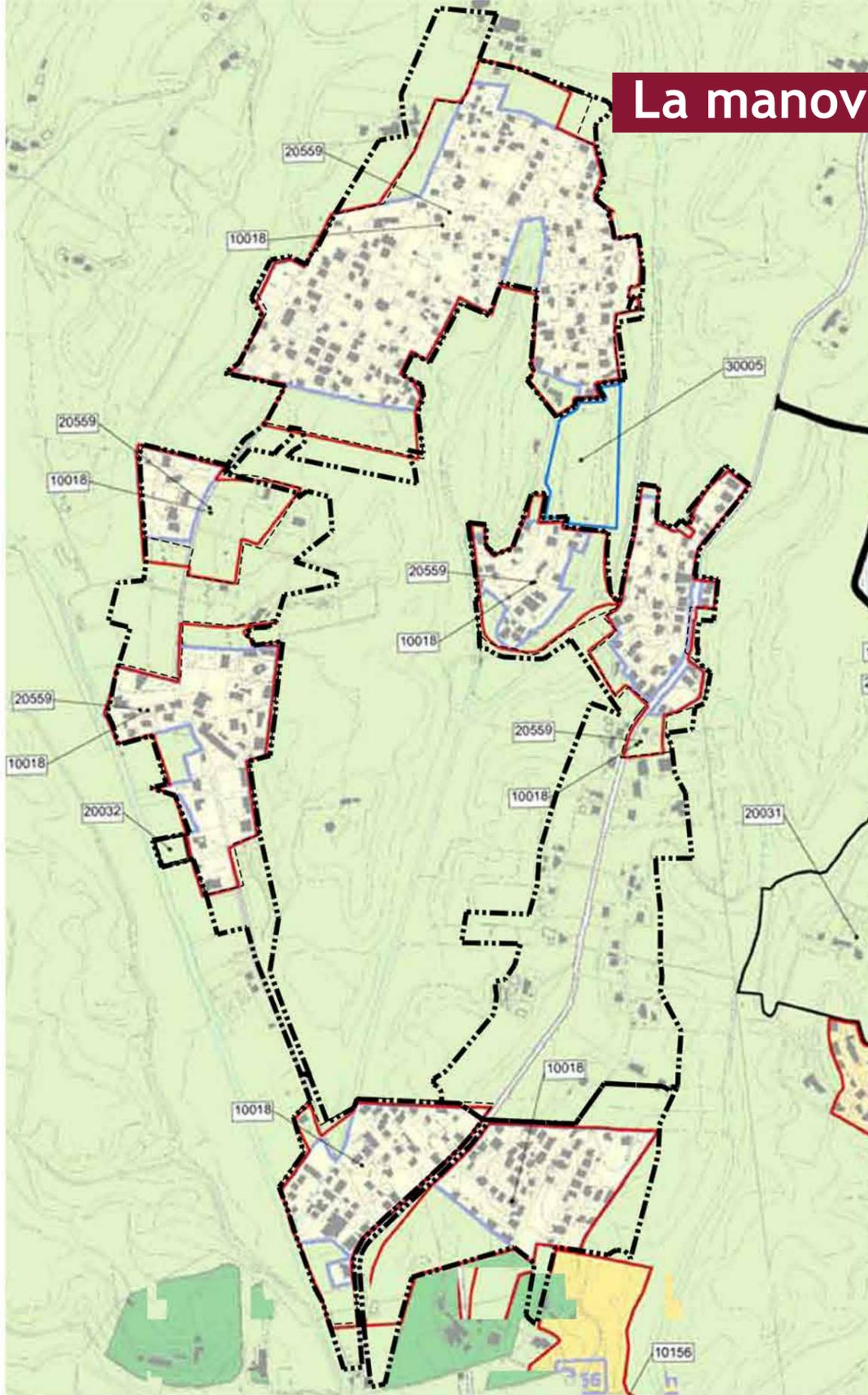
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo per il recupero urbanistico  
del nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.4-19.5  
"Via Rivoli A-B - Via della Storta"  
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.

PRG - Sistemi e Regole - Foglio 3\*.09



## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.4-19.5 denominato “Via Rivoli A-B – Via della Storta” ricade nel Municipio XIX 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. L’ambito interessato dal piano esecutivo ha un’estensione di circa ha. 84,72, una densità territoriale di 43,98 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 3.726 di cui n. 1.752 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 51,68 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 33,03.

