

# piano regolatore generale

| 1

Schemi di riferimento per la Città da ristrutturare

Relazione

Elaborati di analisi

Elaborati progettuali\*



COMUNE DI ROMA

Dipartimento alle Politiche della Programmazione  
e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale  
Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

\*I settori oggetto di analisi per i quali non sono riportati gli Elaborati progettuali  
fanno riferimento direttamente alle previsioni generali del Piano

## ***1. Le zone F nel Prg del '62***

Una delle zone definite dal Piano regolatore di Roma del 1962 veniva denominata di "Ristrutturazione urbanistica" e individuata dalla lettera F, con due sottozone: F1 e F2.

Il presente studio riguarda le ex-zone F1 del Prg del '62, che nel nuovo Prg sono comprese all'interno della "Città da ristrutturare", una delle componenti del sistema insediativo individuate dallo stesso nuovo Prg. Le componenti individuate sono:

- a) *Città storica*
- b) *Città consolidata*
- c) *Città da ristrutturare*
- d) *Città della trasformazione*
- e) *Progetti strutturanti.*

La relazione che accompagna il Piano regolatore di Roma del 1962 così parla delle Zone F:

"Fuori dei limiti del piano regolatore del 1931 sono stati autorizzati con successiva deliberazione del 1935 gli insediamenti di alcune borgate e nuclei edilizi; varie lottizzazioni sono state autorizzate previa l'adozione di deliberazioni in base alle quali sono state stipulate tra il Comune e i proprietari apposite convenzioni; infine, specie nell'immediato dopoguerra, si sono sviluppati altri nuclei in località non previste dal piano.

Caratteristica comune di questi nuclei è un modesto tono edilizio ed una pressoché inesistente dotazione di servizi. Per queste zone è prevista dal nuovo piano regolatore generale la ristrutturazione urbanistica che dovrà essere attuata mediante piani particolareggiati; questi determineranno, oltre alle caratteristiche dell'edificabilità, specie in relazione alla prevista diminuzione della densità territoriale, anche le dotazioni di attrezzature e di servizi necessari ad una efficiente organizzazione della vita degli abitanti.

Si sono individuati anche, in prossimità dei nuclei esistenti, dei comprensori destinati ad una edificazione di caratteristiche più qualificate ed ordinate, che verranno realizzati attraverso la formazione di piani particolareggiati mediante lottizzazioni convenzionate."<sup>1</sup>

Nel corso degli anni l'urbanizzazione di queste zone è stata regolata dall'Art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, che così si esprime<sup>2</sup>:

### **"Art. 9 – Zona F: Ristrutturazione urbanistica**

Tali zone riguardano:

- a) i nuclei edilizi (borgate o frazioni) previsti dalla deliberazione del 25 luglio 1935, nonché le zone di ampliamento di tali nuclei;
- b) gli insediamenti edilizi oggetto di deliberazioni adottate in applicazione dell'art. 14 della legge 24 marzo 1932, n. 355, sul piano regolatore di Roma;
- c) gli aggregati edilizi, spontaneamente sorti nell'Agro Romano fuori dei limiti del piano regolatore 1931, alla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del piano regolatore generale.

Sottozona F1.

La ristrutturazione urbanistica delle singole zone deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili nonché a diminuire le densità territoriali preesistenti nell'ambito delle delimitazioni previste dal Piano.

Tale ristrutturazione, da effettuare a mezzo di piani particolareggiati riferiti a comprensori indicati nel Piano, deve avere carattere unitario e osservare le percentuali di superficie e di cubatura corrispondenti alla densità territoriale di

<sup>1</sup> Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, Casa Editrice Stamperia Nazionale, Roma, 1975, pag. 67.

<sup>2</sup> Ibidem pag. 207, Testo delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. appr. Con D.P. del 16 dicembre 1965, dopo le modifiche adottate dal Cons. Comunale il 17 ottobre 1967 e la presa d'atto delle osservazioni del Ministero dell'Interno.

150 abitanti per ettaro (o a quella densità indicata nelle tavole del Piano con particolare tratteggio) con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art. 2.

Prima dell'adozione dei piani particolareggiati è consentita l'edificazione soltanto delle aree libere entro i perimetri dei nuclei edilizi e delle zone di ampliamento di detti nuclei e degli aggregati edilizi di cui ai punti a) e c) del presente articolo, a condizione che l'edificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq. (...); per gli insediamenti di cui al punto b) si applica la norma di cui al paragrafo 6) dell'art.2<sup>3</sup>.

Successive integrazioni stabilivano, sempre per la sottozona F1:

Per le zone con densità di 35 e 70 ab/ha l'indice di edificabilità consentito prima dell'adozione dei piani particolareggiati è, rispettivamente, di 0,35 e 0,70 mc/mq. Per gli insediamenti di cui al punto b) si applica la norma di cui al paragrafo 7) dell'art. 2.

Nella zona F1 è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00; a m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00; a m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le NTA individuavano poi una sottozona F2, che esula dal presente studio, ma per la quale, per completezza, si riposta il testo delle stesse NTA:

Sottozona F2.

Nelle zone di ampliamento di detti insediamenti, previste dal Piano Regolatore Generale, l'edificazione avverrà invece a mezzo di piani particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate fra i proprietari delle aree – da soli o riuniti in consorzio – e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione primaria o della concessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

Nei piani particolareggiati o nelle lottizzazioni convenzionate devono essere osservate le percentuali di superficie e di cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 100 abitanti per ettaro, (o a quella densità indicata nelle tavole del piano con particolare tratteggio) con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art. 2.

<sup>3</sup> Paragrafo che sostanzialmente stabilisce l'accoglimento, nel nuovo Prg, delle lottizzazioni già approvate.

## 2. Modalità di svolgimento del lavoro

Lo studio è stato svolto su tutte le aree che nel Prg del '62 erano individuate come zone F1. Si tratta di 44 aree (fig. 1) di varia dimensione (che in totale costituiscono una superficie urbanizzata di circa 3.300 ha), diverse per quantità di popolazione, con impianti urbani e situazioni di contesto assai varie.

Nello studio le aree sono state individuate con un numero progressivo e con la seguente denominazione:

01. Alessandrino
02. Borghesiana – Finocchio
03. Villaggio Breda – Due Leoni
04. La Romanina
05. La Rustica
06. Torre Angela – Arcacci
07. Torre Maura
08. Giardinetti – Torre Nova
09. Tor Sapienza
10. Lunghezza
11. Morena
12. Settecamini
13. Casal Boccone
14. Torvecchia – Primavalle
15. Cesano
16. Osteria Nuova
17. La Storta
18. Ottavia Insugherata
19. Labaro
20. Prima Porta
21. Settebagni
22. Fidene
23. Casalotti
24. Montespaccato
25. La Massimina
26. Villini
27. Corviale
28. Trullo – Pino Lecce
29. Tor dé Cenci
30. Acilia
31. Ostia Antica
32. Quarto Miglio

33. Valcannuta
34. Villaggio Giuliano
35. Viterbo
36. Ostia
37. Torre Gaia
38. Rebibbia
39. San Basilio
40. La Giustiniana
41. Tomba di Nerone
42. Castel Giubileo
43. S. Onofrio
44. Ponte Galeria

Come detto, le ex-zone F1 sono comprese nella “Città da ristrutturare”.

Nelle NTA del nuovo Prg così è stata definita la “Città da ristrutturare” (artt. 50 e 51):

“Art.50. Definizione, obiettivi e componenti della Città da ristrutturare.

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:

- a) *Tessuti*, compresi in *Ambiti per Programmi integrati*;
  - b) *Immobili interessati da Programmi di recupero urbano* ex art. 11, L. 493/93;
  - c) *Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*.
- (...).

Art. 51. *Tessuti della Città da ristrutturare. Norme generali.*

1. Si intende per *Tessuto della Città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non con esclusione delle sedi viarie.

2. I *Tessuti della Città da ristrutturare* si articolano in:

- a) *Tessuti prevalentemente residenziali*;
- b) *Tessuti prevalentemente per attività*.”

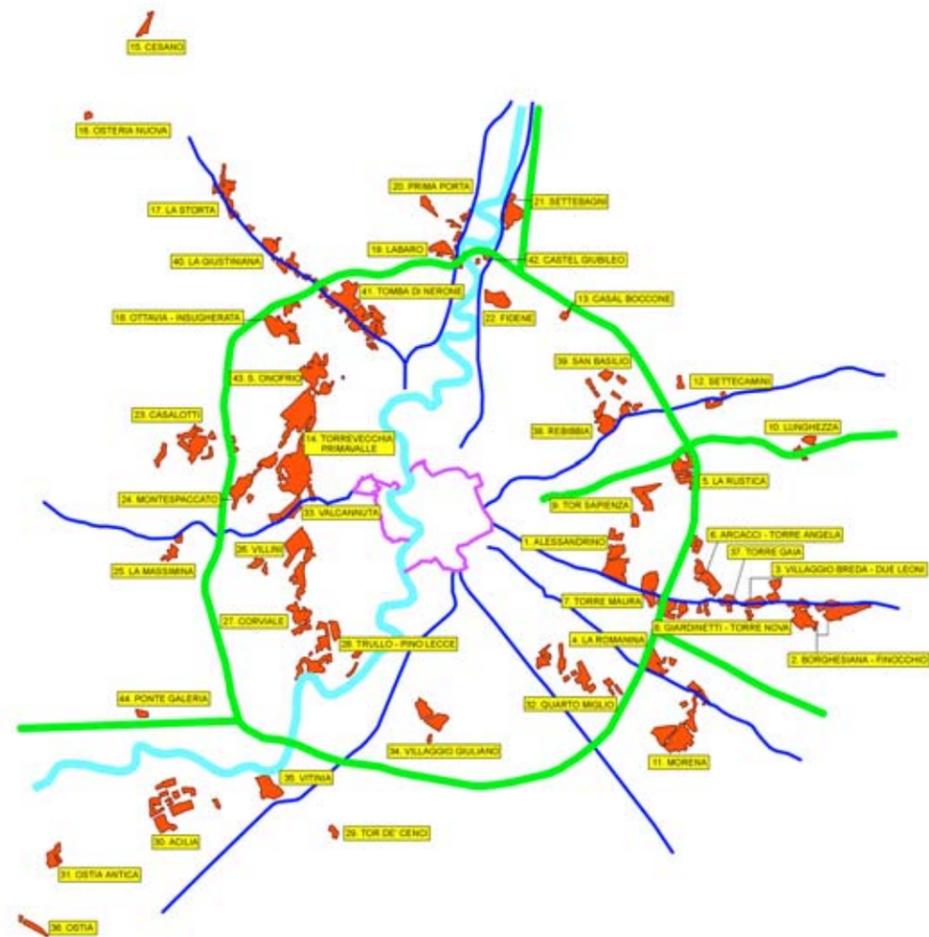


Fig. 1 Le zone F1 del Comune di Roma

Il presente studio, come già detto, riguarda i *Tessuti prevalentemente residenziali*, costituiti dalle aree urbane che nel precedente Prg erano classificate come zone F1, nonché alcune zone limitrofe con precedente diversa destinazione, come specificato in seguito.

Il lavoro è stato svolto avendo costantemente come riferimento di sfondo, per quanto riguarda le proposte di assetto per queste aree, uno scenario quello delle piccole città nella città<sup>4</sup>.

Vale a dire che sia gli studi svolti sulla situazione attuale delle zone F1, sia i principi progettuali di fondo scelti per delineare per queste aree ipotesi di assetto, sono stati guidati e conformati dall'idea della strutturazione della città in piccole città, come indispensabile condizione di miglioramento delle qualità dell'abitare in queste parti della città contemporanea.

<sup>4</sup> Lo scenario delle piccole città nella città è stato considerato, nello studio sulle Zone F1, come visione di sfondo di un possibile assetto urbano, e considerando questa visione di sfondo, anche se se ne deve ancora verificare l'effettivo grado di condivisione, come uno degli ingredienti necessari a un processo di pianificazione strategica. Vedi a questo proposito Elio Piroddi: "Area vasta e pianificazione comunale nell'approccio strategico", in: Elio Piroddi, LE FORME DEL PIANO URBANISTICO, Franco Angeli, Milano, 1999.

Con piccola città si intende un *ambito urbano dell'abitare* (o una unità urbanistica) costituito da un aggregato di due o più quartieri, in genere identificabili per omogeneità morfologica, per caratteri sociali, per ruolo urbano. Sia ognuno dei quartieri che la piccola città sono riconoscibili e identificabili perché sono organizzati funzionalmente e fisicamente attorno o lungo un sistema di spazi pubblici (i quartieri e la piccola città "si dispongono" attorno o lungo il sistema di spazi pubblici) che ne sono i luoghi centrali. I componenti del sistema di spazi pubblici (piazze, giardini, parchi, viali, corsi) sono di diversa scala: locale se riferiti al quartiere, di piccola città, di circoscrizione o urbana se riferiti a quelle dimensioni di gravitazione. La identificazione di una piccola città deve basarsi, fra le altre, sulla regola dei due chilometri; vale a dire che per poter avere a distanza pedonale accettabile (cioè circa un chilometro, corrispondente a circa un quarto d'ora a piedi) dal sistema dei luoghi centrali ogni parte della piccola città, questa dovrà avere, come ordine di grandezza, delle misure massime di lato - o diametro - di circa due chilometri. O, viceversa, il sistema degli spazi pubblici dovrebbe avere estensione e configurazione tale che ognuna delle sue componenti non dovrebbe essere a distanza superiore al chilometro dalle parti più lontane dell'area urbana servita.

Pertanto le analisi hanno avuto come obiettivo prioritario quello di conoscere le situazioni di consistenza e di conservazione del patrimonio edilizio, di conoscere dimensioni quantitative e situazioni qualitative dell'edilizia, e di conoscere le condizioni e i caratteri dei luoghi centrali già esistenti e in generale dello spazio pubblico.

Per ognuna delle quarantaquattro zone le analisi svolte sono state le seguenti:

- a) è stata studiata l'evoluzione dell'urbanizzazione sulla base della cartografia IGM (anni 1925 e 1949, in scala 1:25.000) e del Comune di Roma (anni 1961, 1977 e 1984, in scala 1:10.000; scala ridotta poi al 1:25.000 per il confronto con la cartografia IGM);
- b) è stata studiata la situazione allo stato attuale della pianificazione per ognuna delle aree;
- c) sono state svolte indagini sul campo da parte di squadre di rilevatori. Le indagini hanno riguardato:
  - c1) il rilevamento dei dati edificio per edificio relativamente a:
    - numero di piani,
    - valutazione dello stato di conservazione,
    - presenza di servizi pubblici,
    - presenza di negozi al piano terra degli edifici,
    - presenza di edifici commerciali;
  - c2) rilievo delle aree destinate a parcheggio, delle modalità di circolazione e delle sezioni tipo delle strade,
  - c3) rilievo della presenza di alberature in filari lungo le strade e delle alberature di maggior pregio e visibilità nei giardini privati,
  - c4) rilievo dei tratti di viabilità dotati di marciapiedi,
  - c5) rilievo delle aree non edificate e potenzialmente trasformabili, individuate ognuna per tipologia.

L'obiettivo di quest'ultima voce dell'indagine era prevalentemente di individuare le potenzialità di intervento per la costruzione di nuove componenti del sistema dello spazio pubblico

- d) Sono state effettuate campagne di sopralluoghi e di rilievi fotografici da parte dei responsabili del gruppo di lavoro;

e) sono stati infine elaborati i dati relativi alla quantità di popolazione residente all'interno delle zone studiate<sup>5</sup>.

Le analisi svolte sul campo sono state restituite su tre categorie di elaborati (su formato A3 e su più tavole per ognuna delle zone per poterla coprire tutta):

- a) Stato e consistenza del patrimonio edilizio
- b) Attrezzature pubbliche e private, parcheggi, circolazione e verde
- c) Aree trasformabili

Per ognuna delle 46 aree è stato individuato un "Perimetro di ambito" che definiva i limiti dell'indagine sul campo. Il perimetro tracciato è spesso più ampio del perimetro di zona F1, in quanto si è tenuto conto dell'opportunità di includere nelle analisi anche zone contermini che sono state ritenute "appartenenti" a vario titolo, alle zone F1 contigue (omogeneità tipo-morfologica, presenza di attrezzature, presenza di aree non edificate ai bordi delle zone F1 e che potevano ragionevolmente essere ritenute utili per l'assetto delle stesse zone F1, ecc.).

I contenuti di ognuna delle tavole possono essere descritti dalle voci di legenda:

Tavola: *Stato e consistenza del patrimonio edilizio*: (vedi tavola esemplificativa in fig.2)

Ogni edificio è perimetrato con un colore cui corrisponde la seguente classificazione:

- f) ottimo stato di conservazione
- g) buono stato di conservazione
- h) mediocre stato di conservazione
- i) pessimo stato di conservazione
- j) precario stato di conservazione
- k) edifici non rilevati
- l) nuovi edifici

All'interno di ogni edificio è scritto un codice del tipo:

BNUP\_03

Dove:

B stato di conservazione

N caratteristiche:

V edifici storici

N edifici nuovi

U usi:

I istruzione

S servizi

U uffici pubblici

C attività commerciali e artigianali

F forze dell'ordine

P parcheggi

V verde pubblico

T attrezzature per il trasporto

P specifiche degli usi:

- per I istruzione:

N asilo nido

M scuola materna

E scuola elementare

D scuola media dell'obbligo

S scuola superiore

- per S servizi:

H ospedale

A A.S.L.

B biblioteche

M mercato coperto

O mercato all'aperto

R edifici per il culto

P parrocchie

E centro sociale

N centro anziani

S edifici per lo sport

Z zona militare

W vigili del fuoco

C cimitero

D distributori di benzina

- per U uffici pubblici e di uso pubblico:

P uffici postali

C uffici circoscrizionali

I uffici di interesse pubblico (Acea, Enel, Italgas, Telecom, Atac, Ama...)

M ministeri

- per C commerciali e artigianali:

A laboratori artigianali

N esercizi commerciali

E edifici per attività commerciali

H alberghi e pensioni

M compresenza di attività commerciali

- per F forze dell'ordine:

Z polizia

C carabinieri

V polizia stradale

F guardia di finanza

- per P parcheggi

U pubblico

R privato

- per V verde pubblico:

S attrezzature sportive

A verde attrezzato

- per T attrezzature per il trasporto:

F stazione ferroviaria

<sup>5</sup> con riferimento ai perimetri di analisi e ai perimetri di PrInt, (v. più avanti).

---

M stazione metropolitana  
R rimessa Atac-Cotral.

### 03 numero dei piani

Lo stato di conservazione è stato valutato a vista dai rilevatori basandosi sulle condizioni degli elementi visibili dell'edificio: pareti esterne, cornicioni, infissi, paramenti esterni, finiture.

*Edifici non rilevati* sono gli edifici che pur rappresentati nelle cartografie, non è stato possibile visionare (per inaccessibilità).

*Nuovi edifici* sono gli edifici risultati dal sopralluogo ma non rappresentati nella cartografia.

Tavola: *Attrezzature pubbliche e private, parcheggi, circolazione e verde* (vedi tavola esemplificativa in fig. 3)

- m) aree di pertinenza
- n) edifici scolastici
- o) edifici pubblici o di uso pubblico
- p) edifici per il commercio
- q) aree per il mercato all'aperto
- r) parcheggi pubblici
- s) parcheggi privati
- t) aree di verde attrezzato pubblico
- u) attrezzature sportive pubbliche
- v) attrezzature sportive private
- w) strade a senso unico
- x) strade con marciapiedi (almeno su un lato)
- y) esercizi commerciali
- z) laboratori artigianali
- aa) alberature su spazi pubblici
- bb) alberature su spazi privati

Tavola: *Aree trasformabili* (vedi tavola esemplificativa in fig. 4)

Le aree trasformabili sono individuate nelle tavole dal colore verde.

All'interno di ognuna delle aree così individuate è scritto un codice del tipo:

RE\_01\_024,

dove

RE identifica la zona (RE: Rebibbia)

01 identifica la categoria di area trasformabile, secondo l'elenco qui appresso riportato

024 è il numero progressivo che identifica la specifica area della zona (il numero è unico all'interno di ogni zona)

Le aree trasformabili rilevate sono state classificate secondo le seguenti categorie:

- 1 - aree libere utilizzate come deposito all'aperto
- 2 - aree libere utilizzate come discarica
- 3- aree libere utilizzate come parcheggio
- 4 - aree libere utilizzate come campo sportivo

5 – aree libere inutilizzate: incolte

6 - aree libere inutilizzate: slarghi

7 – aree coltivate: orti, giardini

8 – aree con edifici precari o provvisori utilizzati come residenza

9 - aree con edifici precari o provvisori utilizzati come laboratori

10 - aree con edifici precari o provvisori utilizzati per commercio

11 - aree con edifici precari o provvisori utilizzati come deposito

12 – aree con edifici precari o provvisori inutilizzati

13 – viabilità chiusa con cancelli sbarramenti, ecc.