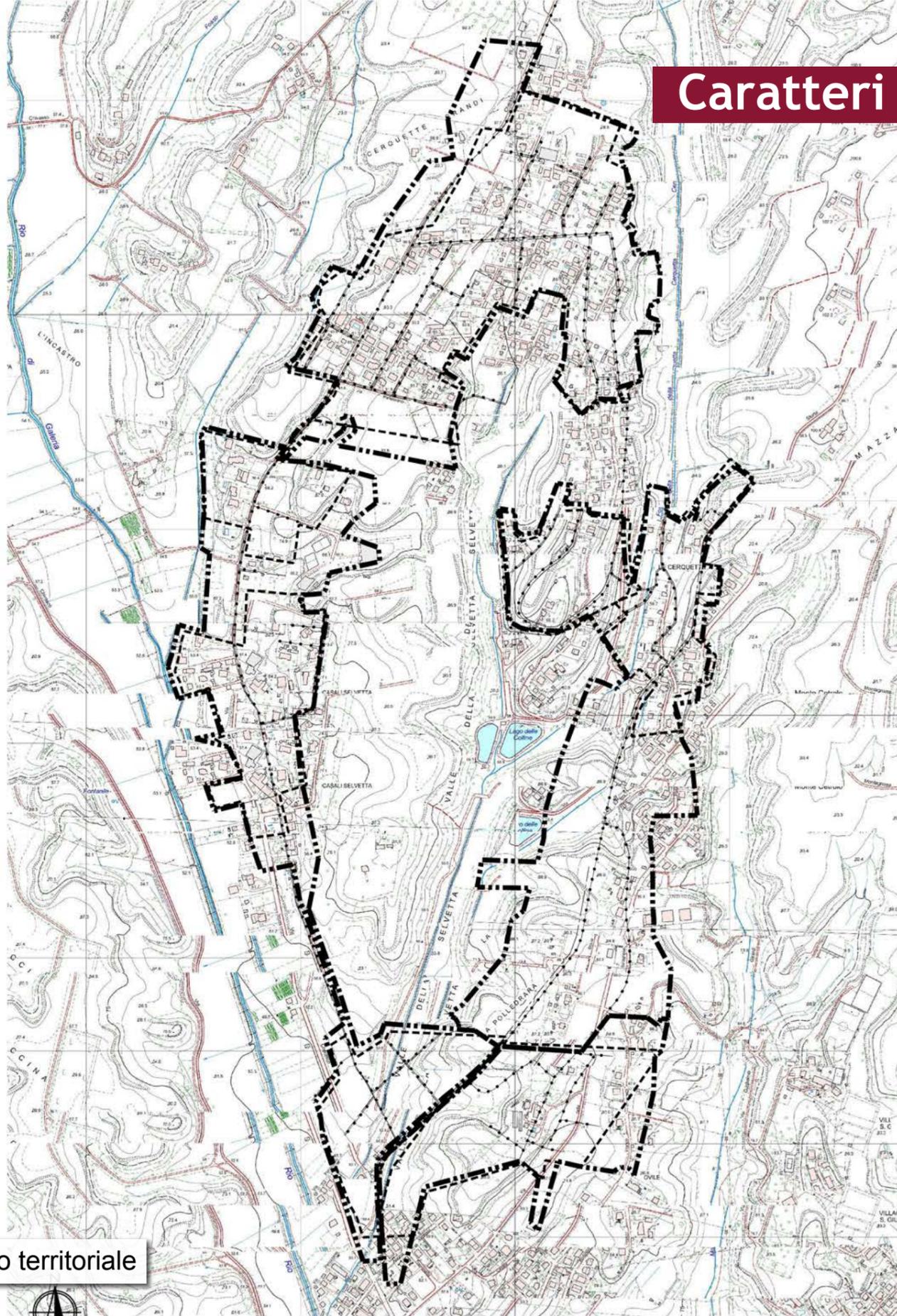
Assessorato all’Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

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 per il recupero urbanistico  
del nucleo di edilizia ex abusiva n.19.4-19.5  
“Via Rivoli A-B - Via della Storta”  
Presentazione**



## Caratteri e finalità del piano



Inquadramento territoriale

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

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 121.870,75 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 13.504,31.