14 – aree in corso di trasformazione edilizia

15 – area libera utilizzata come campo nomadi

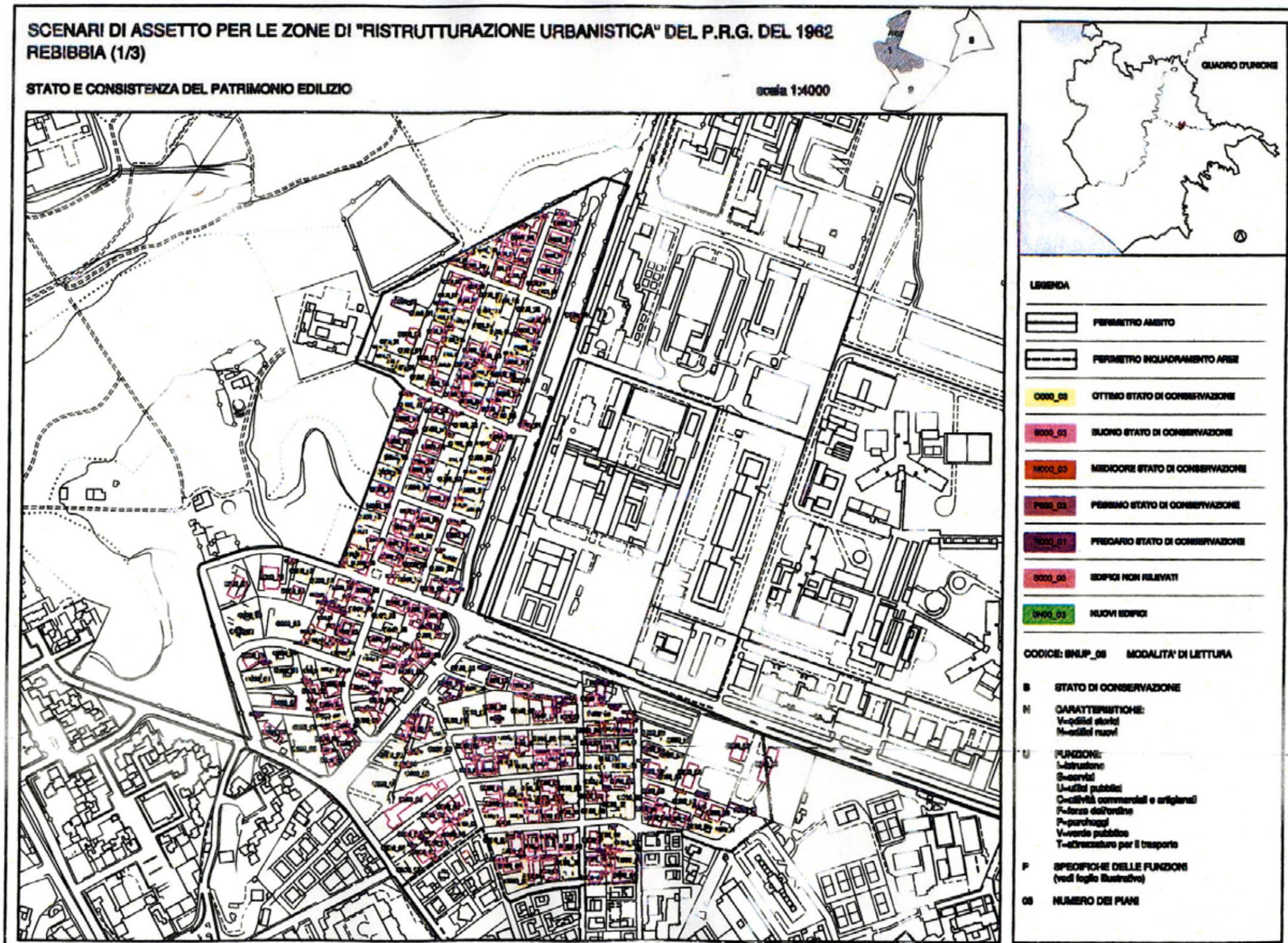
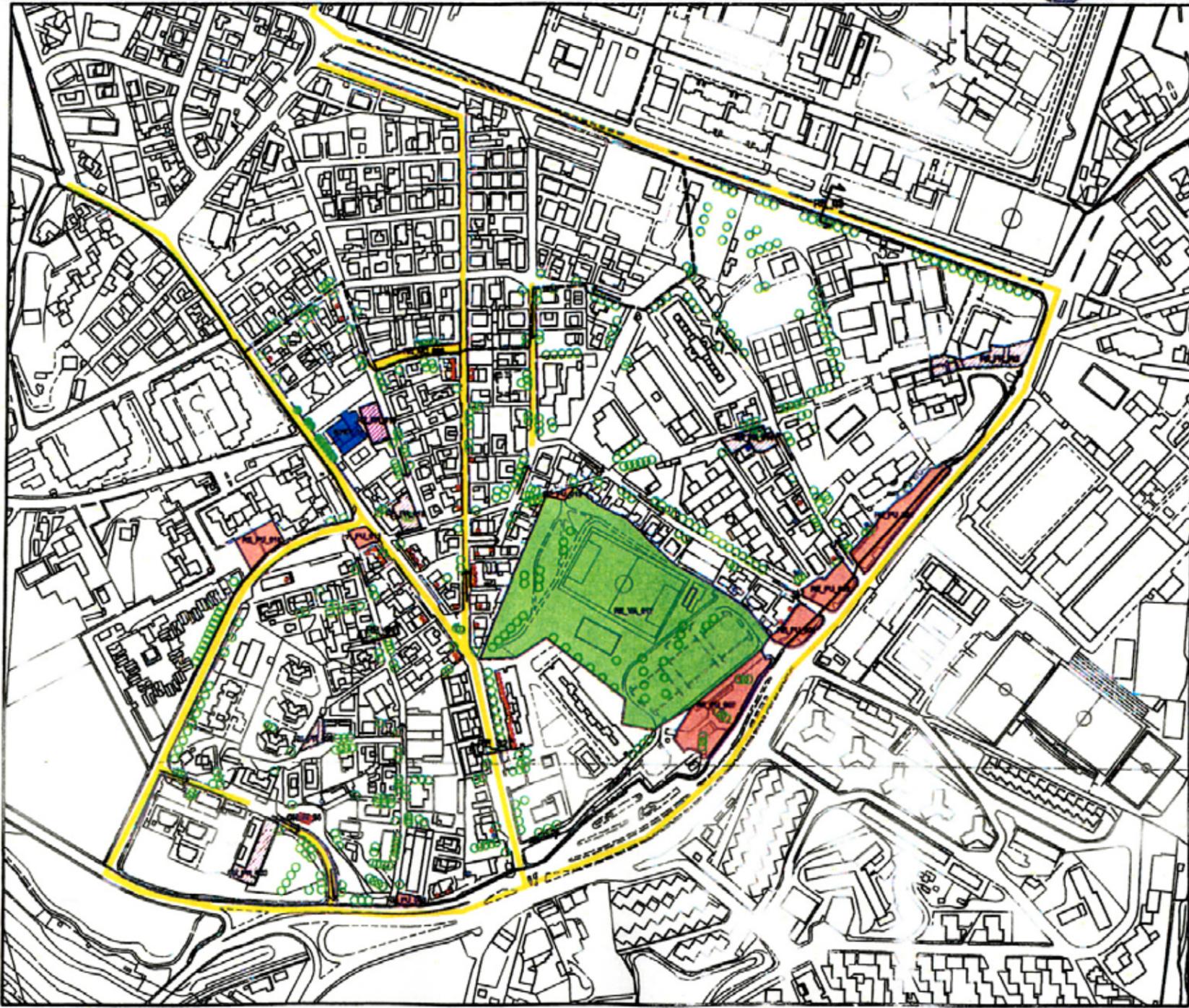
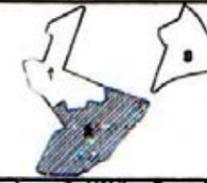


Fig. 2

SCENARI DI ASSETTO PER LE ZONE DI "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" DEL P.R.G. DEL 1962  
REBIBBIA (2/3)

ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE, PARCHEGGI, CIRCOLAZIONE E VERDE

scala 1:4000



LEGENDA

	PERIMETRO ABITO
	PERIMETRO INQUADRAMENTO AREE
	AREE DI PERTINENZA
	EDIFICI SCOLASTICI
	EDIFICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
	EDIFICI PER IL COMMERCIO
	AREE PER IL MERCATO ALL'APERTO
	PARCHEGGI PUBBLICI
	PARCHEGGI PRIVATI
	AREE DI VERDE ATTREZZATO PUBBLICO
	ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE
	ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE
	STRADE A SENSO UNICO
	STRADE CON MARCIAPEDI (segnate da un lato)
	SERVIZI COMMERCIALI
	LABORATORI ARTIGIANALI
	ALBERATURE PUBBLICHE
	ALBERATURE PRIVATE

Fig. 3

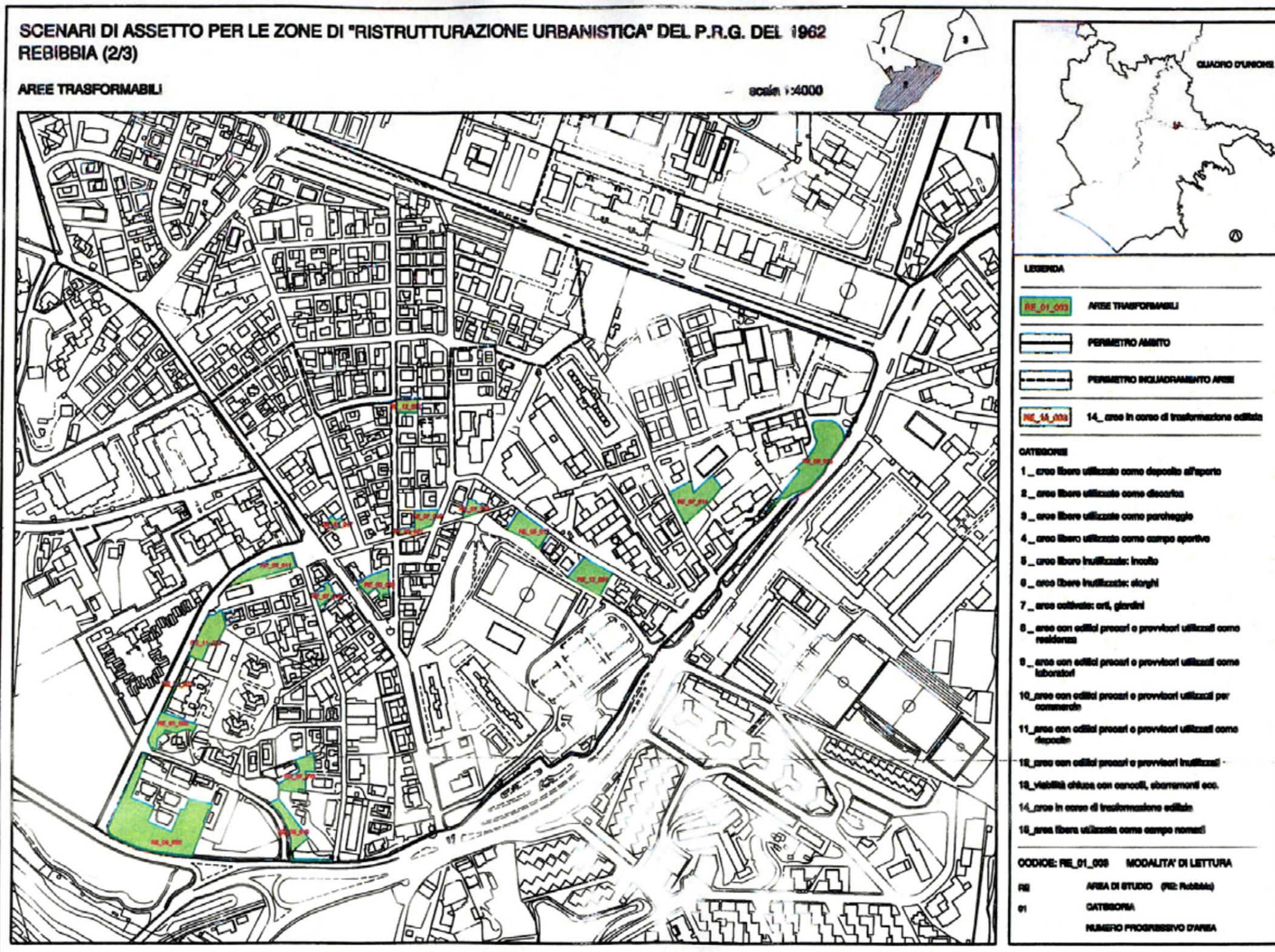


Fig. 4

Per ognuna delle 44 zone studiate è stata redatta una tabella che riporta i dati quantitativi caratteristici (vedi, come esempio, la tab. I)

<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	24.613
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.768
Superficie dell'area del rilievo (ha)	147
Superficie coperta (mq)	332.358
Volume edificato (mc)	3.387.134
Superficie edificata (mq)	1.129.045
Densità abitativa (ab/ha)	167
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,23
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,3
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,77
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	138
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	46
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	14,8%
Due piani	15,5%
Tre piani	18,5%
Quattro piani	20,5%
Cinque piani	25,6%
Oltre cinque piani	5,1%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	25,8%
Edifici buoni	28,8%
Edifici mediocri	27,0%
Edifici pessimi	14,7%
Edifici precari	3,8%
Superficie aree trasformabili (ha)	17,2
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	11,7%
Numero di esercizi commerciali	291
Numero di laboratori artigianali	70
Numero di abitanti per esercizio commerciale	85
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	352
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	6.173
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,25
Superficie di verde attrezzato (mq)	135.078
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	5,49
<i>Nell'area Print</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	24.613
Addetti (Comune di Roma 1998)	2.011
Superficie dell'area Print (ha)	206
Densità abitativa (ab/ha)	119

Tab. I Dati quantitativi caratteristici per l'area dell'Alessandrino

Sulla base delle risultanze delle analisi svolte, così come sulla base delle campagne di sopralluoghi si è proceduto all'elaborazione, per ognuna delle 44 aree, di una tavola contenente la rappresentazione della struttura urbana attuale.

La struttura urbana vuole essere una sintesi significativa delle situazioni di ognuna delle aree, quanto alle condizioni della viabilità, delle attrezzature pubbliche, del commercio, e dello spazio pubblico. Nella struttura vengono inoltre rappresentate anche le aree trasformabili, in quanto potenzialmente utilizzabili per migliorare l'assetto delle zone.

La legenda della tavola: *Schema della struttura attuale* contiene le seguenti voci (vedi fig. 5):

- viabilità di scorrimento esterna
- assi insediativi principali
- assi insediativi secondari
- fronte commerciale
- mercato all'aperto
- snodi e piazze
- verde pubblico
- attrezzature pubbliche
- aree trasformabili.



Fig. 5 Legenda della tavola *Schema della struttura urbana attuale*

Gli *assi insediativi principali* sono costituiti dai tratti di viabilità di connessione della zona con le altre aree urbane; sono perciò, in molti casi, strade di attraversamento o interquartiere; in genere questi assi costituiscono anche la matrice morfologica dell'assetto della zona; sono, cioè, strade che hanno determinato la forma dell'impianto insediativo, costituiscono spesso la matrice primaria dei tracciati fondativi di molte zone; sono considerati assi insediativi principali anche quelle strade sulle quali si sono localizzate con una certa continuità attività commerciali.

Appartengono alla categoria degli *assi insediativi secondari* quelle strade che costituiscono la trama secondaria della viabilità, con funzione prevalente di distribuzione interna del traffico, e con ruolo morfologico di complemento e completamento alla struttura costituita dagli assi insediativi principali.

*Fronte commerciale* rappresenta simbolicamente i principali allineamenti commerciali della zona.

Sono classificati come *snodi e piazze* tutti gli spazi pubblici che costituiscono sia per toponomastica (piazza, piazzale, slargo) sia per collocazione rispetto alla viabilità (incroci, bivii, trivi) luoghi di riferimento per l'impianto urbano circostante.

La struttura urbana attuale ha formato il presupposto per l'elaborazione delle *Linee guida per il Programma Integrato*, che sono state redatte per 27 delle 44 aree; delle *Linee guida* si tratterà nel paragrafo 4 (Obiettivi e metodo del lavoro).

### 3. Lo stato di fatto

Le caratteristiche quantitative di ognuna delle zone e quelle complessive come sono risultate dalle misurazioni cartografiche e dalle analisi svolte sul campo sono riassunte nella tabella II e nella tabella III.

#### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'Unione	Aree	Abitanti (Comune di Roma 1998)	Addetti (Comune di Roma 1998)	Superficie dell'area del rilievo (ha)	Superficie coperta (mq)	Volume edificato (mc)	Superficie edificata (mq)
30	Acia	12.708	1.225	196	295.167	2.281.805	760.602
1	Alessandrino	24.613	1.768	147	332.358	3.387.134	1.129.045
2	Borghesiana - Finocchio	13.660	1.748	218	424.909	3.318.042	1.106.014
13	Castel Boccione	1.228	199	24	30.753	241.504	80.501
23	Casaliotti	13.088	1.547	130	213.974	2.074.535	691.512
42	Castel Grubies	1.249	131	16	37.407	282.188	94.063
15	Cesano	2.060	274	47	73.338	516.627	172.209
27	Corchiale	8.727	1.571	76	128.377	1.345.170	448.390
22	Fidene	7.544	885	48	129.856	1.415.005	471.648
8	Gardinetti - Torre Nova	16.651	1.725	187	346.442	3.006.439	1.002.146
40	La Giustiniana	1.990	214	25	39.197	376.768	125.590
25	La Massimina	1.950	341	47	70.764	447.248	149.082
4	La Romanina	5.705	2.276	176	180.306	1.175.637	407.910
5	La Rustica	9.931	1.153	170	238.495	1.886.165	628.722
17	La Storta	5.852	786	110	138.506	1.192.618	397.539
19	Labaro	7.709	1.097	96	174.485	1.424.376	474.792
10	Lunghezza	1.949	200	40	60.021	411.802	137.267
24	Montespaccato	7.291	598	74	140.740	1.184.298	364.766
11	Morena	15.615	1.659	246	418.964	3.648.015	1.216.006
16	Osteria Nuova	795	21	8	20.073	157.014	52.338
36	Ostia	1.813	129	30	41.967	333.993	111.331
31	Ostia Antica	2.234	242	39	59.616	485.051	181.684
18	Ottavia - Insuherata	11.980	900	126	235.186	2.074.397	691.466
44	Ponte Galeria	464	199	15	13.568	98.396	32.799
20	Prima Porta	3.655	517	66	86.508	723.645	241.215
32	Quarto Miglio	5.939	843	87	109.644	1.234.399	411.466
38	Rebibia	8.526	1.442	83	156.098	1.426.256	475.418
43	S. Onofrio	16.545	1.894	126	270.642	3.060.076	1.020.025
39	San Basilio	4.965	653	56	120.884	1.107.726	369.242
21	Settebagni	3.763	394	98	112.354	895.999	298.666
12	Settecamini	1.239	561	31	27.300	244.688	81.562
41	Tomba di Nerone	13.247	1.266	108	251.279	2.419.210	806.403
29	Tor de' Cenci	2.265	287	19	39.578	328.971	109.657
9	Tor Sapienza	8.806	3.025	64	198.160	1.518.698	506.232
6	Torre Angela - Arcacci	24.528	2.549	272	552.372	4.681.868	1.560.623
37	Torre Gaia	2.853	294	37	65.879	497.176	165.725
7	Torre Maura	15.909	1.997	134	292.964	2.567.210	855.737
14	Torrevecchia - Primavalle	90.707	12.646	560	1.100.131	14.316.333	4.772.111
28	Trullo - Pino Lecce	19.357	1.925	193	325.311	3.400.327	1.133.442
33	Valcannuta	5.377	938	69	122.279	1.410.477	470.199
3	Villaggio Breda - Due Leoni	10.179	1.136	99	225.377	1.835.779	611.927
34	Villaggio Giuliano	8.570	2.317	87	193.934	2.133.314	711.108
26	Vitini	19.477	4.680	186	254.889	2.723.165	907.722
35	Vitina	5.430	407	90	167.643	1.307.011	435.670
<b>Totali complessivi</b>		<b>447.643</b>	<b>60.759</b>	<b>4.706</b>	<b>8.432.815</b>	<b>80.596.552</b>	<b>26.881.548</b>
<b>Totali Roma</b>		<b>2.811.916</b>	<b>955.766</b>	<b>129.000</b>			
<b>Confronto tra totali aree del rilievo e totali Roma</b>		<b>16%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>			

Tab. II Abitanti, addetti, superficie dell'area del rilievo, superficie coperta, volume edificato, superficie edificata

#### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'Unione	Aree	Densità abitativa (ab/ha)	Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	Volume edificato pro-capite (mc/ab)	Superficie edificata pro-capite (mq/ab)
30	Acia	65	0,15	1,16	0,39	180	60
1	Alessandrino	167	0,23	2,30	0,77	138	46
2	Borghesiana - Finocchio	63	0,19	1,52	0,51	243	81
13	Castel Boccione	51	0,13	1,01	0,34	197	66
23	Casaliotti	101	0,16	1,60	0,53	159	53
42	Castel Grubies	78	0,23	1,76	0,59	226	79
15	Cesano	44	0,16	1,10	0,37	251	84
27	Corchiale	115	0,16	1,77	0,59	154	51
22	Fidene	157	0,27	2,95	0,98	188	63
8	Gardinetti - Torre Nova	89	0,19	1,61	0,54	181	60
40	La Giustiniana	64	0,16	1,51	0,50	237	79
25	La Massimina	39	0,15	0,95	0,32	242	81
4	La Romanina	32	0,10	0,67	0,23	206	72
5	La Rustica	58	0,14	1,11	0,37	190	63
17	La Storta	53	0,13	1,08	0,36	204	68
19	Labaro	80	0,18	1,48	0,49	185	62
10	Lunghezza	49	0,15	1,03	0,34	211	70
24	Montespaccato	99	0,19	1,60	0,53	162	54
11	Morena	63	0,17	1,48	0,49	234	78
16	Osteria Nuova	99	0,25	1,96	0,65	198	66
36	Ostia	60	0,14	1,11	0,37	184	61
31	Ostia Antica	57	0,15	1,24	0,41	217	72
18	Ottavia - Insuherata	95	0,19	1,65	0,55	173	58
44	Ponte Galeria	31	0,09	0,66	0,22	212	71
20	Prima Porta	55	0,13	1,10	0,37	198	66
32	Quarto Miglio	68	0,13	1,42	0,47	208	69
38	Rebibia	103	0,19	1,72	0,57	167	56
43	S. Onofrio	131	0,21	2,43	0,81	185	62
39	San Basilio	89	0,22	1,98	0,66	223	74
21	Settebagni	38	0,11	0,91	0,30	238	79
12	Settecamini	40	0,09	0,79	0,26	197	66
41	Tomba di Nerone	123	0,23	2,24	0,75	183	61
29	Tor de' Cenci	119	0,21	1,73	0,58	145	48
9	Tor Sapienza	138	0,25	2,39	0,80	172	57
6	Torre Angela - Arcacci	111	0,25	2,11	0,70	191	64
37	Torre Gaia	77	0,18	1,34	0,45	174	58
7	Torre Maura	119	0,22	1,91	0,64	161	54
14	Torrevecchia - Primavalle	162	0,30	2,56	0,85	158	53
28	Trullo - Pino Lecce	100	0,17	1,76	0,59	176	59
33	Valcannuta	78	0,18	2,04	0,68	262	87
3	Villaggio Breda - Due Leoni	103	0,23	1,85	0,62	180	60
34	Villaggio Giuliano	99	0,18	2,45	0,82	249	83
26	Vitini	105	0,14	1,46	0,49	140	47
35	Vitina	60	0,19	1,45	0,48	241	80
<b>Totali complessivi</b>		<b>95</b>	<b>0,18</b>	<b>1,71</b>	<b>0,57</b>	<b>180</b>	<b>60</b>

Tab. III Densità abitativa, rapporto di copertura territoriale, indice di edificazione territoriale, indice di utilizzazione territoriale, volume edificato pro-capite, superficie edificata pro-capite.

Anche se diverse le une dalle altre, per le varie zone F1 è possibile individuare caratteri comuni quanto alla situazione attuale dell'assetto fisico e funzionale.

Anzitutto va rilevato come, nel complesso, la situazione nelle zone F1 sia da ritenere soddisfacente per quanto riguarda gli aspetti funzionali del patrimonio edilizio, in particolare quello residenziale. E questo sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

Dal punto di vista quantitativo un indicatore significativo viene dato dal volume edificato per abitante che, sul complesso di tutte le zone F1, ha un valore medio di 180 mc/ab, con un valore minimo di 138 mc/ab (Alessandrino) e un valore massimo di 262 (Valcannuta). Va notato come solo tre zone (sul totale delle 44 studiate) presentino valori al di sotto dei 150 mc/ab; e che 17 zone (circa il 39%) superino i 200 mc/ab<sup>6</sup>.

Dal punto di vista qualitativo poi possono farsi diverse considerazioni.

<sup>6</sup> Questi valori sono comprensivi sia della cubatura pro-capite residenziale, sia di quella non residenziale.

I tipi edilizi più utilizzati sono la palazzina, il villino ma sono presenti anche case unifamiliari. Dunque ne risulta un impianto (si tratta di impianti a tessuto sgranato) che presenta una ricca diffusione di verde, quindi un paesaggio urbano assai caratterizzato dalla presenza di alberi e arbusti delle più varie specie.

In alcune zone, in particolare quelle edificate più recentemente, la qualità edilizia (taglio degli appartamenti, materiali e finiture degli edifici, qualità dei giardini privati) è anche di buono o ottimo livello; nelle zone “originarie”, o comunque nelle parti edificate tra le prime, negli ultimi anni sono stati effettuati diffusi interventi di recupero, che hanno senza dubbio contribuito ad una certa qualificazione del paesaggio edilizio.

Queste situazioni possono essere efficacemente descritte anche con l'appoggio di alcune elaborazioni dei dati ricavati dalle analisi svolte sul campo.

Dai dati relativi allo stato di conservazione degli edifici si sono ricavate la tab. IV (*Superficie coperta per stato di conservazione degli edifici*) e la tab. V (*Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici*); il dato complessivo di quest'ultima tabella è sintetizzato nel diagramma in Fig. 6.

### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'Unione	Aree	Ottimo	Buono	Medio	Pessimo	Precario
30	Acilia	65.474	91.473	114.213	2.244	21.766
1	Alessandrino	85.610	95.580	99.574	48.823	12.771
2	Borghesiana - Ficochio	78.867	156.274	135.808	7.683	46.282
13	Casal Boccone	1.159	1.664	14.061	9.352	4.515
23	Casalotti	33.849	113.511	59.494	2.059	5.063
42	Castel Gubileo	10.959	22.119	1.215	129	2.986
15	Cesano	14.093	33.087	18.117	1.912	6.129
27	Corchiale	2.300	15.982	84.456	11.907	3.732
22	Fidene	46.913	68.731	11.539	374	2.299
8	Giardinetti - Torre Nova	74.516	203.041	32.689	6.142	30.054
40	La Giustiniana	396	14.903	10.172	12.066	1.661
25	La Massima	23.258	27.103	7.833	1.168	11.403
4	La Romanina	4.593	30.146	48.247	47.977	49.942
5	La Rustica	63.180	90.602	56.944	7.889	19.879
17	La Storta	24.106	80.123	29.681	1.196	4.399
19	Labaro	71.267	76.631	12.987	973	12.590
10	Lunghezza	14.665	18.332	18.400	862	7.763
24	Montespaocato	23.360	61.545	44.590	4.045	7.201
11	Morena	185.653	107.732	98.180	3.398	24.021
16	Ostia Nuova	1.622	3.313	10.673	3.653	813
36	Ostia	1.942	1.257	32.833	3.476	2.459
31	Ostia Antica	726	2.650	42.015	12.640	1.584
18	Ottavia - Insugherata	83.702	127.547	7.750	289	15.899
44	Porte Galeria	0	2.635	7.363	1.272	1.797
20	Prima Porta	29.703	44.154	5.325	710	6.615
32	Quarto Miglio	0	57.501	38.748	9.339	4.058
38	Rebbia	71.152	72.339	4.188	137	8.283
43	S. Onofrio	117.620	137.596	3.778	947	10.701
39	San Basilio	34.358	40.035	27.990	7.516	10.985
21	Settebagni	36.308	54.735	8.182	597	12.593
12	Settecamini	3.787	1.882	7.730	12.437	1.464
41	Tomba di Nerone	160.273	13.971	65.507	403	11.128
29	Tor de' Cenci	6.848	15.143	10.394	3.862	3.332
9	Tor Sapienza	26.993	88.297	33.471	6.826	2.573
6	Torre Angela - Arcacci	120.786	188.165	108.723	68.588	66.110
37	Torre Gaja	6.748	23.771	13.079	4.362	17.919
7	Torre Maura	38.749	135.337	53.963	52.935	11.980
14	Torrevecchia - Primavalle	365.226	506.717	181.905	7.570	38.714
28	Trullo - Pino Lecca	104.435	120.029	69.358	3.775	27.711
33	Valcannuta	34.189	64.741	16.250	1.927	5.172
3	Villaggio Breda - Due Leoni	7.114	30.508	96.212	58.549	32.995
34	Villaggio Giuliano	55.529	71.274	18.831	1.905	6.395
26	Vitini	911	22.232	184.499	34.119	13.128
35	Vitina	52.099	57.674	33.963	11.901	12.405
<b>Totali complessivi</b>		<b>2.185.038</b>	<b>3.192.081</b>	<b>1.969.910</b>	<b>479.494</b>	<b>606.266</b>
		<b>25,9%</b>	<b>37,9%</b>	<b>23,4%</b>	<b>5,7%</b>	<b>7,2%</b>

Tab. IV Superficie coperta per stato di conservazione degli edifici

### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'Unione	Aree	Ottimo	Buono	Medio	Pessimo	Precario
30	Acilia	22,2%	31,0%	38,7%	0,8%	7,4%
1	Alessandrino	25,8%	28,8%	27,0%	14,7%	3,8%
2	Borghesiana - Ficochio	18,6%	36,8%	32,0%	1,8%	10,9%
13	Casal Boccone	3,8%	5,4%	45,7%	30,4%	14,7%
23	Casalotti	15,8%	53,0%	27,8%	1,0%	2,4%
42	Castel Gubileo	29,3%	59,1%	3,2%	0,3%	8,0%
15	Cesano	19,2%	45,1%	24,7%	2,6%	8,4%
27	Corchiale	1,9%	13,0%	68,5%	9,7%	7,1%
22	Fidene	36,1%	52,9%	8,9%	0,3%	1,8%
8	Giardinetti - Torre Nova	21,5%	58,6%	9,4%	1,8%	8,7%
40	La Giustiniana	1,0%	38,0%	26,0%	30,8%	4,2%
25	La Massima	32,9%	38,9%	11,1%	1,7%	16,1%
4	La Romanina	2,5%	16,7%	26,7%	26,5%	27,6%
5	La Rustica	26,5%	38,0%	23,9%	3,3%	8,3%
17	La Storta	17,4%	57,8%	20,7%	0,9%	3,2%
19	Labaro	40,8%	43,9%	7,4%	0,6%	7,2%
10	Lunghezza	24,4%	30,5%	30,7%	1,4%	12,9%
24	Montespaocato	16,6%	43,7%	31,7%	2,9%	5,1%
11	Morena	44,3%	25,7%	23,4%	0,8%	5,7%
16	Ostia Nuova	8,1%	16,5%	53,2%	18,2%	4,1%
36	Ostia	4,6%	3,0%	78,2%	8,3%	5,9%
31	Ostia Antica	1,2%	4,4%	70,5%	21,2%	2,7%
18	Ottavia - Insugherata	35,6%	54,2%	3,3%	0,1%	6,8%
44	Porte Galeria	0,0%	20,2%	56,3%	9,7%	13,8%
20	Prima Porta	34,3%	51,0%	6,2%	0,8%	7,6%
32	Quarto Miglio	0,0%	52,4%	35,3%	8,5%	3,7%
38	Rebbia	45,6%	46,3%	2,7%	0,1%	5,3%
43	S. Onofrio	43,9%	50,8%	1,4%	0,4%	4,0%
39	San Basilio	28,4%	33,1%	23,2%	6,2%	9,1%
21	Settebagni	32,3%	48,7%	7,3%	0,5%	11,2%
12	Settecamini	13,9%	6,9%	28,3%	45,6%	5,4%
41	Tomba di Nerone	63,8%	5,6%	26,1%	0,2%	4,4%
29	Tor de' Cenci	17,3%	38,3%	26,3%	9,8%	8,4%
9	Tor Sapienza	17,1%	55,8%	21,2%	4,3%	1,6%
6	Torre Angela - Arcacci	21,9%	34,1%	19,7%	12,4%	12,0%
37	Torre Gaja	10,2%	26,1%	19,9%	6,6%	27,2%
7	Torre Maura	13,2%	46,2%	18,4%	18,1%	4,1%
14	Torrevecchia - Primavalle	33,2%	46,1%	16,5%	0,7%	3,9%
28	Trullo - Pino Lecca	32,1%	36,9%	21,3%	1,2%	8,5%
33	Valcannuta	28,0%	52,9%	13,3%	1,6%	4,2%
3	Villaggio Breda - Due Leoni	3,2%	13,5%	42,7%	26,0%	14,6%
34	Villaggio Giuliano	36,1%	46,3%	12,2%	1,2%	4,2%
26	Vitini	0,4%	8,7%	72,4%	13,4%	5,2%
35	Vitina	31,1%	34,4%	20,3%	6,9%	7,8%
<b>Totali complessivi</b>		<b>25,9%</b>	<b>37,9%</b>	<b>23,4%</b>	<b>5,7%</b>	<b>7,2%</b>

Tab. V Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici

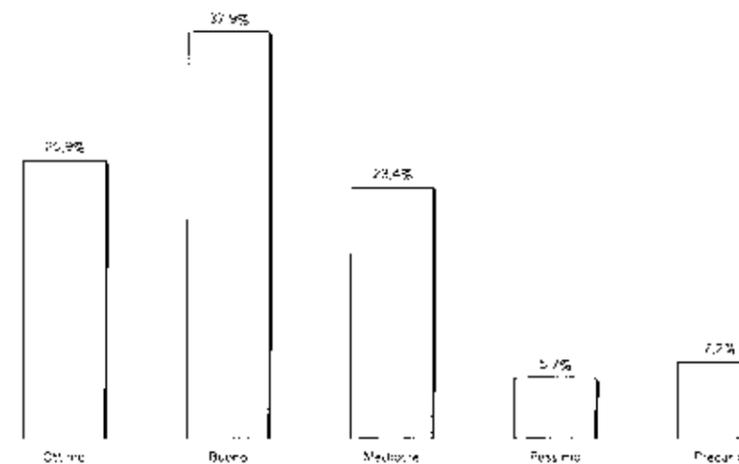


Fig. 6 Percentuale di superficie coperta per stato di conservazione degli edifici

Se ne ricava che, sul totale, circa il 64% degli edifici (valutato in termini di superficie coperta) si trova in condizioni ottime (25,9 %) o buone (37,9 %). Gli edifici in pessimo stato di conservazione coprono soltanto il 5,7 %.

Analizzando i dati zona per zona se ne ricava che sono individuabili comunque alcune zone di “sofferenza”, per quanto riguarda lo stato di conservazione. Sono infatti 11 le zone che presentano un valore superiore al 10% di edifici in pessimo stato di conservazione, alcune con valori anche abbastanza alti (tra il 25% e il 45%).

Al contrario in altre zone (in numero di 12) la somma della percentuale di superficie coperta relativa agli edifici in ottimo e buono stato di conservazione si aggira tra l’80% e il 90%.

Dai dati relativi alle classi di altezza degli edifici si sono ricavate la tab. VI (*Superficie coperta per classe di altezza degli edifici*) e la tab. VII (*Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici*); i dati complessivi di quest’ultima tabella sono stati sintetizzati nel diagramma di fig. 7.

### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'Unione	Aree	Un piano	Due piani	Tre piani	Quattro piani	Cinque piani	Oltre cinque piani
30 Aclia		43.760	106.895	91.443	43.561	2.578	6.931
1 Alessandrino		49.294	91.407	61.349	68.051	89.236	17.021
2 Borghesana - Fincchio		88.477	98.048	149.156	71.442	17.404	389
13 Casal Boccone		8.414	6.714	6.793	6.261	2.409	182
23 Casaliotti		20.063	42.277	68.092	51.280	21.177	11.085
42 Castel Gubbio		8.195	9.803	13.131	4.518	1.759	0
15 Cesano		17.486	23.505	22.785	8.449	1.112	0
27 Corsviale		12.365	25.624	24.752	13.750	29.108	17.798
22 Fidene		6.809	17.115	39.699	38.563	13.882	13.388
8 Giardinetti - Torre Nova		78.294	68.429	83.052	74.221	29.080	13.411
40 La Giustimiana		8.513	9.661	6.178	5.870	3.905	5.068
25 La Massima		20.141	27.016	19.525	4.084	0	0
4 La Romana		64.172	40.005	51.218	20.834	3.003	1.675
5 La Rustica		58.690	53.806	62.228	48.425	7.407	7.940
17 La Storta		18.439	35.190	43.390	29.727	11.338	422
19 Labaro		30.185	42.793	58.147	32.792	9.781	751
10 Lunghezza		14.000	19.082	22.984	3.627	329	0
24 Montepaccato		16.435	37.623	54.625	21.070	10.996	0
11 Morena		62.859	109.551	116.564	68.044	59.426	2.542
16 Osteria Nuova		2.428	6.577	8.150	2.282	636	0
36 Ostia		6.552	14.663	12.117	4.072	4.563	0
31 Ostia Antica		5.903	16.052	26.968	10.693	0	0
18 Ottavia - Insuherata		34.258	66.269	57.928	39.660	31.335	5.737
44 Ponte Galeria		2.150	3.160	7.228	0	529	0
20 Prima Porta		13.950	23.188	25.270	18.087	4.250	1.763
32 Quarto Miglio		19.630	9.943	22.198	30.230	7.536	20.108
38 Rebibbia		31.910	38.227	33.434	25.555	13.652	13.321
43 S. Onofrio		31.189	34.352	52.851	35.144	92.232	24.965
39 San Basilio		17.737	21.952	40.039	23.329	13.371	4.462
21 Settebagni		26.641	22.212	39.824	15.415	6.091	2.171
12 Settecamini		4.050	7.361	9.567	2.323	940	3.058
41 Tomba di Nerone		31.706	52.592	61.810	48.654	49.717	6.825
29 Tor de' Cenci		8.115	13.198	11.762	3.734	0	2.769
9 Tor Sapienza		18.133	43.811	23.775	33.552	38.639	250
6 Torre Angela - Arcacci		97.847	97.591	201.998	123.820	23.860	7.256
37 Torre Gaia		18.588	18.170	14.162	9.354	2.736	2.869
7 Torre Maura		71.344	48.182	58.308	51.950	51.899	11.268
14 Torrevicchia - Primavera		80.981	83.237	113.741	141.275	488.095	192.473
28 Trullo - Pino Lecco		55.673	46.779	50.504	62.408	86.383	23.557
33 Valcanuta		12.056	21.212	20.414	13.264	33.626	21.708
3 Villaggio Breda - Due Leoni		44.175	53.233	65.261	49.625	11.481	1.599
34 Villaggio Giuliano		16.524	7.350	18.278	15.480	47.894	48.407
26 Vitina		20.954	44.254	55.508	48.536	78.102	7.235
35 Vitina		22.810	50.122	69.986	20.967	3.758	0
<b>Totale complessivo</b>		<b>1.321.853</b>	<b>1.668.136</b>	<b>2.096.191</b>	<b>1.444.662</b>	<b>1.401.247</b>	<b>500.372</b>
		<b>15,7%</b>	<b>19,8%</b>	<b>24,9%</b>	<b>17,1%</b>	<b>16,6%</b>	<b>5,9%</b>

Tab VI Superficie coperta per classe di altezza degli edifici

### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'Unione	Aree	Un piano	Due piani	Tre piani	Quattro piani	Cinque piani	Oltre cinque piani
30 Aclia		14,8%	36,2%	31,0%	14,8%	0,9%	2,3%
1 Alessandrino		14,8%	15,9%	18,9%	20,9%	25,6%	5,1%
2 Borghesana - Fincchio		20,8%	23,1%	30,1%	16,8%	4,1%	0,1%
13 Casal Boccone		27,4%	21,8%	22,1%	20,3%	7,8%	0,6%
23 Casaliotti		9,4%	19,8%	31,8%	24,0%	9,9%	5,2%
42 Castel Gubbio		21,9%	26,2%	35,1%	12,1%	4,7%	0,0%
15 Cesano		23,8%	32,1%	31,1%	11,5%	1,5%	0,0%
27 Corsviale		10,0%	20,8%	20,1%	11,2%	23,6%	14,4%
22 Fidene		5,2%	13,2%	30,6%	30,0%	10,7%	10,3%
8 Giardinetti - Torre Nova		22,6%	19,8%	24,0%	21,4%	8,4%	3,9%
40 La Giustimiana		21,7%	24,6%	15,8%	15,0%	10,0%	12,9%
25 La Massima		28,5%	38,2%	27,8%	5,8%	0,0%	0,0%
4 La Romana		35,5%	22,1%	28,9%	11,5%	1,7%	0,9%
5 La Rustica		24,6%	22,0%	26,1%	20,3%	3,1%	3,3%
17 La Storta		13,3%	25,4%	31,3%	21,5%	8,2%	0,3%
19 Labaro		17,3%	24,9%	33,3%	18,8%	5,6%	0,4%
10 Lunghezza		23,3%	31,8%	38,3%	6,0%	0,9%	0,0%
24 Montepaccato		11,7%	26,7%	38,9%	15,0%	7,8%	0,0%
11 Morena		15,0%	26,1%	27,8%	16,2%	14,2%	0,6%
16 Osteria Nuova		12,1%	32,8%	40,6%	11,4%	3,2%	0,0%
36 Ostia		15,6%	34,9%	28,9%	9,7%	10,9%	0,0%
31 Ostia Antica		9,9%	26,9%	45,2%	17,9%	0,0%	0,0%
18 Ottavia - Insuherata		14,6%	28,2%	24,6%	16,9%	13,3%	2,4%
44 Ponte Galeria		16,5%	24,2%	55,3%	0,0%	4,0%	0,0%
20 Prima Porta		16,1%	26,8%	29,2%	20,9%	4,9%	2,0%
32 Quarto Miglio		17,9%	9,1%	20,2%	27,6%	6,9%	18,3%
38 Rebibbia		20,4%	24,5%	21,4%	16,4%	8,7%	8,5%
43 S. Onofrio		11,5%	12,7%	19,9%	13,0%	34,1%	9,2%
39 San Basilio		14,7%	18,2%	33,1%	19,3%	11,1%	3,7%
21 Settebagni		23,7%	19,8%	35,4%	13,7%	5,4%	1,9%
12 Settecamini		14,8%	27,0%	35,0%	8,5%	3,4%	11,2%
41 Tomba di Nerone		12,6%	20,9%	24,6%	19,4%	19,8%	2,7%
29 Tor de' Cenci		20,5%	33,3%	29,7%	9,4%	0,0%	7,0%
9 Tor Sapienza		11,5%	27,7%	15,0%	21,2%	24,4%	0,2%
6 Torre Angela - Arcacci		17,7%	17,7%	36,6%	22,4%	4,3%	1,3%
37 Torre Gaia		28,2%	27,6%	21,9%	14,2%	4,2%	4,4%
7 Torre Maura		24,4%	16,4%	19,9%	17,7%	17,7%	3,8%
14 Torrevicchia - Primavera		7,4%	7,6%	10,3%	12,8%	44,4%	17,5%
28 Trullo - Pino Lecco		17,1%	14,4%	15,5%	19,2%	26,6%	7,2%
33 Valcanuta		9,9%	17,3%	16,7%	10,8%	27,9%	17,8%
3 Villaggio Breda - Due Leoni		19,6%	23,6%	29,0%	22,0%	5,1%	0,7%
34 Villaggio Giuliano		10,7%	4,8%	11,9%	10,1%	31,1%	31,4%
26 Vitina		8,2%	17,4%	21,8%	19,2%	30,6%	2,8%
35 Vitina		13,6%	29,9%	41,7%	12,5%	2,2%	0,0%
<b>Totale complessivo</b>		<b>15,7%</b>	<b>19,8%</b>	<b>24,9%</b>	<b>17,1%</b>	<b>16,6%</b>	<b>5,9%</b>

Tab. VII Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici

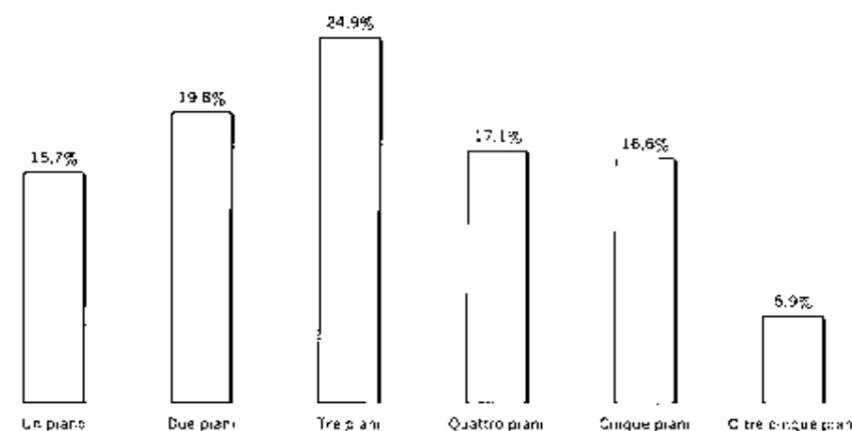


Fig. 7 Percentuale di superficie coperta per classe di altezza degli edifici

Se ne ricava che, sul totale, gli edifici fino a tre piani di altezza rappresentano il 60,4% che arriva al 77,5% se si aggiungono gli edifici di quattro piani di altezza (altezza ancora comparabile a quella degli alberi di media grandezza) e raggiunge il 94,1% comprendendo gli edifici di cinque piani.

Questo dato conferma la considerazione qualitativa fatta a proposito del prevalente paesaggio edilizio delle zone F1: edifici di bassa o media altezza, e prevalere dei tipi della villa, villino o palazzina (con qualche raro caso di case a schiera), e presenza diffusa e fortemente caratterizzante del verde privato.

Carattere comune a tutte le zone è però una condizione di scarsa (spesso assai scarsa) qualità dello spazio pubblico in generale, e in particolare nei luoghi centrali. Per questi la carenza è anche quantitativa.

Componente principale della struttura urbana attuale è, in genere, una strada, che ha costituito l'origine della localizzazione e poi ha determinato o comunque condizionato, in quanto primo asse insediativo principale, l'impianto urbano della zona. La strada era il cordone ombelicale che legava la borgata alla "città", allora lontana, e per questo si tratta sempre di una strada storica, appartenente al sistema di media o lunga percorrenza nell'ambito del territorio del Comune o di collegamento extra comunale (anche le radiali storiche di impianto romano hanno svolto questo ruolo per alcune delle zone che vi sono cresciute lungo e attorno). Nelle carte IGM del 1925 e del 1949 (ma in particolare in queste ultime) si possono leggere le zone F1 allo stato "nascente": lottizzazioni appena tracciate, con molti lotti ancora vuoti, un addensarsi di edificazione lungo la strada, ma ancora per brevi tratti, presenza di chiese o di osterie lungo queste.

Al momento attuale queste strade costituiscono la spina dorsale della struttura urbana di tutte le zone che ne sono attraversate: ne sono il luogo centrale lineare più importante. Perché hanno tutte assunto, nel corso del tempo, il ruolo di strada commerciale e di strada sulla quale si affacciano attrezzature e servizi. Così che oggi queste strade si presentano con una configurazione e un paesaggio urbano vario e vivace. Sui bordi si sussegue con continuità una edificazione spesso di diversa tipologia, formata da residenze, residenze con negozi, uffici, bar e ristoranti al piano terra, edifici commerciali a un piano, depositi e giardini privati.

L'anima dello spazio della strada sta nei due marciapiedi che le bordano; ma ancor più che i marciapiedi, sta negli spazi compresi tra il marciapiede e gli edifici; questi spazi sono il risultato dell'arretramento degli edifici stessi dal bordo strada e hanno una profondità che varia dai cinque metri fino ai sette, otto. Così che la sezione della strada è in molti casi costituita dalla carreggiata, dalle due strisce continue di marciapiede, spesso piuttosto strette (dal metro e mezzo fino ai due e mezzo - tre) e in alcuni casi alberate, e dallo spazio di arretramento degli edifici, di proprietà privata. Passeggiando lungo i marciapiedi si incontra una successione di esposizioni di merci, di parcheggi privati a servizio dei negozi, di tavolini di bar e ristoranti, racchiusi e protetti dentro recinti di vasi di fiori e di siepi, di giardini privati molto ben curati, di rampe di accesso ai parcheggi privati dei piani interrati degli edifici, di recinzioni, pavimentazioni e arredi i più vari e diversi. Un "fai da te" dell'uso e dell'arredo di questi frammenti di aree posti tra strada ed edifici che ne provoca nello stesso tempo il disordine, la bassa funzionalità, ma anche il fascino. Disordine e bassa funzionalità accresciuti dal traffico, sempre intenso, per non dire intasato, e dalla sosta, quasi continua lungo i marciapiedi e spesso sui marciapiedi e quasi regolarmente anche in seconda fila (il dato complessivo medio relativo alla dotazione di parcheggi pubblici su superficie dedicata è di 0,42 mq/ab; questo dato non comprende i parcheggi lungo il bordo delle strade).