Tali Superfici Utili Lorde sono comprensive della S.U.L. aggiuntiva derivante dai Comparti Edificatori Pubblici.

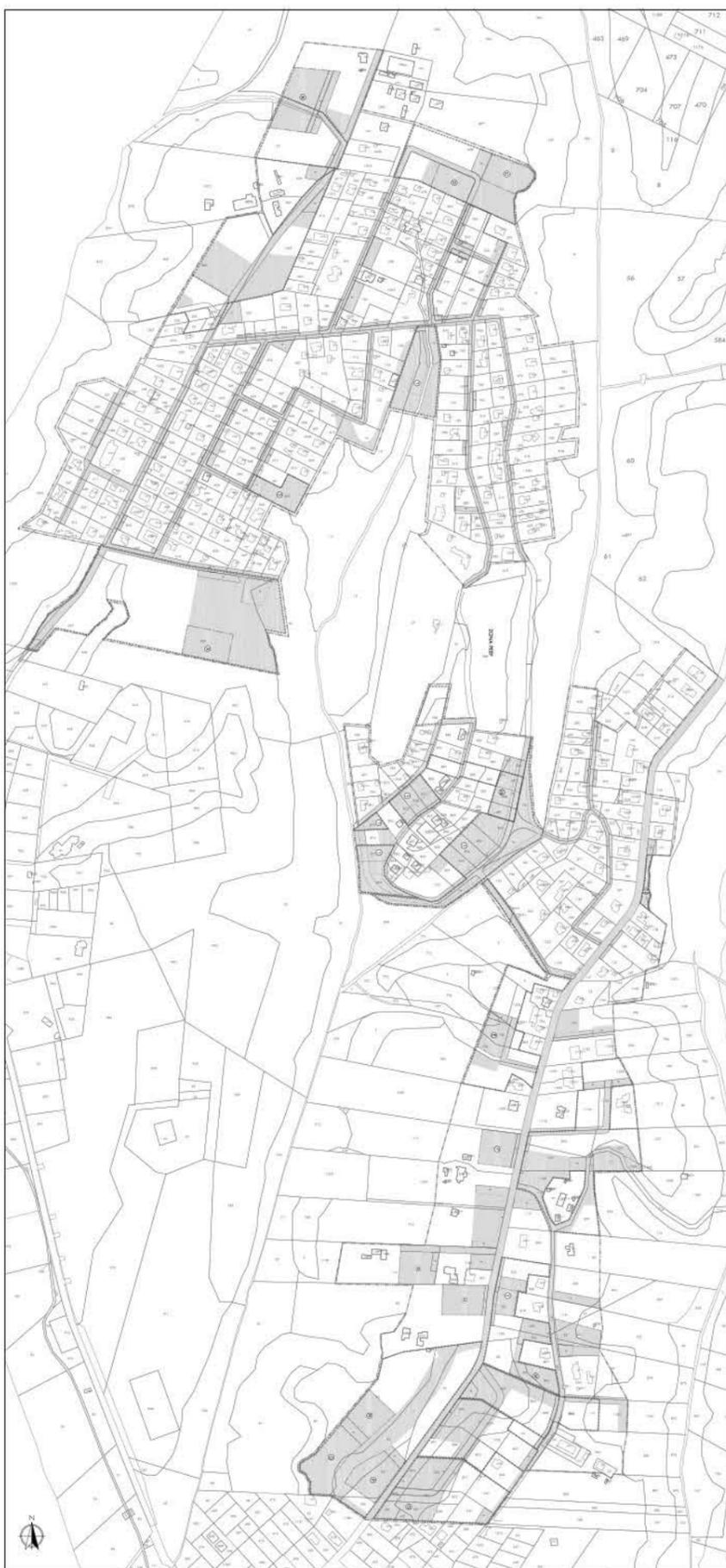
La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 588.590,89. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,22 mq/mq.