Altri luoghi centrali sono pochi e di poca qualità urbana: le chiese e le scuole sono accuratamente chiuse da recinzioni all'interno dei loro lotti e si affacciano sulle strade con una cancellata: così che i due metri scarsi di marciapiede fanno da sagrato o da piazzetta antistante; le piazze sono così denominate dalla toponomastica, ma sono spesso incroci o spazi di parcheggio, anche se con negozi ai piani terra degli edifici che le bordano; i pochi giardini o parchi pubblici sono trattati molto semplicemente, forse poveramente: qualche percorso pavimentato, qualche albero che sembra sparso a caso, qualche panchina deserta, una fontanella all'ingresso, l'inevitabile area attrezzata con scivolo e altalena o cavallucci a molla per i bambini.

Alcuni dati relativi alla "qualità funzionale" di ciascuna delle aree studiate sono raccolti nella Tab. VIII (*Superficie aree trasformabili, percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area di rilievo, numero di esercizi commerciali, numero di laboratori artigianali, numero di abitanti per esercizio commerciale, numero di abitanti per laboratorio artigianale*)

### Aree del rilievo

Numera- zione del quadro d'unione	Aree	Superficie aree trasformabili (ha)	Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area di rilievo	Numero di esercizi commerciali	Numero di laboratori artigianali	Numero di abitanti per esercizio commerciale	Numero di abitanti per laboratorio artigianale
30	Acilia	73,4	37,5%	217	16	59	794
1	Alessandrino	17,2	11,7%	291	70	85	352
2	Borghesiana - Finocchio	50,8	23,3%	390	35	35	390
13	Casal Boccone	12,1	50,5%	44	6	28	205
23	Casalotti	19,8	15,2%	210	16	62	818
42	Castel Gubileo	9,4	58,7%	12	10	104	125
15	Cesano	18,7	39,8%	53	5	39	412
27	Cervinara	1,0	1,4%	41	1	213	8727
22	Fidene	4,0	8,3%	110	13	69	580
8	Giardinetti - Torre Nova	51,3	27,5%	197	52	85	320
40	La Giustiniana	6,4	25,5%	44	1	36	1590
25	La Massima	12,3	26,3%	25	3	74	617
4	La Romanina	30,0	17,1%	54	39	106	146
5	La Rustica	42,4	24,9%	87	16	114	621
17	La Storta	39,8	36,2%	105	14	56	418
19	Labaro	21,0	21,9%	101	12	76	642
10	Lunghezza	7,0	17,6%	24	2	81	975
24	Montepaccato	18,0	24,3%	58	18	126	405
11	Morena	36,0	14,6%	157	15	99	1041
16	Ostia Nuova	0,0	0,0%	0	0	0	0
36	Ostia	2,7	8,9%	12	3	151	604
31	Ostia Antica	10,6	27,1%	27	0	83	0
18	Ottavia - Insugherata	23,8	18,9%	127	22	94	545
44	Ponte Galeria	0,0	0,0%	0	0	0	0
20	Prima Porta	14,2	21,5%	60	12	61	305
32	Quarto Miglio	24,0	27,6%	49	28	121	212
38	Rebbia	5,3	6,4%	106	16	80	533
43	S. Onofrio	30,0	23,8%	255	46	65	360
39	San Basilio	12,5	22,3%	84	25	59	199
21	Settebagni	25,7	26,2%	52	5	72	753
12	Settecamilli	14,0	45,2%	15	2	83	620
41	Tomba di Nerone	10,5	9,7%	252	32	53	414
29	Tor de' Cenci	2,0	10,5%	31	13	73	174
9	Tor Sapienza	12,0	18,9%	153	23	58	383
6	Torre Angela - Arcacci	36,0	16,2%	281	93	87	264
37	Torre Gaia	2,5	6,8%	26	7	110	408
7	Torre Maura	23,5	17,5%	277	80	57	199
14	Torrevecchia - Primavalle	30,0	5,4%	1.315	269	69	337
28	Trullo - Pino Lecce	39,1	20,2%	180	44	108	440
33	Valcannuta	1,5	2,2%	39	8	138	672
3	Villaggio Breda - Due Leoni	19,6	19,8%	124	25	82	407
34	Villaggio Giuliano	11,7	13,5%	104	33	82	260
26	Villini	13,0	7,0%	159	13	122	1498
35	Vitina	24,0	26,7%	132	15	41	362
<b>Totali complessivi</b>		<b>858,9</b>	<b>18%</b>	<b>6.080</b>	<b>1.158</b>	<b>74</b>	<b>387</b>

e Tab; IX (*Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate, superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate, superficie di verde pubblico attrezzato, superficie pro-capite di verde pubblico attrezzato*).

#### Aree del rilievo

Numerazione del quadro d'unione	Aree	Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	Superficie di verde pubblico attrezzato (mq)	Superficie pro-capite di verde pubblico attrezzato (mq/ab)
30	Acilia	16.253	1,28	11.237	0,88
1	Alessandrino	6.173	0,25	135.078	5,49
2	Borghesiana - Finocchio	22.809	1,67	1.799	0,13
13	Casal Boccone	0	0,00	0	0,00
23	Casalotti	0	0,00	0	0,00
42	Castel Giubileo	0	0,00	12.982	10,39
15	Cesano	0	0,00	0	0,00
27	Corchiano	0	0,00	0	0,00
22	Fidene	3.364	0,45	3.447	0,46
8	Gardinetti - Torre Nova	12.073	0,73	15.611	0,94
40	La Giustiniana	2.518	1,58	0	0,00
25	La Massima	0	0,00	0	0,00
4	La Romanina	0	0,00	4.565	0,80
5	La Rustica	2.267	0,23	32.394	3,26
17	La Storta	0	0,00	0	0,00
19	Labaro	7.607	0,99	19.650	2,55
10	Lunghezza	750	0,38	0	0,00
24	Montespaccato	861	0,12	1.955	0,27
11	Morena	21.642	1,39	11.083	0,71
16	Osteria Nuova	0	0,00	0	0,00
36	Ostia	0	0,00	0	0,00
31	Ostia Antica	0	0,00	0	0,00
18	Ottavia - Insugherata	6.086	0,51	2.739	0,23
44	Ponte Galeria	0	0,00	0	0,00
20	Prima Porta	2.684	0,73	30.477	8,34
32	Quarto Miglio	10.411	1,75	50.687	8,53
38	Rebibbia	18.210	2,14	58.487	6,86
43	S. Onofrio	8.060	0,49	0	0,00
39	San Basilio	3.352	0,68	22.997	4,63
21	Settebagni	0	0,00	2.091	0,56
12	Settecamini	4.058	3,28	5.852	4,72
41	Tomba di Nerone	2.313	0,17	6.677	0,50
29	Tor del Cenio	1.575	0,70	1.729	0,76
9	Tor Sapienza	1.972	0,22	13.669	1,55
6	Torre Angela - Arcacci	0	0,00	13.486	0,55
37	Torre Gaia	0	0,00	7.601	2,66
7	Torre Maura	11.896	0,75	6.027	0,38
14	Torrevecchia - Primavalle	2.012	0,02	14.720	0,16
28	Trullo - Pino Lecce	4.650	0,24	0	0,00
33	Valcannuta	1.823	0,34	0	0,00
3	Villaggio Breda - Due Leoni	5.779	0,57	0	0,00
34	Villaggio Giuliano	4.660	0,54	24.701	2,88
26	Vitini	3.338	0,17	0	0,00
35	Vitina	0	0,00	579	0,11
<b>Totali complessivi</b>		<b>189.206</b>	<b>0,42</b>	<b>512.320</b>	<b>1,14</b>

Tab. IX

Di particolare importanza ai fini della attuazione degli obiettivi e criteri per il miglioramento di queste zone (vedi il seguente par. 4) sono le prime due colonne, che riportano i valori, per ogni zona, della superficie delle aree trasformabili e della percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area di rilievo.

E' evidente, infatti che queste quantità rappresentano sinteticamente la disponibilità di aree per l'eventuale localizzazione di nuovi luoghi centrali per il miglioramento delle qualità funzionali e morfologiche di queste zone.

#### 4. Obiettivi e criteri

L'obiettivo scenario della strutturazione delle zone ex-F1 attraverso il miglioramento - adeguamento e potenziamento dei luoghi centrali esistenti, creazione di nuovi luoghi centrali e adeguamento delle connessioni tra questi o creazione di nuove connessioni - del sistema di luoghi centrali e della priorità delle politiche urbane mirate a questo è stato confermato dalle situazioni riscontrate dalle indagini di campo e dai sopralluoghi.

L'idea di fondo che ha guidato le indagini e, come meglio si dirà successivamente, gli indirizzi per l'assetto futuro di queste aree, è stata di intendere queste zone come quartieri (che potrebbero essere considerati appartenenti a una piccola città) o come vere e proprie piccole città. Quartieri e piccole città per le quali occorrerebbe prioritariamente migliorare le qualità dell'abitare lo spazio urbano, secondo lo scenario ideale (desiderabile) delle piccole città nella città; vale a dire che il criterio di fondo è stato quello dell'adeguamento o del rafforzamento e, naturalmente, del miglioramento morfologico (dell'introduzione di bellezza urbana) di un sistema di luoghi centrali per i quartieri e per le piccole città; dove per luogo centrale si è inteso definire il complesso dello spazio e delle attività in esso contenute con valenza di attività dotate di forte potere attrattivo o comunque promotrici di incontro sociale.

I criteri di base seguiti per delineare un assetto futuro per queste aree, avendo come riferimento l'obiettivo del miglioramento delle condizioni dell'abitare lo spazio urbano, sono riassumibili in:

- prioritariamente individuare, dove possibile, due o più quartieri da aggregare attorno o lungo sistemi di luoghi centrali, esistenti e da costruire, per "strutturare" un ambito di piccola città;
- per questo primo obiettivo l'individuazione dell'estensione della piccola città è condizionata dal criterio della distanza massima di percorrenza per raggiungere a piedi i luoghi centrali della piccola città; distanza che orientativamente e grosso modo, come già detto precedentemente, è dell'ordine del chilometro. Questo criterio nasce sia dall'obiettivo di una diminuzione, anche se limitata, del traffico veicolare, sia dalle esigenze di vivere meglio lo spazio urbano e di apprezzarlo anche attraverso le percezioni e le sensazioni (anche estetiche) proprie della mobilità lenta dei pedoni;
- se possibile, inserire nel progetto di sistema di luoghi centrali della piccola città funzioni e luoghi di livello gerarchico urbano, in modo da collegare per quanto possibile le zone (piccole città o quartieri) alla dimensione della grande città;
- mettere a sistema i potenziali luoghi centrali dei singoli quartieri componenti la piccola città; quando possibile favorire la coincidenza tra luoghi centrali di quartiere e luoghi centrali della piccola città;
- quando non sono esistenti le condizioni per la "organizzazione" di una piccola città, la zona potrà comunque essere "strutturata" come un quartiere, da disporre (cioè organizzare sia funzionalmente che morfologicamente) attorno a un progetto di sistema di luoghi centrali;
- per la individuazione-progettazione del sistema di luoghi centrali di una piccola città o di un quartiere, sono state seguite due semplici regole: individuare e confermare, eventualmente qualificandoli o potenziandoli, i luoghi centrali già esistenti, la prima; individuare, sulla base della disponibilità di aree non edificate sulle quali intervenire in vari modi a seconda delle necessità e finalità (piazze, giardini, parcheggi) la localizzazione di potenziali nuovi luoghi centrali, la seconda regola. Per questa seconda regola, va aggiunto che l'individuazione dei nuovi luoghi centrali è stata fatta sulla base di un criterio selettivo rigoroso: cioè valutando la effettiva loro possibilità, in funzione della loro localizzazione, di essere inseriti nel sistema di luoghi centrali progettato; cioè, da una parte, valutando la possibilità, per gli eventuali nuovi luoghi centrali, di entrare in relazione, anche attraverso collegamenti viari e/o pedonali, con il sistema di luoghi centrali già esistente e con le altre nuove localizzazioni di progetto; contemporaneamente, valutando anche se l'aggiunta dei nuovi luoghi centrali migliorasse la capacità del sistema che si andava formando di disporre attorno a sé il quartiere e/o la piccola città; naturalmente

l'individuazione di nuovi luoghi centrali, così come l'adeguamento e miglioramento di quelli già esistenti, deve accompagnarsi alla costruzione del sistema di luoghi centrali; vale a dire alla costruzione (o adeguamento) delle connessioni tra i vari luoghi centrali: connessioni che saranno costituite da corsi, viali, passeggiate, percorsi pedonali, aree verdi, ecc.;

- non da ultimo, due criteri a proposito della situazione problematica del traffico e della sosta. Per il primo problema, dove possibile, intervenire prevedendo viabilità di alleggerimento (viabilità di raccordo) del traffico di attraversamento che grava sugli assi insediativi principali (che, come detto, hanno quasi tutti assunto il ruolo di strade commerciali centrali rispetto alle zone attraversate). In genere, e sempre là dove possibile, questo risultato lo si può ottenere attraverso adeguamenti o costruzione di tratti di connessione di viabilità ad anello attorno alle zone. Per il secondo problema, sarebbe opportuno prevedere una localizzazione, anche in volumi fuori terra, di parcheggi privati e pubblici proprio lungo quella viabilità di raccordo; sarebbe anzi opportuno individuare opportuni incentivi normativi ma soprattutto finanziari (fiscali in particolare) per la realizzazione di questi parcheggi. Si verrebbe così a realizzare una cintura di parcheggi attorno alle zone che permetterebbe di alleggerire significativamente la domanda di sosta che non può essere soddisfatta all'interno delle zone stesse.

Lo strumento individuato per attuare gli obiettivi di adeguamento e costruzione del sistema di spazi pubblici è il Programma Integrato di intervento (PrInt). Con questo strumento si intende mettere a regime ordinario, nel quadro della gestione ordinaria del Prg, strumenti straordinari del tipo Programmi di Riqualificazione Urbana e Programmi di Recupero Urbano.

Nelle NTA del nuovo Prg, all'art. 52 (Programmi integrati nella Città da ristrutturare), sono definiti i contenuti e le procedure relative ai Programmi Integrati:

“1 I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento ed al completamento dei caratteri morfologici dell'insediamento ed all'adeguamento ed alla integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. (...)

4. Le proposte dei soggetti privati per i Programmi integrati di intervento vengono presentate alla Circoscrizione di competenza entro il mese di aprile di ogni anno; la Circoscrizione le valuta e le mette in coerenza per l'organicità del Programma integrato. I programmi integrati di intervento sono istruiti dalla Circoscrizione competente e sottoposti dalla Circoscrizione medesima all'approvazione del Consiglio Comunale. Le opere pubbliche previste dal Programma vengono inserite nelle rispettive annualità del programma triennale delle opere pubbliche. IL Programma integrato di intervento dovrà contenere:
- una relazione tecnica contenente tutti gli elementi qualitativi e quantitativi del programma;
  - rappresentazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste; queste ultime definite mediante gli elaborati prescritti per gli strumenti urbanistici esecutivi;
  - i documenti preliminari per la realizzazione delle opere pubbliche e del programma;
  - la determinazione degli impegni dei diversi soggetti attuatori e finanziatori;
  - gli schemi di assunzione delle obbligazioni e delle relative garanzie finanziarie (convenzioni e atti d'obbligo);
  - il piano finanziario di tutti gli interventi e del programma nel suo complesso;
  - il programma temporale degli adempimenti di ogni soggetto;
  - il programma temporale delle fasi realizzative;”

Sono due i vantaggi principali offerti dai PrInt; il primo riguarda la possibilità che questo strumento offre di adattare le previsioni degli interventi da realizzare alla effettiva domanda di intervento, e dunque di aumentare il grado di efficacia realizzativa dello strumento attuativo; il secondo è dato dalla possibilità di coinvolgere risorse private nella realizzazione del sistema di spazi pubblici.

Per il primo vantaggio: ogni Programma dovrebbe essere lanciato sulla base di indirizzi di pianificazione e previsioni di interventi, su ogni singola zona, individuati e definiti attraverso

“Linee guida per il Programma Integrato” che avrebbero la forma di una sorta di piano struttura per la zona. Il piano della struttura avrebbe il ruolo, e i contenuti, dello “*Schema di assetto preliminare*” previsto, nelle NTA, come strumento della procedura del *Progetto urbano* (art. 18).

Le “Linee guida” dunque saranno promosse, sulla scorta anche degli schemi prodotti da questo studio, dalle Circoscrizioni interessate, in collaborazione con il Comune, che dovrebbero consultare operatori, forze sociali e cittadini. Le “Linee guida” così concertate offrirebbero quel grado di attendibilità che ne aumenterebbe l'efficacia di pianificazione.

Per il secondo vantaggio: è evidente che a fronte della quantità di interventi che sarebbero necessari e utili per il miglioramento delle condizioni dell'abitare nelle zone F1 le sole risorse pubbliche non potrebbero essere sufficienti. La procedura del PrInt, attraverso incentivi economici ottenuti utilizzando premi di cubatura permette di ricavare, dall'intervento privato, anche vantaggi per il pubblico, analogamente a quanto già sperimentato nei Programmi di Recupero e di Riqualificazione urbana.

Infatti, le NTA per la *Città da ristrutturare* stabiliscono che (art. 52, Programmi integrati nella Città da ristrutturare):

“(…)”

5. Agli immobili compresi nei Programmi integrati, valutati dalla Circoscrizione di rilevante interesse per il raggiungimento di specifici obiettivi di realizzazione e riqualificazione di attrezzature e spazi pubblici, è attribuito un indice di edificabilità pari al doppio di quelli attribuiti dalla normativa di tessuto di cui al precedente art. 51, commi 4 e 7 o dalla normativa di componente del sistema dei servizi e delle infrastrutture (v. artt. 82, 83, 84). Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR la SUL ricostruibile è pari alla Suv dell'edificio esistente.”

La normativa per i Tessuti prevalentemente residenziali stabilisce, all'art. 51 comma 4, che:

“4. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq, ad eccezione dei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati IV Circoscrizione n. 5 e XII Circoscrizione n. 4, ai quali si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.”

La normativa di componente del sistema dei servizi e delle infrastrutture, in particolare per quanto riguarda le aree per Servizi pubblici (che si articolano in aree per Servizi pubblici di livello urbano ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale) stabilisce che a queste aree

“(…) oltre all'edificabilità prevista (...) per ciascun servizio, è attribuito, ai fini dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale tramite compensazione, un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,05 mq/mq, per funzioni Terziarie ad esclusione delle Attrezzature commerciali a CU/m e CU/a, dei centri commerciali e delle Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo a CU/m e CU/a e delle Discoteche; (...)”

Dunque, per le aree comprese nei Tessuti, nell'ambito del Programma integrato è ammesso un indice EF di 0,6 mq/mq, e per le aree destinate a Servizi pubblici un indice ET di 0,1 mq/mq.

Lo strumento del PrInt offre inoltre altri due vantaggi.

Nella definizione del perimetro all'interno del quale può valere la procedura di PrInt, è stato tenuto conto della opportunità di individuare aree urbane dotate di unitarietà urbanistica (piccole città o quartieri) comprendendo nello stesso perimetro anche porzioni di zone urbane non appartenenti alla “Città da ristrutturare”.

Il perimetro di PrInt più ampio rispetto alle ex-zone F1 permette di delineare possibili futuri sistemi di spazi pubblici più solidi e più coerenti con le possibilità di intervento su luoghi centrali già esistenti da adeguare e su aree trasformabili nelle quali creare nuovi luoghi centrali. Offre inoltre la possibilità di dotare di maggiore efficacia di gravitazione (formazione di un bacino di utenza razionale) il sistema di spazi pubblici proposto dalle “Linee guida” rispetto alle aree urbane circostanti.

Altro vantaggio non secondario sta nel fatto che nella procedura PrInt, per la sua natura di procedura concertata, potrebbe essere utile inserire un momento (o più momenti) di controllo della forma degli interventi previsti (controllo della qualità morfologica) attraverso la formulazione, da parte della Circoscrizione, di opportune *regole della forma*.

Proprio tenendo conto di questa opportunità-necessità, nel quadro del presente studio, per alcuni luoghi centrali di alcune zone sono stati redatti degli scenari tridimensionali di possibili soluzioni di assetto fisico. Si tratta di elaborati che devono essere intesi come elaborati di indirizzo, scenari suggestivi, dai quali sarebbe sempre possibile ricavare regole-quadro valide per indirizzare le qualità delle progettazioni nel momento che dovesse maturare la domanda di intervento.

### 5. Le linee guida per i Programmi Integrati

Applicando i criteri generali sopra esposti, sono stati elaborati degli schemi di Linee guida per i PrInt per il miglioramento delle zone F1 per ventisette delle quarantaquattro aree studiate.

Nella Tab. X (*Aree di Programma Integrato: abitanti, addetti, superficie, densità abitativa*) sono riportati i principali dati quantitativi caratteristici di ognuna delle 27 aree.

Numerazione del quadro d'unione	Aree	Abitanti (Comune di Roma 1998)	Addetti (Comune di Roma 1998)	Superficie dell'area Print (ha)	Densità abitativa (ab/ha)
1	Alessandrino	24.613	2.011	206	119
2	Borghesiana - Finocchio	21.065	2.355	445	47
13	Casal Boccone	1.228	199	19	65
23	Casalotti	13.658	1.605	166	82
15	Cesano	1.604	243	36	45
22	Fidene	11.482	1.258	107	107
8	Giardinetti - Torre Nova	16.641	1.710	179	93
25	La Massimina	2.080	387	56	37
4	La Romanina	5.705	2.276	176	32
5	La Rustica	9.440	1.092	134	70
17	La Storta	5.713	764	112	51
10	Lunghezza	2.029	207	70	29
24	Montespaccato	15.947	1.654	208	77
11	Morena	12.629	1.179	184	69
16	Osteria Nuova	1.259	110	38	33
31	Ostia Antica	1.188	133	30	40
18	Ottavia - Insugherata	15.288	989	178	86
20	Prima Porta	4.512	545	87	52
21	Settebagni	3.723	376	86	43
12	Settecamini	1.818	646	35	52
29	Tor de' Cenci	2.291	293	17	135
9	Tor Sapienza	8.149	2.965	93	87
7	Torre Maura	17.966	2.238	183	98
14	Torvecchia - Primavalle	66.578	8.405	391	170
28	Trullo - Pino Lecce	18.143	1.965	224	81
3	Villaggio Breda - Due Leoni	11.117	1.355	126	88
26	Villini	21.026	5.044	215	98
<b>Totali complessivi</b>		<b>316.892</b>	<b>42.004</b>	<b>3.801</b>	<b>83</b>

Tab. X Aree di Programma integrato. Abitanti, addetti, superficie, densità abitativa

L'esclusione di 17 aree è stata suggerita sostanzialmente da tre criteri. Anzitutto sono state escluse quelle aree che di fatto, per situazioni di completezza del tessuto edificato e di mancanza di aree trasformabili sono da considerare come appartenenti alla città consolidata, e dunque esterne al campo di definizione del lavoro<sup>7</sup>.

Sono poi state escluse anche quelle aree che per dimensioni ridotte e per legami, relazioni e connessioni con aree circostanti (di altra definizione come zone di Piano regolatore) non avrebbero potuto da sole

<sup>7</sup> Occorre precisare che lo studio sulle Zone F1 affidato al gruppo riguardava esclusivamente quella parte di città che negli studi per il Nuovo Piano Regolatore era stata definita come "la città da ristrutturare"; e che negli stessi studi altre parti di città erano state definite come "città consolidata", nell'ambito della quale sono state considerate le parti di zone F1 per le quali non sono stati elaborati schemi di assetto. Si tratta perciò di esclusioni strumentali e consigliate dagli obiettivi contingenti dello studio. Il che non esclude che anche per la città consolidata, così come peraltro per la città storica si possa parlare di strutturazione della città per piccole città.

reggere un ruolo di quartiere, soprattutto perché i luoghi centrali di gravitazione sono localizzati all'esterno di quelle zone.

Infine sono state escluse quelle aree sulle quali sono già previsti interventi derivanti dai Programmi di Recupero Urbano (art. 11 L. 493/93) tali da soddisfare agli obiettivi di adeguamento e costruzione di un sistema di spazi pubblici.

Per le ventisette aree sulle quali sono stati elaborati schemi di assetto si sono riscontrate, quanto alla verifica dello scenario delle piccole città nella città, diverse situazioni, che possono essere riassunte in due situazioni tipo per quanto riguarda la forma di insieme e in quattro situazioni tipo per quanto riguarda le classi dimensionali.

Per quanto riguarda la forma di insieme, si hanno due situazioni opposte: quelle aree che sono immediatamente riconoscibili perché costituiscono "frammenti urbani", contornati da soluzioni di continuità con altre aree urbane per la presenza di aree non edificate, barriere naturali o infrastrutturali; e quelle aree che sono a contatto, anche solo parzialmente sul perimetro, con altre aree urbane appartenenti ad altre classi di tessuti, e dove è necessario un lavoro interpretativo per individuare limiti e delimitazioni rispetto ad altre piccole città. Questa situazione ha portato in genere all'estensione del perimetro del PrInt, o, nel caso che le aree ex-F1 fossero di limitata estensione, alla rinuncia alla redazione delle "Linee guida".

Per quanto riguarda le classi dimensionali:

- "grandi" piccole città; sono aree urbane di dimensioni superiori alla dimensione "conforme" dei due chilometri di distanza massima tra i margini opposti della piccola città e per le quali risulta molto difficile un "sezionamento", data la sostanziale continuità delle situazioni dell'impianto urbano; gli schemi di queste aree presentano dei sistemi di luoghi centrali molto articolati, a formare una pluralità di luoghi centrali piuttosto che un sistema centrale unitario. Articolazione e pluralità sono necessarie per dare struttura ad aree urbane di queste dimensioni; i casi di questa situazione sono in realtà solo due: Borghesiana-Finocchio e Torvecchia-primavalle;

- piccole città propriamente dette; all'interno di questa categoria sono presenti varie situazioni quantitative di dimensioni in estensione e di popolazione, e sostanzialmente due situazioni per quanto riguarda la composizione in quartieri: piccole città formate da un unico aggregato omogeneo dal punto di vista tipo-morfologico, all'interno del quale non è semplice la individuazione di quartieri; piccole città formate da due o più quartieri omogenei ma facilmente individuabili; Alessandrino è un esempio della prima situazione, Giardinetti-Torrenova della seconda;

- quartieri; sono quelle aree di limitata dimensione, che non è stato possibile aggregare a quartieri vicini, perché appartenenti a diversi ambiti di pianificazione (città consolidata o città già sottoposta a pianificazione pregressa), che però in una visione scenariale potrebbero essere utilmente aggregati a formare con i quartieri accanto altre piccole città; Fidene è un esempio, potendo costituire una piccola città aggregandola ai contigui quartieri PEEP;

- villaggi urbani; sono aree di piccole dimensioni, isolate da altre aree urbane, e per le quali il destino futuro sembra essere quello di mantenere un ruolo prevalentemente residenziale; si tratta di aree tutte in situazioni di buona qualità ambientale e residenziale (villini e villette) proprio per il loro essere isole lontane; ne sono esempi Settebagni, Ostia Antica, Casal Boccone.

Le forme degli schemi che sono stati individuati sono naturalmente le più varie (figg. 7 e 8), in quanto dipendono dalle diverse situazioni di contesto di ognuna delle aree: orografia, situazioni circostanti, storia dell'impianto urbano, struttura attuale, presenza di aree trasformabili.

Occorre però, anche se brevemente, dire qualcosa a proposito dei contenuti degli schemi di assetto e del loro ruolo "normativo" nel processo di pianificazione.

Per poter meglio chiarire i contenuti degli schemi di assetto è utile seguire la legenda che li accompagna. Va fatta preliminarmente una premessa: gli schemi sono stati redatti con l'intenzione di delineare degli scenari possibili e non come piani di assetto<sup>8</sup>.

Si tratta perciò di idee di assetto che presuppongono anche tempi lunghi per la loro attuazione, e comunque da intendere come linee di tendenza da seguire.

La legenda (fig. 9) è divisa in tre sezioni: una prima riguardante l'assetto della viabilità e del trasporto, una seconda relativa ad indicazioni per la disciplina dell'uso del suolo su alcune aree, una terza riguardante i luoghi centrali.

Per la viabilità, si hanno indicazioni relative a tre categorie di viabilità:

- *di raccordo*;
- *asse insediativo principale*;
- *asse insediativo secondario*.

La prima vuole indicare quella viabilità che dovrebbe costituire una viabilità di attestamento, per quanto possibile di margine all'area urbana trattata, che eviterebbe o diminuirebbe gli attraversamenti dell'area stessa e migliorerebbe l'accessibilità alla viabilità locale. In ipotesi e come già detto, su questa viabilità potrebbero essere attestati parcheggi-silos per la residenza che potrebbero diminuire l'intasamento-sosta all'interno dell'area (i parcheggi potrebbero ragionevolmente servire distanze massime di cinquecento metri). L'immagine dell'assetto fisico di questa viabilità dovrebbe per quanto possibile essere quella di un viale di circonvallazione, ben alberato, e con accessi verso le aree verdi (quando sono presenti) che bordano l'area o comunque attrezzato con aree di belvedere verso i panorami urbani circostanti.

*Assi insediativi principali e assi insediativi secondari* sono quei tratti e anelli di viabilità che svolgono, con maggiore o minore importanza, funzionalmente per quanto riguarda l'accessibilità alla viabilità locale e morfologicamente per quanto riguarda le geometrie dell'impianto urbano, tale ruolo. Per questi assi sarebbero da prevedere adeguamenti di sezione, quando possibili, e politiche restrittive per la sosta.

Questa sezione della legenda contiene anche una indicazione che di fatto appartiene alla sezione relativa alle indicazioni circa i luoghi centrali. Infatti con la didascalia "*Strade da sottoporre ad interventi di qualificazione*" si è inteso pensare a politiche e relativi interventi di qualificazione funzionale e morfologica delle strade "dorsali" delle piccole città o quartieri individuati. In particolare con questa indicazione si vuole proporre una linea di interventi volti a migliorare le situazioni di bordo delle strade pensandole, come visione di sfondo, nella forma di grandi viali per passeggiate, per acquisti e per svago; innestando così anche, per quanto possibile, brani di bellezza urbana su uno spazio già ricco di funzioni. Per ottenere questo risultato bisognerebbe operare sui margini della strada, coinvolgendo a poco a poco, anche le aree private; si tratterebbe di una operazione da compiere frammento per frammento, per singoli lotti e per brevi tratti da sommare poi in una sistemazione unica e per quanto possibile organica, interessando tutto il tratto di strada interessato.

Nella seconda sezione della legenda, le "*Aree di recupero conservativo*" sono quelle aree che sono dotate di caratteri ormai definibili come "storici", vale a dire, in particolare, quelle aree che sono ancora riconoscibili come nucleo originario ed iniziale della successiva espansione. Si tratta di edificazioni avvenute nel periodo 1920- 1940, ma che, quando costituiscono piccoli nuclei, possono a buon diritto essere considerate come i "centri storici" della piccola città o del quartiere, e dunque per i quali possono essere proposte politiche giudiziose di recupero e conservazione.

Con la didascalia "*Area di qualificazione funzionale e ambientale*" si è voluto sinteticamente indicare il programma per gli interventi relativi ai luoghi centrali, i quali comunque per definizione dovranno contenere spazio pubblico (una piazza, un giardino, o entrambi) e attività di interesse pubblico (attrezzature pubbliche o di uso pubblico) oltre a eventuali quote di residenza, lì dove fosse ammesso.

<sup>8</sup> Questo punto sarà chiarito appresso, nel parlare del ruolo degli schemi di assetto nel processo di pianificazione.

L' "Area di riconversione funzionale e morfologica" indica quei pochi casi nei quali piccole aree di capannoni industriali, ma piuttosto artigianali, alcuni già dismessi, altri contenenti al momento attività in corso di dismissione, o prevedibilmente dismettibili, potrebbero essere aggregate a una piccola città o a un quartiere, e magari offrire potenzialità per localizzazione di luoghi centrali.

Parchi e giardini, esistenti o da inserire nel progetto della struttura urbana di assetto futuro, sono indicati come "Area verde attrezzata di uso pubblico".

Infine, il simbolo di "Luogo centrale (esistente, esistente da adeguare e di progetto)" serve a dare una indicazione di massima della localizzazione preferibile del "luogo piazza o giardino", circondato dalle attrezzature, dentro l' "Area di di qualificazione funzionale e morfologica" precedentemente detta.

Per quanto riguarda il ruolo delle Linee guida per i PrInt all'interno del processo di pianificazione, vanno considerati due aspetti.

Una parte delle indicazioni degli schemi di assetto assume valore normativo all'interno del Piano regolatore generale: la viabilità di raccordo e le aree verdi attrezzate esistenti e quelle per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono rappresentate nella tavola della disciplina degli usi del suolo del Prg (tavole "Sistemi e regole").

Nelle stesse tavole vengono inoltre riportate le "Strade da sottoporre ad interventi di qualificazione", con la dizione di legenda: "Spazi pubblici da riqualificare".

Al proposito la normativa così dice (art. 52, comma 5):

"5. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro per i Programmi integrati, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano terra degli edifici che si affacciano su tali spazi degli Usi attrezzature commerciali di piccola e media dimensione, pubblici esercizi, servizi privati, attrezzature culturali; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze;

c) sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali eventualmente presenti nelle aree interessate dal Programma ed individuati dall'elaborato G1 "Carta per le qualità" planimetrie in rapporto 1:10.000. In tal caso il Programma integrato contiene il progetto di sistemazione di resti archeologici e/o monumentali. Detto progetto, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero contesto individuato dal citato elaborato G1, è finalizzato alla valorizzazione e fruizione di tali beni."

Nelle stesse tavole "Sistemi e regole" è presente anche il "Perimetro per il Programma Integrato".

Le NTA, all'art. 52 comma 2 così dicono:

"2. Nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", planimetrie in rapp. 1:10.000, sono individuati i Perimetri per i Programmi integrati di intervento, all'interno dei quali detti Programmi, ai sensi dell'art. 17 comma 7 delle presenti Norme Tecniche, possono essere proposti nel rispetto di quanto stabilito nei commi successivi. Tali perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ed eventualmente proposte di Programma di recupero urbano ex art. 11, L. 493/93."

Il Programma integrato (Print), come già detto, è uno strumento di attuazione (ma meglio sarebbe dire di intervento urbanistico) che vuole introdurre procedure di pianificazione strategica nel processo di pianificazione. I Print dovrebbero infatti nello stesso tempo essere strumenti di concertazione, di coinvolgimento di risorse private negli interventi e di precisazione e adattamento alle condizioni di concertazione e di risorse disponibili degli schemi di assetto (vale a dire della configurazione della struttura urbana). Perciò gli elementi degli schemi di assetto elaborato che non compaiono nella disciplina degli usi del suolo devono essere considerati come indicativi: nel senso

che dovrebbe avvenire poi, e nel corso del tempo, attraverso consultazioni con Circoscrizioni, Associazioni, Comitati, operatori, la effettiva precisazione di interventi.

Con due avvertenze, però, a proposito del valore indicativo da assegnare in particolare alla localizzazione delle Aree di qualificazione funzionale e ambientale e ai relativi Luoghi centrali. La prima: è ben vero che, in linea di principio, il disegno della struttura urbana di una piccola città o di un quartiere, così come è stato proposto nello studio sulle Zone F1 non può essere ritenuto l'unica soluzione accettabile, o, meno che mai, la migliore. Ma - seconda avvertenza - è anche vero che quasi in tutti i casi la disponibilità quantitativa di aree trasformabili non è ampia; e soprattutto, che in tutti i casi le aree trasformabili che per localizzazione in rapporto alla forma dell'impianto della piccola città o del quartiere e in rapporto ai luoghi centrali già esistenti sono poche, e proprio quelle indicate negli schemi di assetto. Sono aree, perciò che, almeno in relazione con lo scenario delle piccole città nella città e con il suo obiettivo fondamentale del miglioramento dell'abitare nello spazio urbano, sono da ritenere tutte preziose: vere e proprie risorse urbane non riproducibili, che andrebbero trattate con l'atteggiamento di un "ambientalismo urbano" rigoroso che ne curi e assicuri la migliore trasformazione possibile in funzione degli obiettivi di fondo di costruzione di nuovo spazio pubblico funzionalmente e formalmente qualificato.

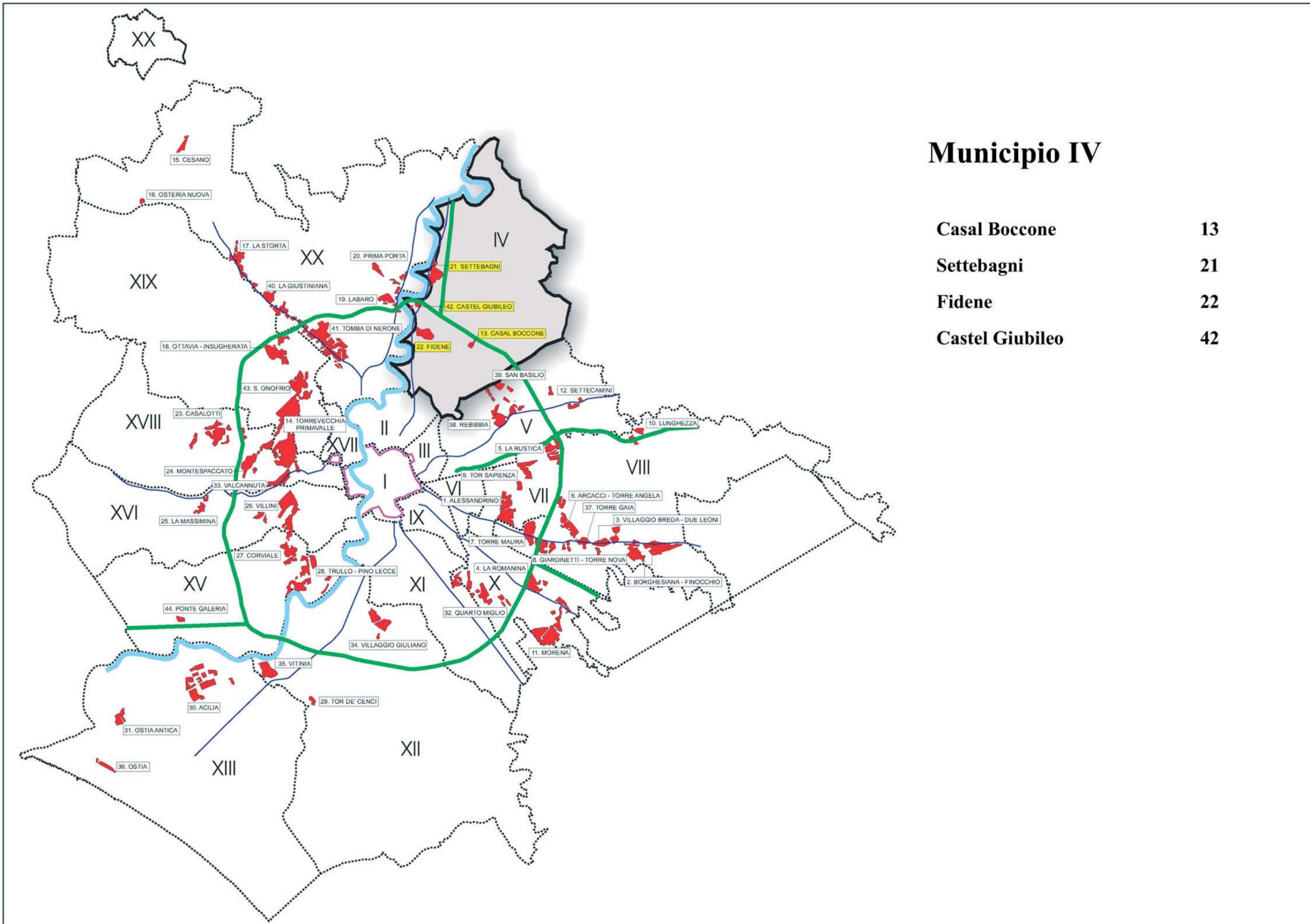
A questo proposito va fatta una ultima considerazione a proposito delle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e per Servizi pubblici di livello urbano. Si tratta di aree, come detto, in genere in situazione di localizzazione di grande importanza strategica per poter assolvere il ruolo di luoghi centrali. Ma l'indice ET ammesso (0,1 mq/mq) se inserite in un Programma integrato, e l'estensione in genere non ampia, non producono una cubatura sufficiente a ospitare le funzioni centrali che sarebbero necessarie per dare a queste aree un effettivo ruolo di luoghi centrali. E inoltre, la cubatura non sarebbe neppure sufficiente a marginare opportunamente le piazze che dovrebbero costituire l'essenza spaziale dei suddetti luoghi centrali.

Questo inconveniente può essere superato attraverso la possibilità di concentrare le volumetrie prodotte da più aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale su una o due aree di concentrazione dei volumi.

Aree che dovranno essere individuate in sede di elaborazione delle Linee guida per i Programmi integrati.

Una ultima considerazione può essere fatta a proposito del ruolo complesso che i PrInt possono svolgere nel processo di pianificazione. Ruolo che potrebbe essere definito di promozione e sviluppo, in senso lato, di una cultura dell'abitare lo spazio urbano.

Infatti, al di là dell'evidente ruolo che lo strumento può avere nel promuovere interventi (nel promuovere investimenti sulla città), il PrInt può svolgere un ruolo di sviluppo di conoscenze, da parte degli abitanti, sulla zona interessata: la sua storia, i problemi, le risorse presenti; può essere strumento di promozione di dibattito e di consapevolezza sui futuri assetti da dare all'area; può promuovere anche legami sociali (associazionismo di vario tipo) a proposito dei metodi e delle operazioni da compiere per il miglioramento della qualità urbana della zona; sviluppando così quel necessario interesse alla qualità dello spazio pubblico come spazio di tutti, che è alla base di un benefico (sia negli effetti sociali che negli effetti sulla qualità fisica dello spazio urbano) senso di appartenenza a un ambito urbano di media o piccola dimensione (la piccola città o il quartiere).



---

## 13. Casal Boccone

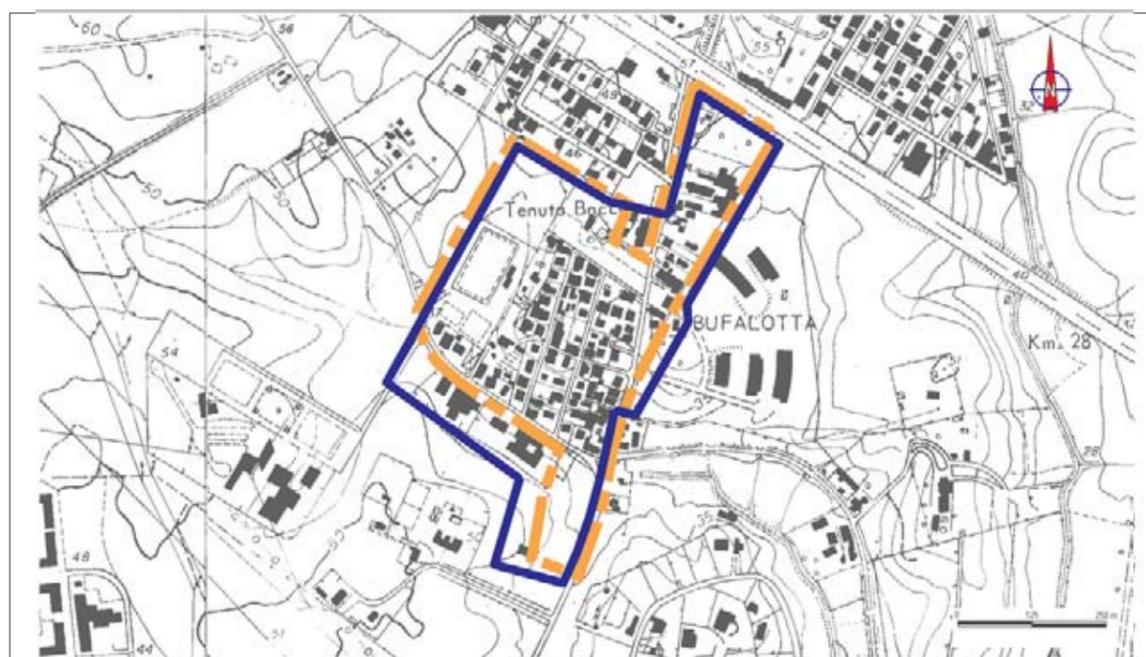
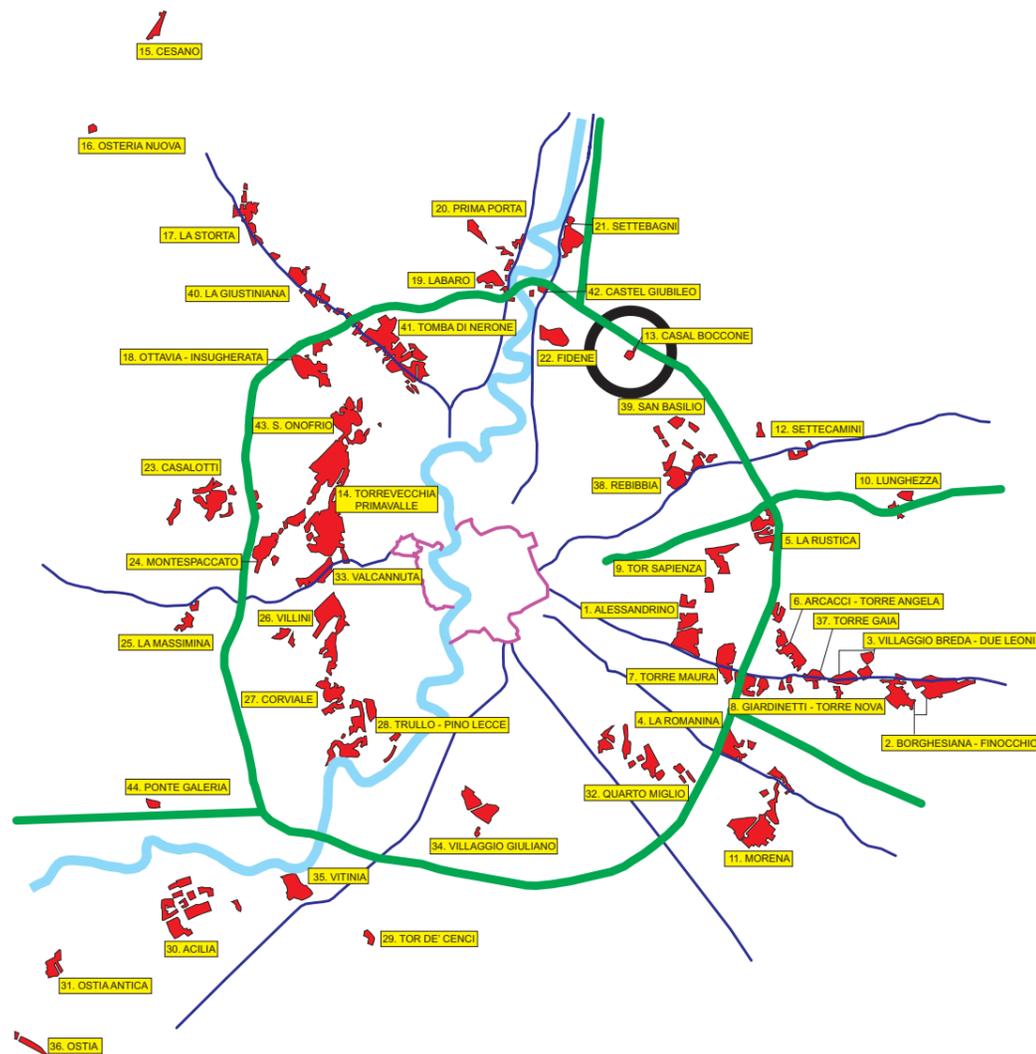
### Struttura attuale del quartiere

Il “villaggio urbano” di Casal Boccone è localizzato nel quadrante nord-orientale di Roma, lungo via della Bufalotta, immediatamente all’interno del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un nucleo urbano compatto di piccola estensione interamente disposto ad ovest di via della Bufalotta, in un contesto caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti. La struttura presenta una forma complessiva tendenzialmente quadrangolare, con margini molto netti tra l’edificato e lo spazio aperto circostante e segnati su tre lati da quelli che possono essere considerati gli assi insediativi principali: via Dalmistro a nord, via della Bufalotta ad est e via di Settebagni a sud. Lungo quest’ultima si allineano due attrezzature pubbliche: una scuola elementare ed una scuola media. Internamente, l’impianto del quartiere è costituito da tre strade di sezione minima e senza marciapiedi che, insieme agli assi insediativi principali, dispongono l’edificato secondo un reticolo a maglie rettangolari. È assente un sistema qualificato di spazi pubblici. Elemento di riferimento può essere considerato il solo fronte commerciale presente lungo via della Bufalotta.