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 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 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 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 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



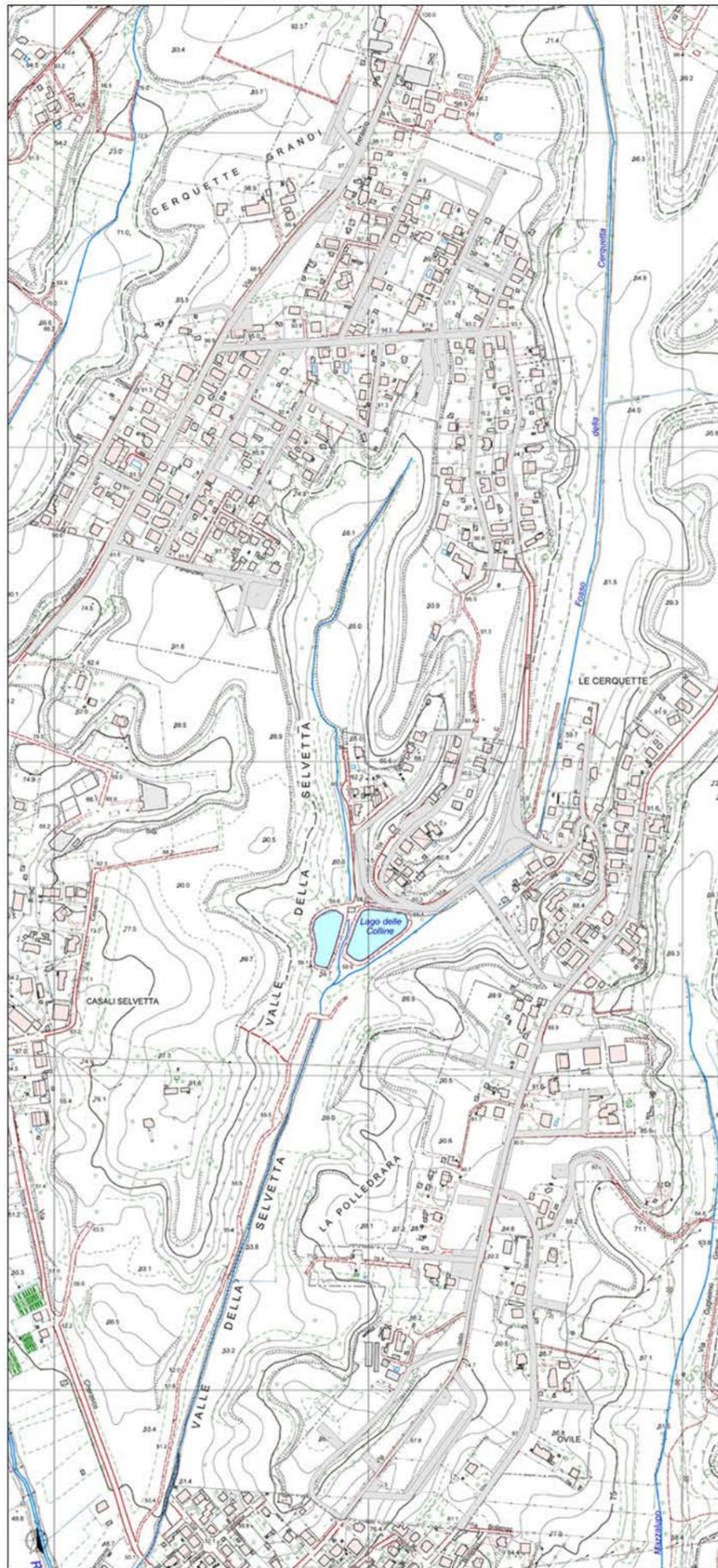
## Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 51.000 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 19.842 di cui mq. 17.858 abitativa e mq. 1.984 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 6.614,06 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. 476 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 1,25 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, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 13 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 57%, 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.

Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica



## Caratteri e finalità del piano

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 95.507,60 mq, per una dotazione di circa 25,27mq 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 18.906,03 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 93.163,48 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi



# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano	ha	51,68	33,03	84,72			
Densità territoriale		ab/ha		43,98			
Abitanti Previsti		n.		3.726			
AREE FONDARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. M. mc/mq	ABITANTI n.	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	184.536,00	54.239,00	5.896,00	60.135,00	1,04	1.446	
Completamento	174.699,00	Esistente	11.485,00	1.370,00	12.855,00	0,45	306
		Aggiuntivo	10.757,00	1.195,00	11.952,00		287
Nuova Edificazione	121.472,89	19.401,81	2.155,76	21.557,57	0,57	517	
Nuova Edificazione Convenzionata	107.883,00	25.987,94	2.887,55	28.875,49	0,86	693	
<b>TOTALE</b>	<b>588.590,89</b>	<b>121.870,75</b>	<b>13.504,31</b>	<b>135.375,06</b>	<b>0,74</b>	<b>3.250</b>	
AREE PUBBLICHE							
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. M. mc/mq	ABITANTI n	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Nuova Edificazione	51.000,00	17.857,97	1.984,22	19.842,19	1,25	476	
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq/ab	STANDARD P.R.G.			
VERDE PUBBLICO	Abitativo	41.239,68	10,91	9,50			
	Non Abitativo	5.401,72	4 mq/10 mq S.U.L.				
SERVIZI PUBBLICI		28.451,00	7,53	6,50			
PARCHEGGIO	Abitativo	25.816,92	6,83	6,00			
	Non Abitativo	13.504,31	10 mq/10 mq S.U.L.				
<b>TOTALE</b>		<b>114.413,63</b>	<b>25,27</b>	<b>22,00</b>			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		165.413,63					
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie MQ					
Aree Fondarie		588.590,89					
Aree Pubbliche		165.413,63					
Strade e Arredo Viario		93.163,48					
<b>TOTALE</b>		<b>847.168,00</b>					

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. N.	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml	Abitanti n.
	Totale mq	Fondaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq				
1	80.188	26.941	53.247	6.818	758	7.575	0,094	0,281	10,5	182
2a	18.686	6.508	12.178	1.385	154	1.539	0,082	0,236	10,5	37
2b	7.795	3.382	4.413	828	92	920	0,118	0,272	10,5	22
3	13.250	5.085	8.155	1.175	131	1.305	0,098	0,257	10,5	31
4	17.382	5.210	12.170	1.214	135	1.349	0,078	0,259	10,5	32
5	6.461	3.775	2.682	803	89	893	0,138	0,236	10,5	21
6	15.042	8.595	6.457	1.767	196	1.963	0,131	0,228	10,5	47
7	24.190	11.810	12.378	2.823	314	3.137	0,130	0,266	10,5	75
8	12.870	5.750	7.107	1.538	171	1.709	0,133	0,297	10,5	41
9	12.565	6.527	6.038	1.385	154	1.539	0,122	0,236	10,5	37
10	12.590	6.250	6.340	1.510	168	1.677	0,133	0,268	10,5	40
11	15.253	6.250	8.983	1.746	194	1.940	0,127	0,310	10,5	47
12	35.947	11.800	24.140	2.996	333	3.329	0,093	0,282	10,5	80
<b>Totale</b>	<b>272.219</b>	<b>107.883</b>	<b>164.288</b>	<b>25.988</b>	<b>2.888</b>	<b>28.875</b>	<b>0,106</b>	<b>0,268</b>	<b>10,5</b>	<b>693</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	3.800	1.331	148	1.478	0,389	0,389	10,5	35		
B	6.245	2.187	243	2.430	0,389	0,389	10,5	58		
C	3.240	1.135	126	1.261	0,389	0,389	10,5	30		
D	2.760	966	107	1.074	0,389	0,389	10,5	26		
E	2.100	735	82	817	0,389	0,389	10,5	20		
F	3.324	1.164	129	1.293	0,389	0,389	10,5	31		
G	2.892	1.013	113	1.125	0,389	0,389	10,5	27		
H	3.124	1.094	122	1.215	0,389	0,389	10,5	29		
I	2.300	805	89	895	0,389	0,389	10,5	21		
L	2.377	832	92	925	0,389	0,389	10,5	22		
M	2.400	840	93	934	0,389	0,389	10,5	22		
N	3.255	1.140	127	1.266	0,389	0,389	10,5	30		
O	5.330	1.866	207	2.074	0,389	0,389	10,5	50		
P	4.250	1.488	165	1.654	0,389	0,389	10,5	40		
Q	3.603	1.262	140	1.402	0,389	0,389	10,5	34		
<b>Totale</b>	<b>51.000</b>	<b>17.858</b>	<b>1.984</b>	<b>19.842</b>	<b>0,389</b>	<b>0,389</b>	<b>10,5</b>	<b>476</b>		