### Linee Guida per il Programma Integrato

L’assetto delineato dalle linee guida per l’area di Casal Boccone mira essenzialmente ad introdurre elementi che qualificano lo spazio pubblico: un luogo centrale per caratteri morfologici e funzionali, verde attrezzato nonché interventi di completamento ed adeguamento della rete viaria. Per quanto riguarda la localizzazione del luogo centrale, viene individuata un’area a nord del quartiere, compresa tra via Dalmistro e via della Bufalotta. Su quest’area si propone la realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze, significativamente relazionati alla struttura attuale del quartiere. A verde attrezzato vengono destinate tre aree disposte intorno al quartiere: una a nord, lungo via della Bufalotta, a ridosso del Grande Raccordo Anulare; a sud, all’altezza dell’intersezione tra via della Bufalotta e via di Settebagni; la terza, la più ampia, sul margine ovest del quartiere. Si propongono inoltre interventi di adeguamento della rete viaria relativamente al tratto di via della Bufalotta compreso tra il Grande Raccordo Anulare e l’area destinata a verde attrezzato all’altezza di via di Settebagni; per quest’ultima si prevede un adeguamento per il tratto fra via della Bufalotta e l’area destinata a verde attrezzato lungo il margine ovest del quartiere. Si propone infine l’introduzione di due nuovi tratti di viabilità : un primo tratto che prolunga via Dalmistro attraverso l’area verde ad ovest per poi chiuderla, lungo il margine di quest’ultima, su via di Settebagni; un secondo tratto, più breve, di connessione tra via Dalmistro e via Brisbane. Nel complesso, l’insieme degli interventi proposti dalle linee guida configurano un sistema sostanzialmente continuo di spazi pubblici ed attrezzature (pubbliche e private) intorno al quartiere.

# 13. AREA DI CASAL BOCCONE - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro PRINT
 — Perimetro rilievo

## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.228
Addetti (Comune di Roma 1998)	199
Superficie dell'area del rilievo (ha)	24
Superficie coperta (mq)	30.753
Volume edificato (mc)	241.504
Superficie edificata (mq)	80.501
Densità abitativa (ab/ha)	51
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,13
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,01
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,34
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	197
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	66
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	27,4%
Due piani	21,8%
Tre piani	22,1%
Quattro piani	20,3%
Cinque piani	7,8%
Oltre cinque piani	0,6%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	3,8%
Edifici buoni	5,4%
Edifici mediocri	45,7%
Edifici pessimi	30,4%
Edifici precari	14,7%
Superficie aree trasformabili (ha)	12,1
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	50,5%
Numero di esercizi commerciali	44
Numero di laboratori artigianali	6
Numero di abitanti per esercizio commerciale	28
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	205
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

## Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.228
Addetti (Comune di Roma 1998)	199
Superficie dell'area Print (ha)	19
Densità abitativa (ab/ha)	65

### 13. CASAL BOCCONE - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 13. CASAL BOCCONE - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Aree di recupero conservativo		Esistente	
Viabilità di raccordo	<ul style="list-style-type: none"> <li> Esistente</li> <li> Da adeguare</li> <li> Di progetto</li> </ul>	Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.		Area di qualificazione funzionale e ambientale		Luogo centrale	<ul style="list-style-type: none"> <li> Esistente da adeguare</li> <li> Di progetto (funzionale)</li> </ul>
Asse insediativo principale	<ul style="list-style-type: none"> <li> Esistente/Da adeguare</li> <li> Di progetto</li> </ul>	Ferrovia		Area di riconversione funzionale e morfologica		Belvedere	
Asse insediativo secondario	<ul style="list-style-type: none"> <li> Esistente/Da adeguare</li> <li> Di progetto</li> </ul>	Stazione FS/metropolitana		Area verde attrezzata di uso pubblico	<ul style="list-style-type: none"> <li> Esistente</li> <li> Di progetto</li> </ul>		

---

## 21. Settebagni

### Struttura attuale del quartiere

Il “villaggio urbano” di Settebagni è localizzato nel quadrante settentrionale di Roma, immediatamente all'esterno del G.R.A., tra l'autostrada A1 e la via Salaria. La sua attuale struttura è caratterizzata dalla presenza di due assi infrastrutturali: la Via Salaria, che ne costituisce il margine esterno a ovest, e più internamente la ferrovia metropolitana FM1 (che qui ha una fermata), in corrispondenza della quale si ha una netta suddivisione in due parti dell'area. Al di là della linea ferroviaria infatti, verso est, il tessuto edilizio, prevalentemente residenziale, si estende su di un piccolo rilievo collinare a margine del tracciato della vicina autostrada. All'interno della rete viaria di questo tessuto è riconoscibile un percorso, qualificabile come asse insediativo secondario, che attraversa con continuità l'intero ambito e ne individua due punti di accesso in prossimità della linea ferroviaria. Questi due punti costituiscono gli estremi di via dello Scalo di Settebagni, l'asse insediativo principale lungo il quale, all'altezza della stazione ferroviaria, sono localizzate le scuole. Lungo l'altro asse insediativo principale, costituito dal vecchio tracciato della via Salaria, si trovano altre attrezzature pubbliche ed un fronte commerciale.

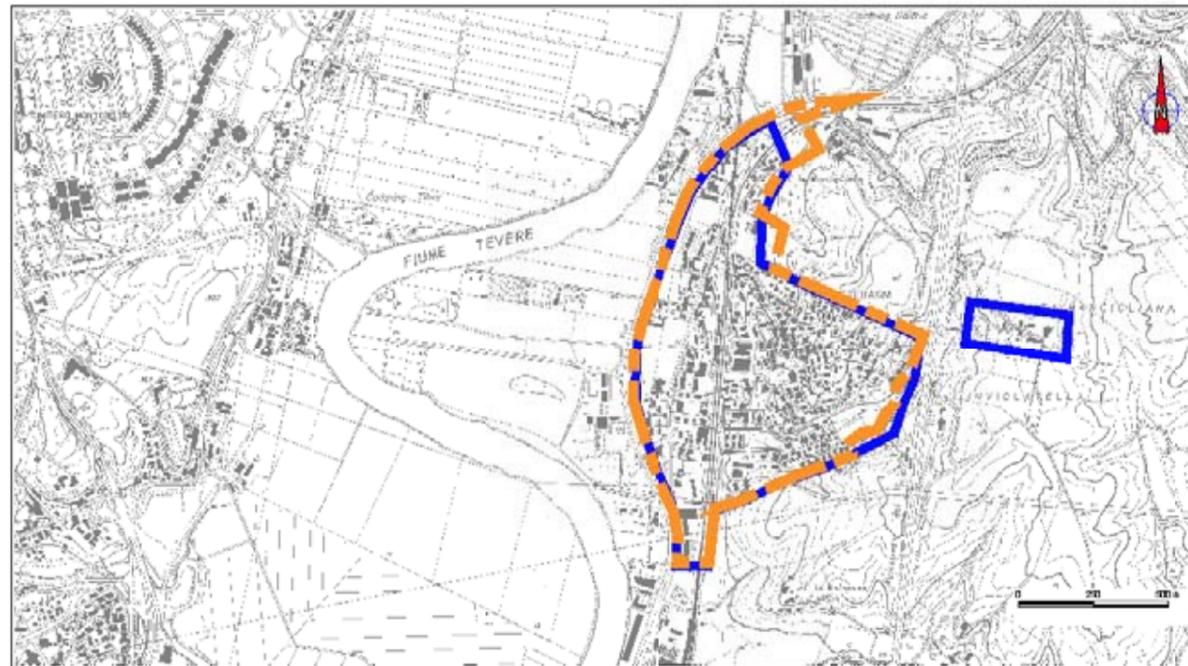
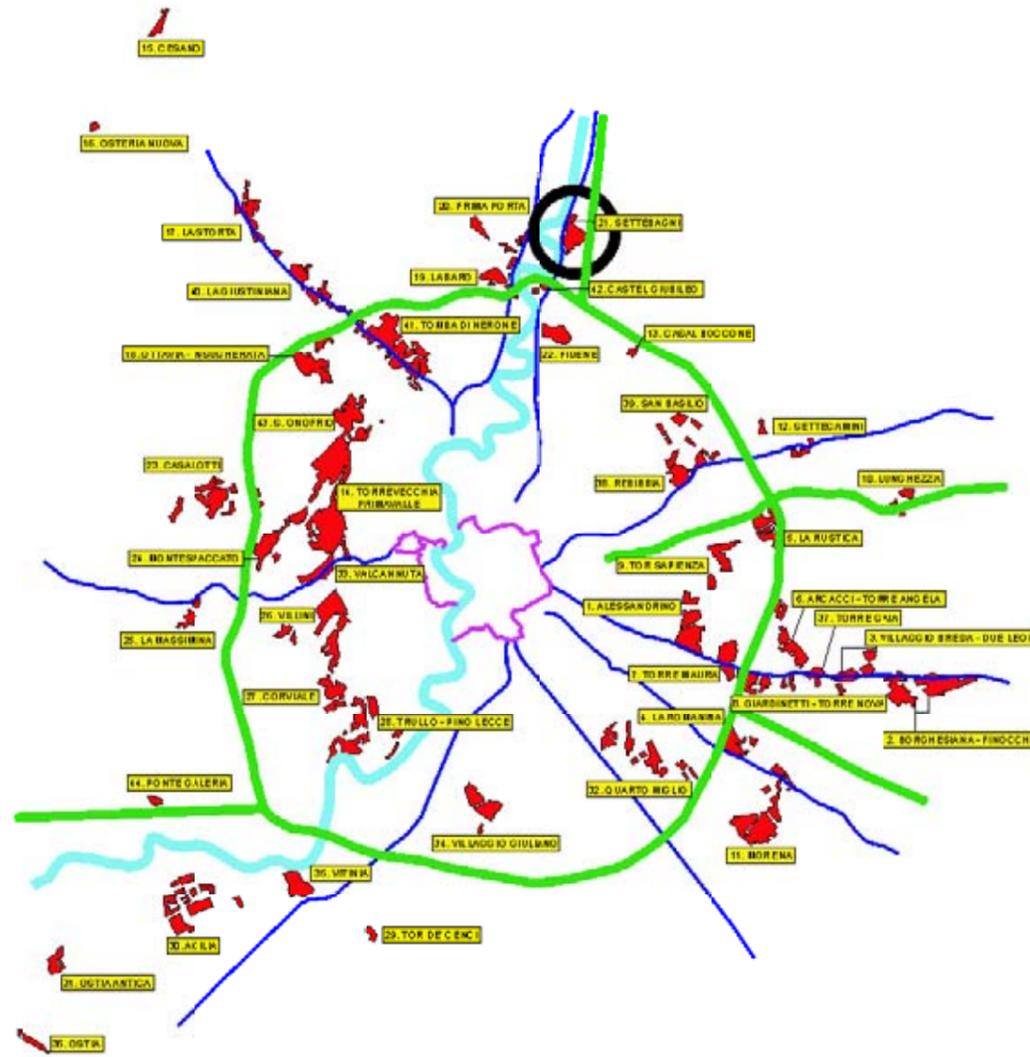
### Linee Guida per il Programma Integrato

La struttura delineata nelle linee guida si basa sulla costruzione di un sistema di spazi pubblici costituito da un asse esistente da qualificare lungo il quale attestare un luogo centrale di progetto da connettere alla stazione ferroviaria mediante un percorso pedonale. L'asse è il tratto della Via Salaria vecchia, scelto per la sua importanza rispetto all'accessibilità dell'area e all'organizzazione dell'impianto urbano, per la presenza di un fronte commerciale, per la vicinanza alla stazione ferroviaria. Per questo asse vengono proposti interventi di qualificazione che definiscano una sistemazione unitaria delle situazioni di bordo di tutto il tratto interessato, conferendo così un'adeguata qualità morfologica alla sua funzione centrale. Il luogo centrale di progetto è posto in un'area attualmente inedificata lungo l'asse della via Salaria vecchia, all'altezza della stazione ferroviaria. La sua localizzazione lungo un asse centrale esistente e la vicinanza alla stazione ferroviaria conferiscono a questo spazio una potenzialità di luogo centrale in cui disporre funzioni intorno ad uno spazio pubblico morfologicamente qualificato tale da poter diventare il “cuore urbano” dell'area.

### Dati dell'area PrInt:

Superficie: 86 ha; Abitanti (1998): 3.723; Addetti (1998): 376

## 21. AREA DI SETTEBAGNI - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

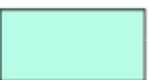
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	3.763
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	394
Superficie dell'area del rilievo (ha)	98
Superficie coperta (mq)	112.354
Volume edificato (mc)	895.999
Superficie edificata (mq)	298.666
Densità abitativa (ab/ha)	38
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,11
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	0,91
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,30
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	238
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	79
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	23,7%
Due piani	19,8%
Tre piani	35,4%
Quattro piani	13,7%
Cinque piani	5,4%
Oltre cinque piani	1,9%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	32,3%
Edifici buoni	48,7%
Edifici mediocri	7,3%
Edifici pessimi	0,5%
Edifici precari	11,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	25,7
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	26,2%
Numero di esercizi commerciali	52
Numero di laboratori artigianali	5
Numero di abitanti per esercizio commerciale	72
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	753
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	2.091
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,56

### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	3.723
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	376
Superficie dell'area Print (ha)	86
Densità abitativa (ab/ha)	43

## 21. SETTEBAGNI - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- |   |                                  |   |                    |   |                        |
|---|----------------------------------|---|--------------------|---|------------------------|
|  | Viabilità di scorrimento esterna |  | Fronte commerciale |  | Verde pubblico         |
|  | Assi insediativi principali      |  | Mercato all'aperto |  | Attrezzature pubbliche |
|  | Assi insediativi secondari       |  | Snodi e piazze     |  | Aree trasformabili     |

# 21. SETTEBAGNI - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato



Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione



Aree di recupero conservativo



Esistente



Viabilità di raccordo

Esistente  
Da adeguare  
Di progetto



Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.



Area di qualificazione funzionale e ambientale



Luogo centrale

Esistente da adeguare



Asse insediativo principale

Esistente  
Di progetto



Ferrovia



Area di riconversione funzionale e morfologica



Di progetto (funzionale)



Asse insediativo secondario

Esistente  
Di progetto



Stazione FS/metropolitana



Area verde attrezzata di uso pubblico

Esistente  
Di progetto



Belvedere



---

## 22. Fidene

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Fidene si trova nel settore nord di Roma, nucleo urbano di origine abusiva intercluso tra altri grandi insediamenti più recenti di edilizia residenziale pubblica (Castel Giubileo, Serpentara).

L'area è caratterizzata da un'orografia articolata, con pendenze anche piuttosto pronunciate, con una linea di crinale lungo la quale è localizzato per un lungo tratto Via Radicofani, l'asse viario principale del quartiere che collega l'insediamento alle zone PEEP contermini.

Il completamento di un lungo tratto di strada con caratteristiche autostradali ad est del quartiere, che costituisce parte di un tracciato di circonvallazione di scala urbana, ha realizzato ottimali condizioni di accessibilità dal Raccordo anulare e dai settori urbani posti più a sud.

Via Radicofani costituisce il viale principale sul quale si apre la maggior parte dei negozi e sul quale sono collocate le uniche due piazze del quartiere, una delle quali, Piazza dei Vocazionisti, costituisce luogo di riferimento ed incontro per un più ampio settore urbano.

Sulla strada principale, nella quale si innesta "a pettine" un articolato reticolo di strette strade di distribuzione alla residenza, sono collocate anche le scuole ed i principali servizi del quartiere.

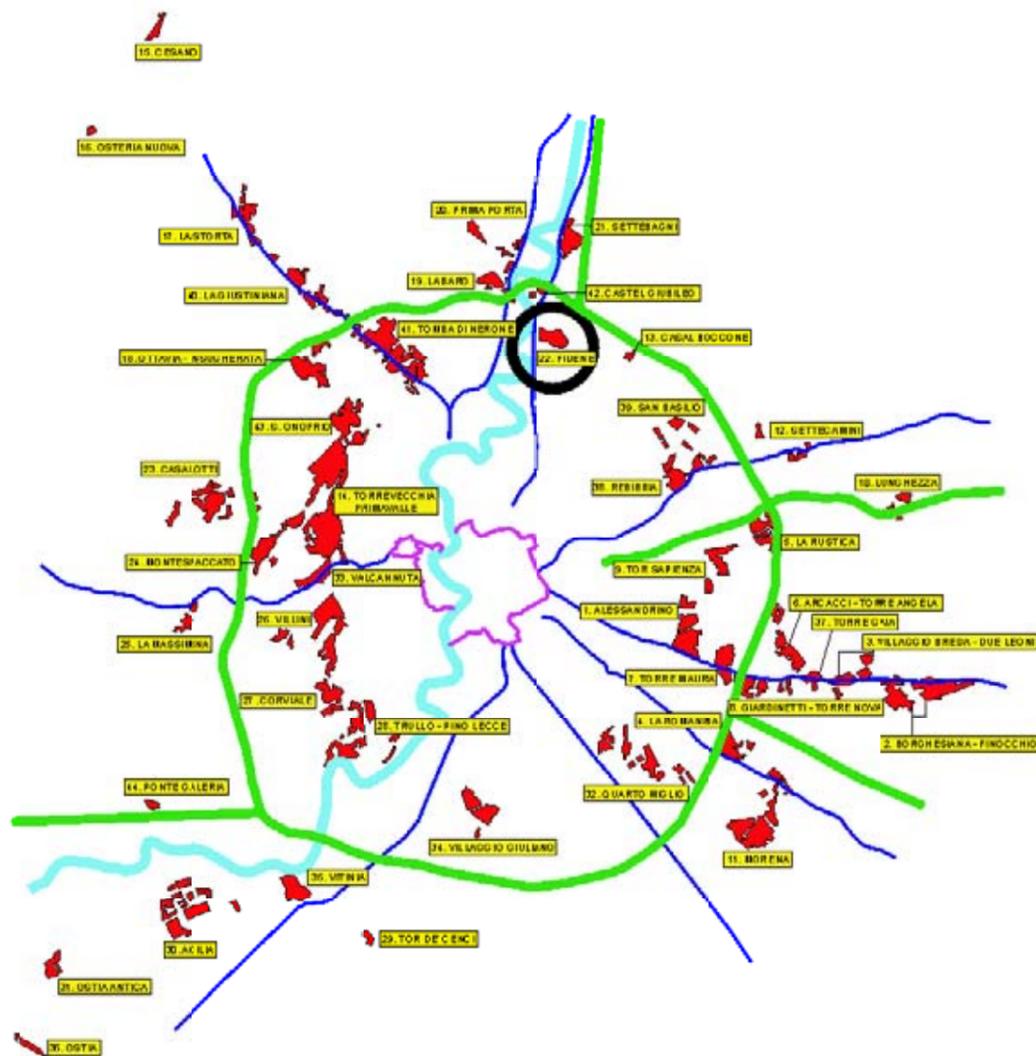
### Linee Guida per il Programma Integrato

Dati i particolari vincoli di tipo orografico, il PrInt propone in primo luogo una conferma dell'attuale struttura urbana del quartiere per quello che attiene al sistema delle strade, con un'azione di qualificazione di Via Radicofani per l'intera sua lunghezza volta a valorizzare l'attuale ruolo di luogo centrale lineare della strada, insieme all'adeguamento e nuova realizzazione di strade secondarie.

Gli interventi sui luoghi centrali comprendono innanzitutto l'adeguamento di quelli esistenti, con particolare riferimento al "cuore" del quartiere costituito da Piazza dei Vocazionisti. Ma nuovi luoghi centrali, con piazze, spazi attrezzati per lo svago ed edifici con funzioni miste, sono previsti anche agli estremi di Via Radicofani, in modo tale da costituire spazi urbani di qualità di ingresso al quartiere e di servizio a parti ora più decentrate.

Gli interventi sul verde si propongono di valorizzare soprattutto tre aree marginali ed intercluse, consentendo di valorizzare fasce libere da edificazione esterne o "di cuscinetto" tra parti edificate differenti.

## 22. AREA DI FIDENE - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

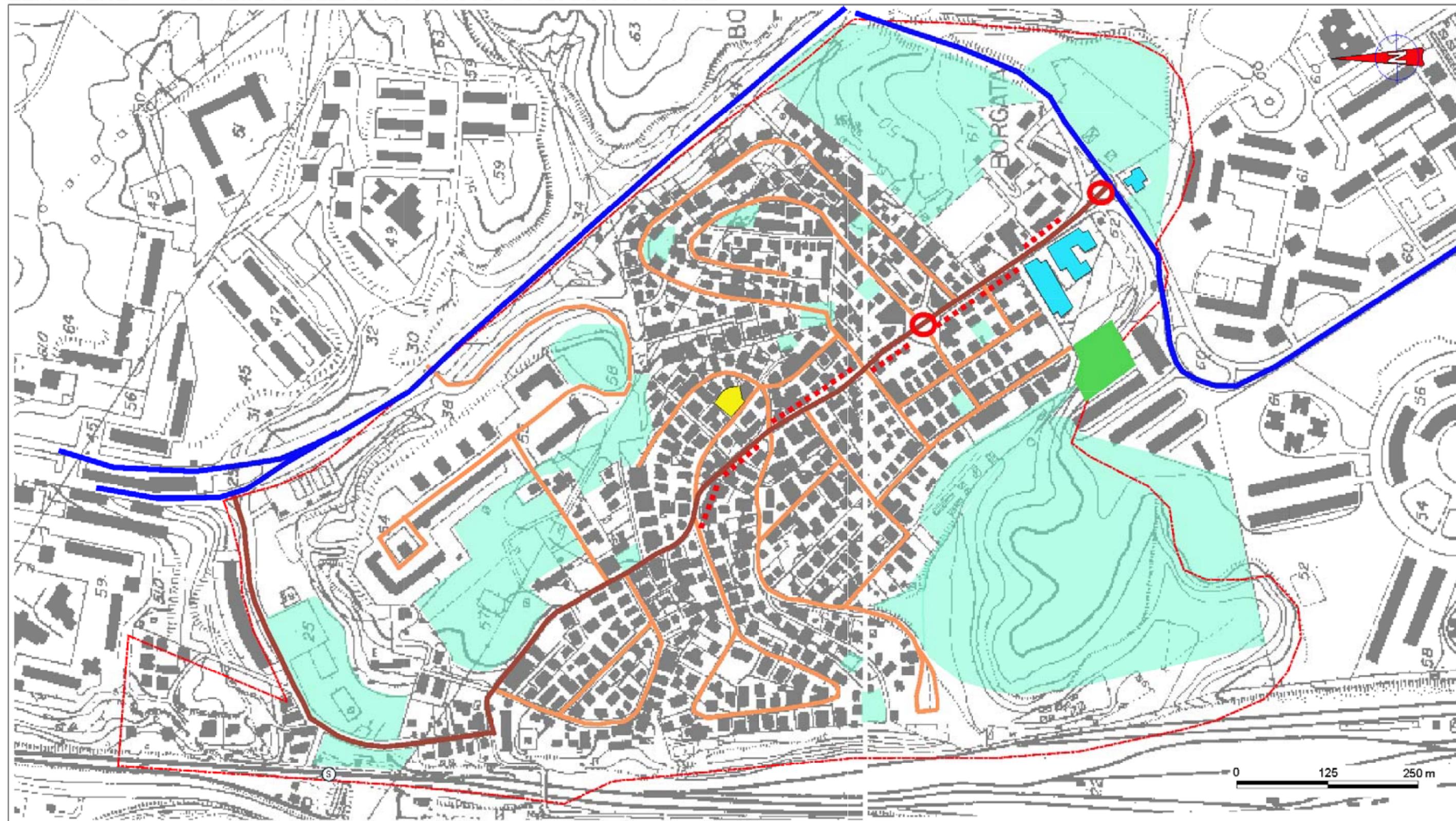
### Nell'area del rilievo

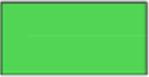
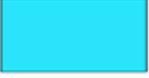
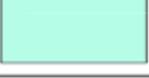
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	7.544
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	885
Superficie dell'area del rilievo (ha)	48
Superficie coperta (mq)	129.856
Volume edificato (mc)	1.415.005
Superficie edificata (mq)	471.668
Densità abitativa (ab/ha)	157
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,27
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,95
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,98
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	188
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	63
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	5,2%
Due piani	13,2%
Tre piani	30,6%
Quattro piani	30,0%
Cinque piani	10,7%
Oltre cinque piani	10,3%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	36,1%
Edifici buoni	52,9%
Edifici mediocri	8,9%
Edifici pessimi	0,3%
Edifici precari	1,8%
Superficie aree trasformabili (ha)	4,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	8,3%
Numero di esercizi commerciali	110
Numero di laboratori artigianali	13
Numero di abitanti per esercizio commerciale	69
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	580
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	3.364
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,45
Superficie di verde attrezzato (mq)	3.447
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,46

### Nell'area Print

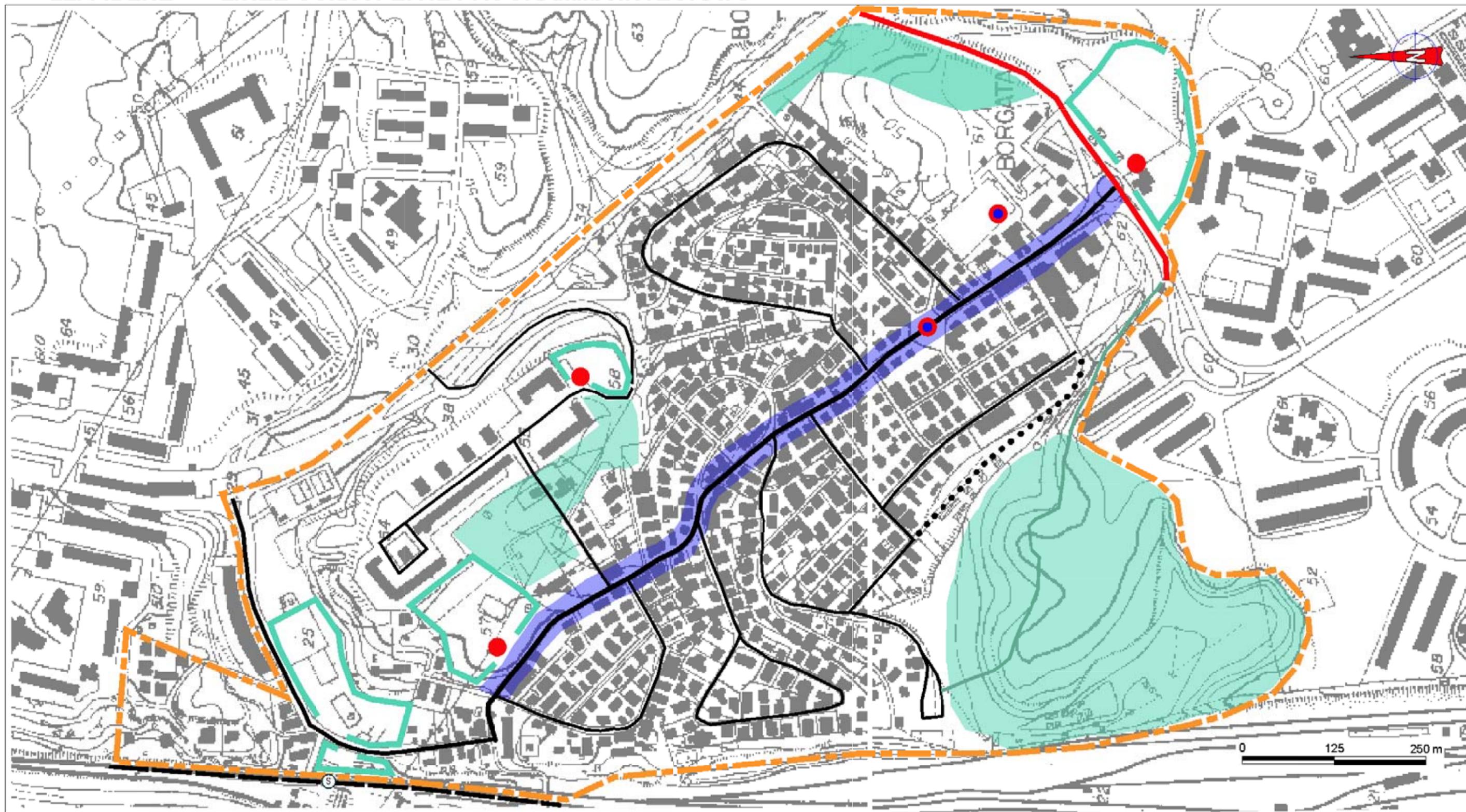
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	11.482
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.258
Superficie dell'area Print (ha)	107
Densità abitativa (ab/ha)	107

## 22. FIDENE - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- |   |                                  |   |                    |   |                        |
|---|----------------------------------|---|--------------------|---|------------------------|
|  | Viabilità di scorrimento esterna |  | Fronte commerciale |  | Verde pubblico         |
|  | Assi insediativi principali      |  | Mercato all'aperto |  | Attrezzature pubbliche |
|  | Assi insediativi secondari       |  | Snodi e piazze     |  | Aree trasformabili     |

## 22. FIDENE - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato



Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione



Area di recupero conservativo



Esistente



Viabilità di raccordo

Esistente  
Da adeguare  
Di progetto



Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.



Area di qualificazione funzionale e ambientale



Luogo centrale

Esistente  
Da adeguare



Asse insediativo principale

Esistente  
Di progetto



Ferrovia



Area di riconversione funzionale e morfologica



Di progetto (funzionale)



Asse insediativo secondario

Esistente  
Di progetto



Stazione FS/metropolitana



Area verde attrezzata di uso pubblico

Esistente  
Di progetto



Belvedere



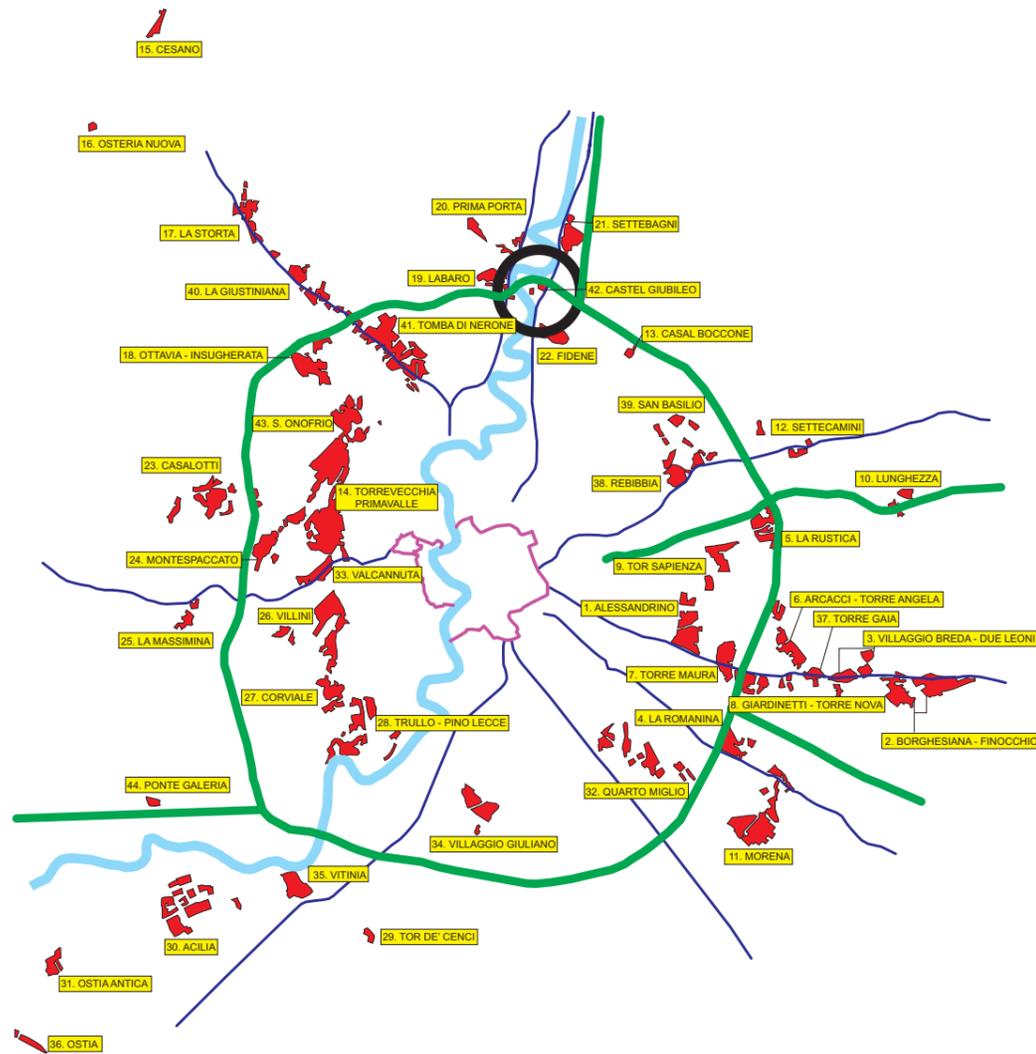
---

## 42. Castel Giubileo

### Struttura attuale del quartiere

Il “villaggio urbano” di Castel Giubileo è situato nel quadrante nord di Roma, immediatamente all’interno del Grande Raccordo Anulare, stretto fra la via Salaria e il fiume Tevere. È costituito da tre nuclei distinti di estensione piuttosto ridotta, uno dei quali localizzato su di un piccolo rilievo. L’analisi è stata condotta sui due nuclei ai piedi del rilievo. In quello più grande, a nord, l’edificato è disposto secondo una sequenza di strade parallele comprese tra due elementi viari qualificabili come assi insediativi principali, via Montappone e via Grottazzolina. All’estremità ovest di questo nucleo sono presenti attrezzature per l’artigianato, dalla parte opposta un albergo. Mancano luoghi con carattere di centralità. Un fronte commerciale di modesta entità è presente lungo il margine a sud. L’altro nucleo è caratterizzato dalla presenza di un’area di verde attrezzato e di una scuola elementare.

## 42. AREA DI CASTEL GIUBILEO - DATI QUANTITATIVI

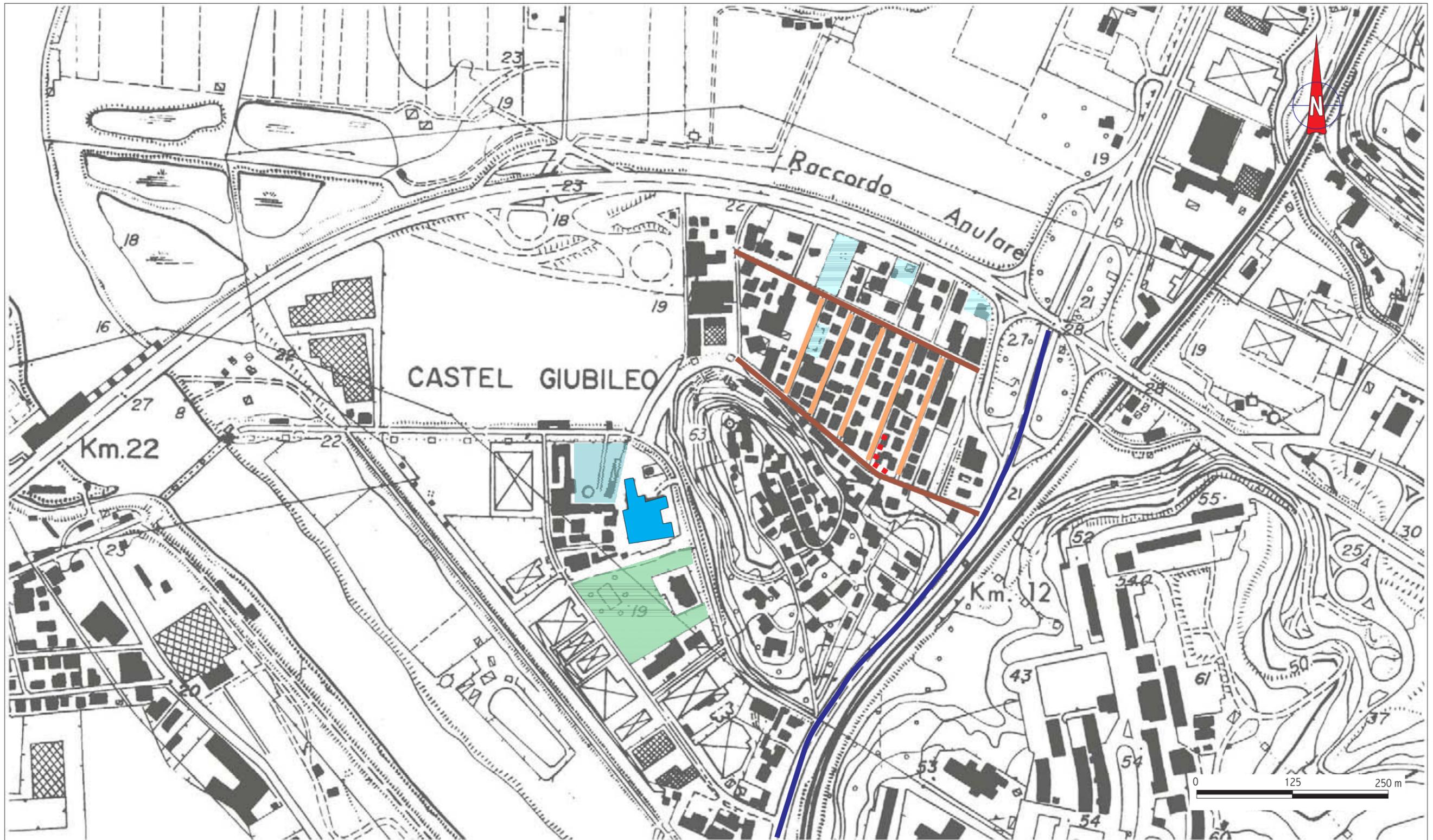


— Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.249
Addetti (Comune di Roma 1998)	131
Superficie dell'area del rilievo (ha)	16
Superficie coperta (mq)	37.407
Volume edificato (mc)	282.188
Superficie edificata (mq)	94.063
Densità abitativa (ab/ha)	78
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,23
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,76
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,59
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	226
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	75
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	21,9%
Due piani	26,2%
Tre piani	35,1%
Quattro piani	12,1%
Cinque piani	4,7%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	29,3%
Edifici buoni	59,1%
Edifici mediocri	3,2%
Edifici pessimi	0,3%
Edifici precari	8,0%
Superficie aree trasformabili (ha)	9,4
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	58,7%
Numero di esercizi commerciali	12
Numero di laboratori artigianali	10
Numero di abitanti per esercizio commerciale	104
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	125
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	12.982
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	10,39

## 42. CASTEL GIUBILEO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

⋯ Fronte commerciale

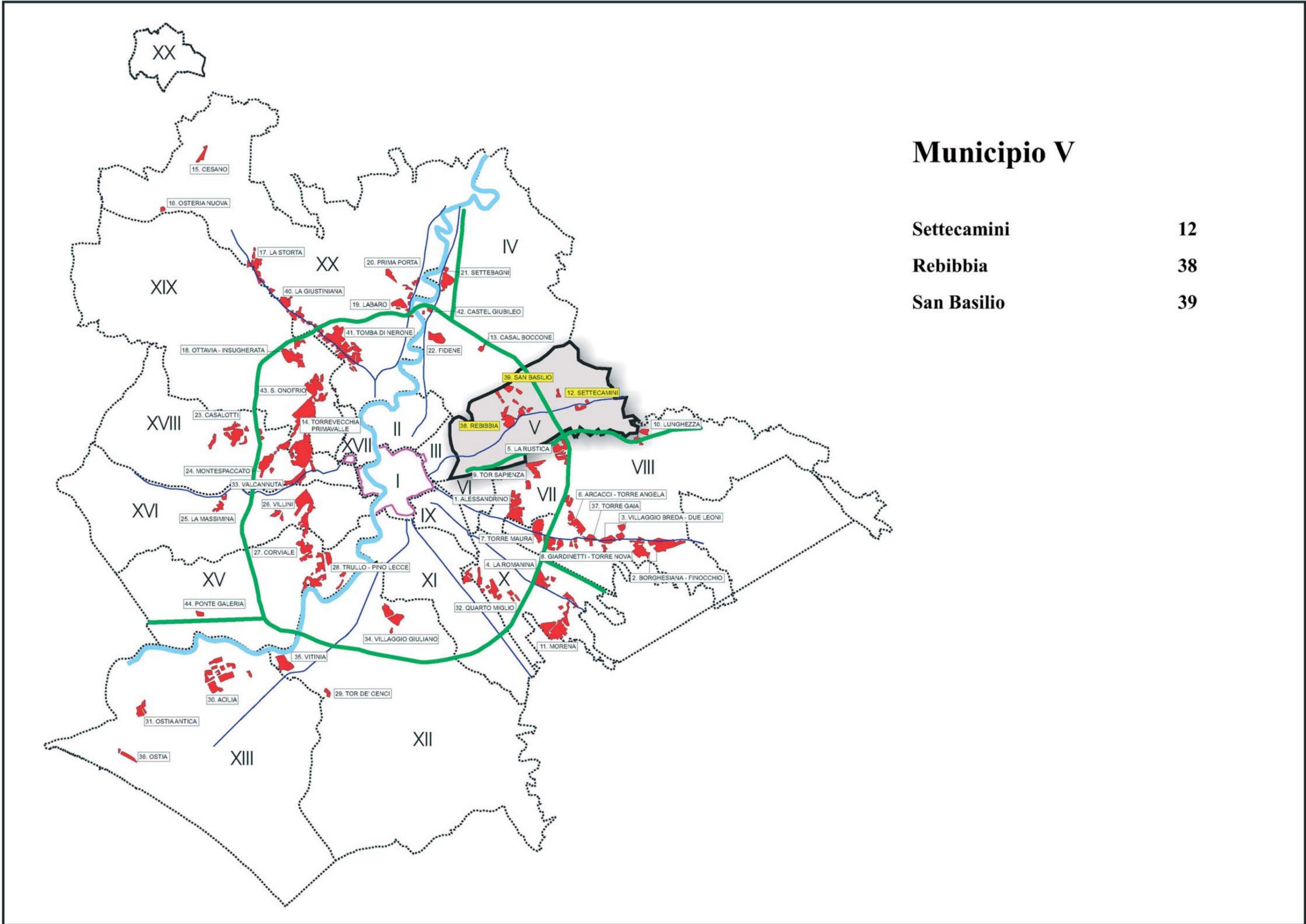
— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili



# Municipio V

<b>Settecamini</b>	<b>12</b>
<b>Rebibbia</b>	<b>38</b>
<b>San Basilio</b>	<b>39</b>

---

## 12. Settecamini

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Settecamini è localizzato nel quadrante est della città, lungo quel tratto della Via Tiburtina che si caratterizza in particolare per la presenza di diverse industrie di tecnologia avanzata.

L'insediamento ha come fulcro originario un nucleo di antichi edifici sito sulla strada consolare, nelle immediate vicinanze di un quadrivio nel quale convergono sulla Tiburtina la Via Palombarese e la strada provinciale per Salone; questo incrocio costituisce da decenni un forte punto di riferimento per gli abitanti di una vasta zona all'intorno.

Intorno al nucleo di case originario, che comprende oggi un piccolo spazio verde attrezzato e la caserma dei Carabinieri, sono andati localizzandosi nel tempo dapprima un nucleo di case abusive, quindi diversi interventi di edilizia popolare, fino a recenti interventi edilizi che segnano i margini dell'insediamento sia a nord che a sud.

Nella sua conformazione attuale, il quartiere può essere suddiviso in due parti di differente connotazione formale: la parte a nord della Via Tiburtina, che presenta un tessuto edilizio più denso e compiuto, e la parte sud, con spazi più ampi e sfrangiati tra gli edifici e aree libere da edificazione di maggiore estensione.

La Via Tiburtina costituisce la principale infrastruttura di connessione al resto della città, ma soffre di congestione di traffico per molte ore della giornata.

### Linee Guida per il Programma Integrato

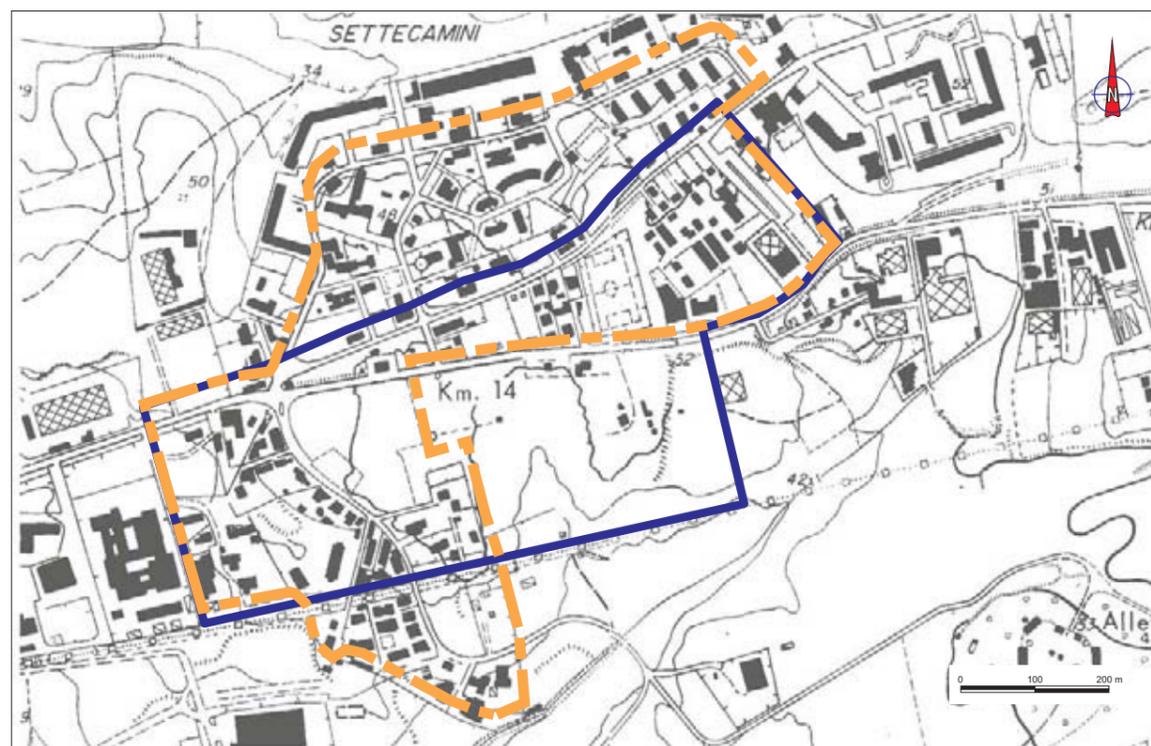
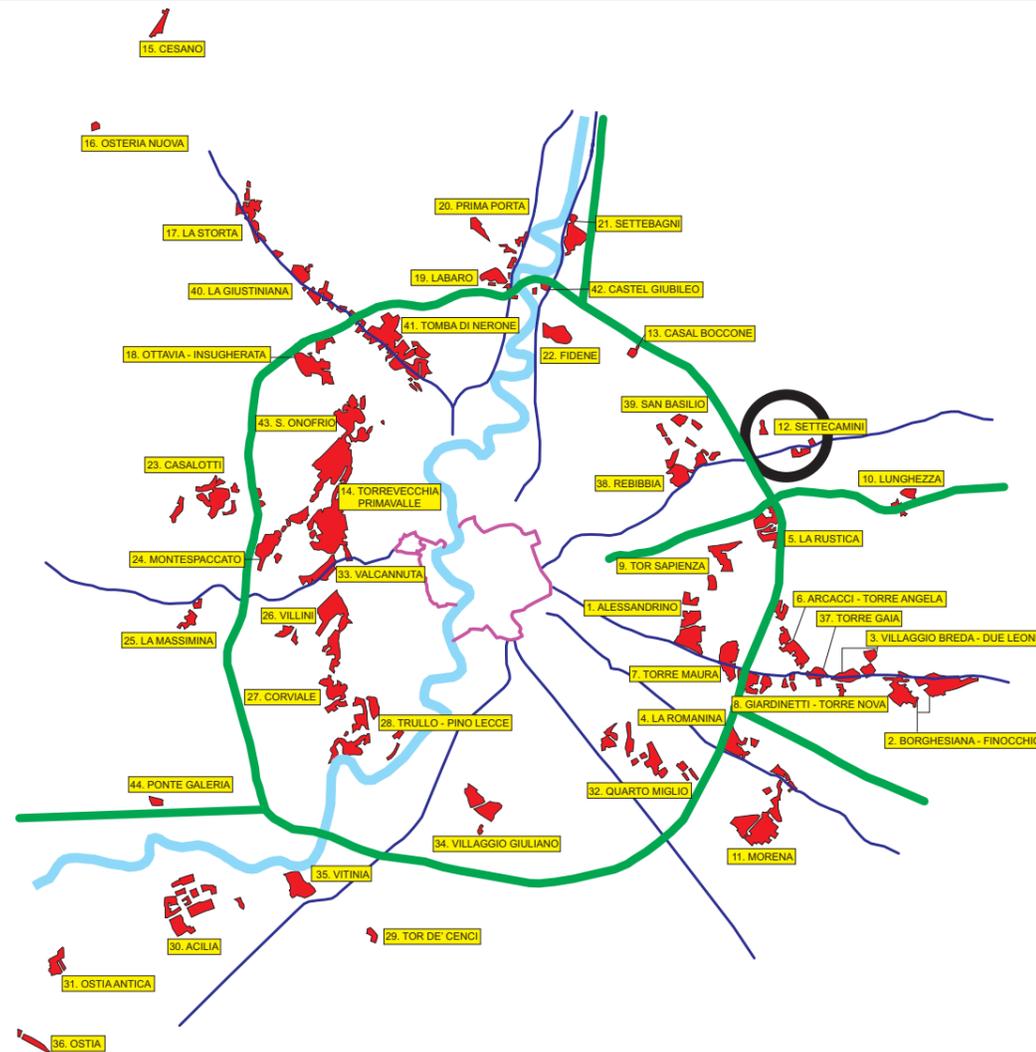
Il sistema delle aree potenzialmente trasformabili del quartiere presenta soprattutto due ampie aree adatte alla costruzione di nuovi luoghi centrali qualificati: una nelle immediate vicinanze del quadrivio di Via Tiburtina e Via Palombarese, ben visibile dalla strada e dai margini regolari e ben definiti, l'altra lungo la Via Palombarese, nelle immediate vicinanze del campo di calcio del quartiere e in una posizione centrale nel tessuto di edifici popolari.

In questa area il PrInt prevede la realizzazione di due nuovi luoghi centrali destinati a diventare i luoghi di riferimento del quartiere; nell'area a sud della Via Tiburtina, in particolare, la nuova centralità è adiacente ad un'area nella quale è previsto nuovo verde attrezzato, e potrà comprendere anche contenitori polifunzionali con funzioni urbane pregiate e nuovi parcheggi.

La centralità della parte nord, invece, si caratterizzerà anche come piazza di ingresso per chi proviene dalla Palombarese ed è diretto sulla Tiburtina; questo nuovo intervento di centralizzazione si accompagna, nelle previsioni del PrInt, ad interventi di qualificazione degli spazi volti a rendere un tratto della Via Palombarese il nuovo viale principale del quartiere.

Per una riconnessione pedonale e verde delle vie Palombarese e Tiburtina sono previsti, nello spazio cuneiforme contenuto tra i tracciati di queste, alcuni spazi di verde attrezzato e un percorso pedonale.

## 12. AREA DI SETTECAMINI - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

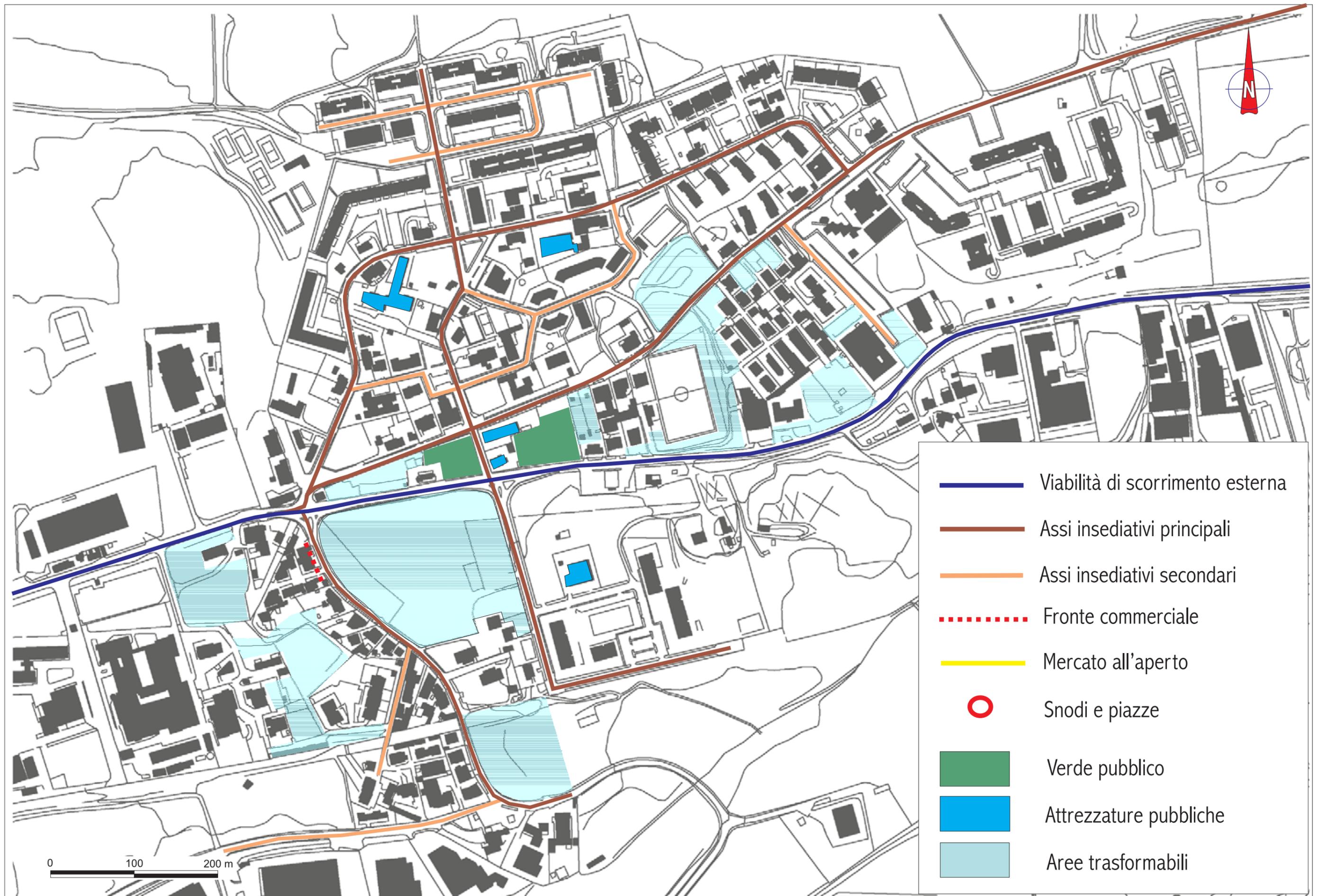
### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	1.239
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	561
Superficie dell'area del rilievo (ha)	31
Superficie coperta (mq)	27.300
Volume edificato (mc)	244.685
Superficie edificata (mq)	81.562
Densità abitativa (ab/ha)	40
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,09
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	0,79
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,26
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	197
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	66
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	14,8%
Due piani	27,0%
Tre piani	35,0%
Quattro piani	8,5%
Cinque piani	3,4%
Oltre cinque piani	11,2%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	13,9%
Edifici buoni	6,9%
Edifici mediocri	28,3%
Edifici pessimi	45,6%
Edifici precari	5,4%
Superficie aree trasformabili (ha)	14,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	45,2%
Numero di esercizi commerciali	15
Numero di laboratori artigianali	2
Numero di abitanti per esercizio commerciale	83
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	620
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	4.058
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	3,28
Superficie di verde attrezzato (mq)	5.852,0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	4,72

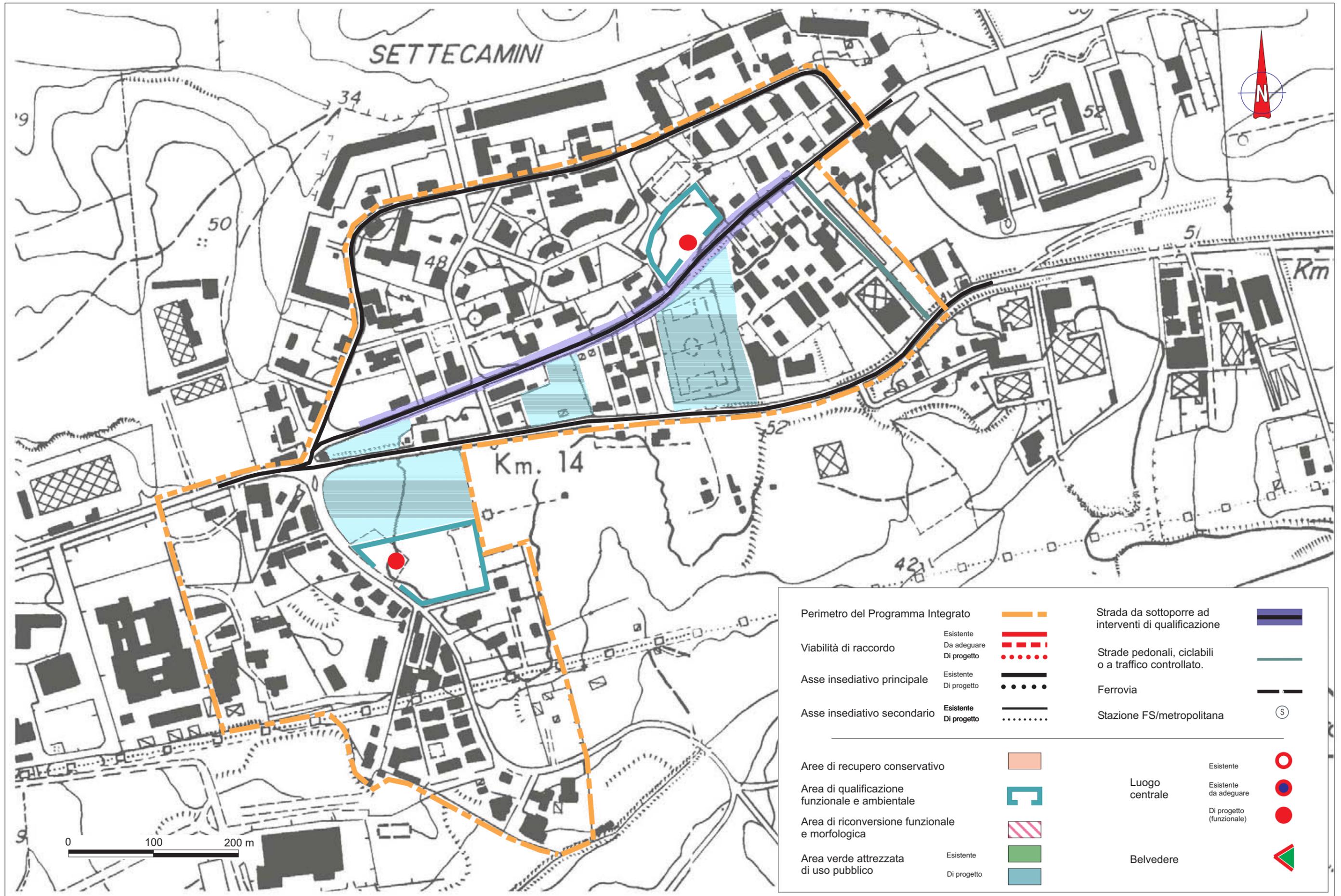
### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	1.818
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	646
Superficie dell'area Print (ha)	35
Densità abitativa (ab/ha)	52

## 12. SETTECAMINI - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



# 12. SETTECAMINI - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



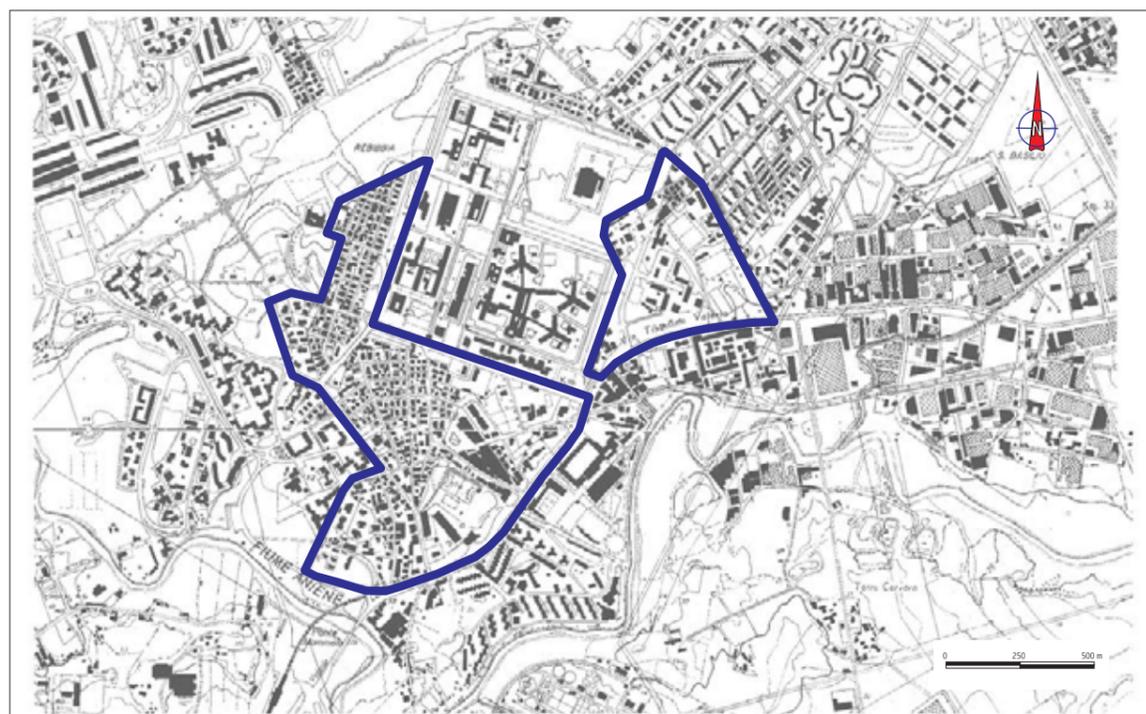
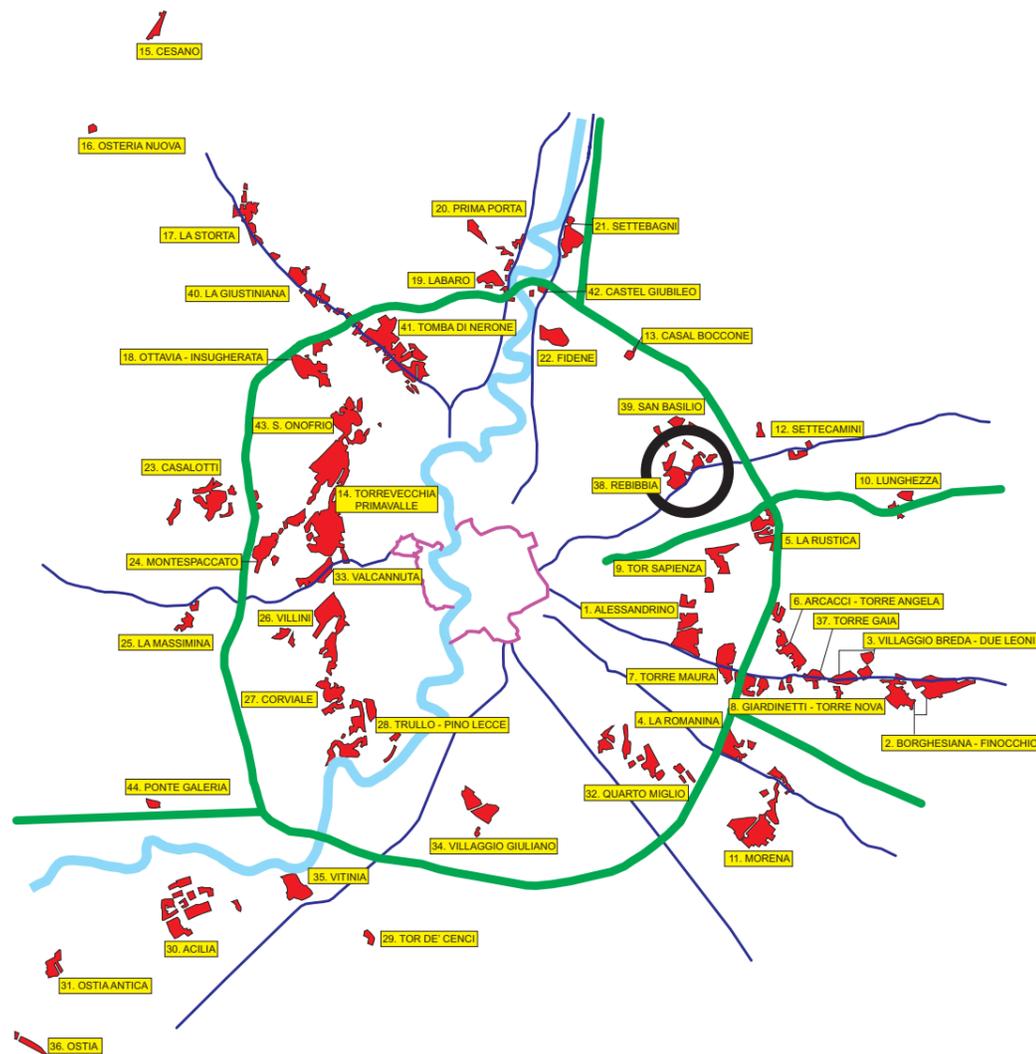
---

## 38. Rebibbia

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Rebibbia è situato nel quadrante est di Roma, lungo la via Tiburtina, all'interno del Grande Raccordo Anulare. La sua struttura si estende ai margini dell'area occupata dall'omonimo carcere. La struttura si articola in tre parti: una fascia edificata lungo il lato ovest del carcere costituita da palazzine disposte secondo uno schema reticolare; un'area sul lato est del carcere caratterizzata da una prevalenza di aree di verde pubblico ed impianti sportivi rispetto all'edificato; infine, a sud del carcere, in prossimità della via Tiburtina, è localizzata la parte più estesa del quartiere che presenta una struttura basata su una disposizione degli edifici, prevalentemente palazzine, secondo uno schema a "tridente". Gli assi insediativi principali, coincidenti con quelli del tridente, sono costituiti da via F. Selmi, via G. Bellucci e via di Casal de' Pazzi. Lo schema è in realtà incompleto rispetto al modello, perché l'asse centrale si interrompe prima di raggiungere il nodo principale. Elementi con caratteri di centralità, in particolare attività commerciali e un'area di verde pubblico, si concentrano nei pressi del punto di convergenza degli assi del tridente. Il tratto di via F. Selmi compreso tra il nodo principale e l'area per il mercato all'aperto è, fra i tre assi, quello che possiede il più accentuato carattere di luogo centrale.

### 38. AREA DI REBIBBIA - DATI QUANTITATIVI

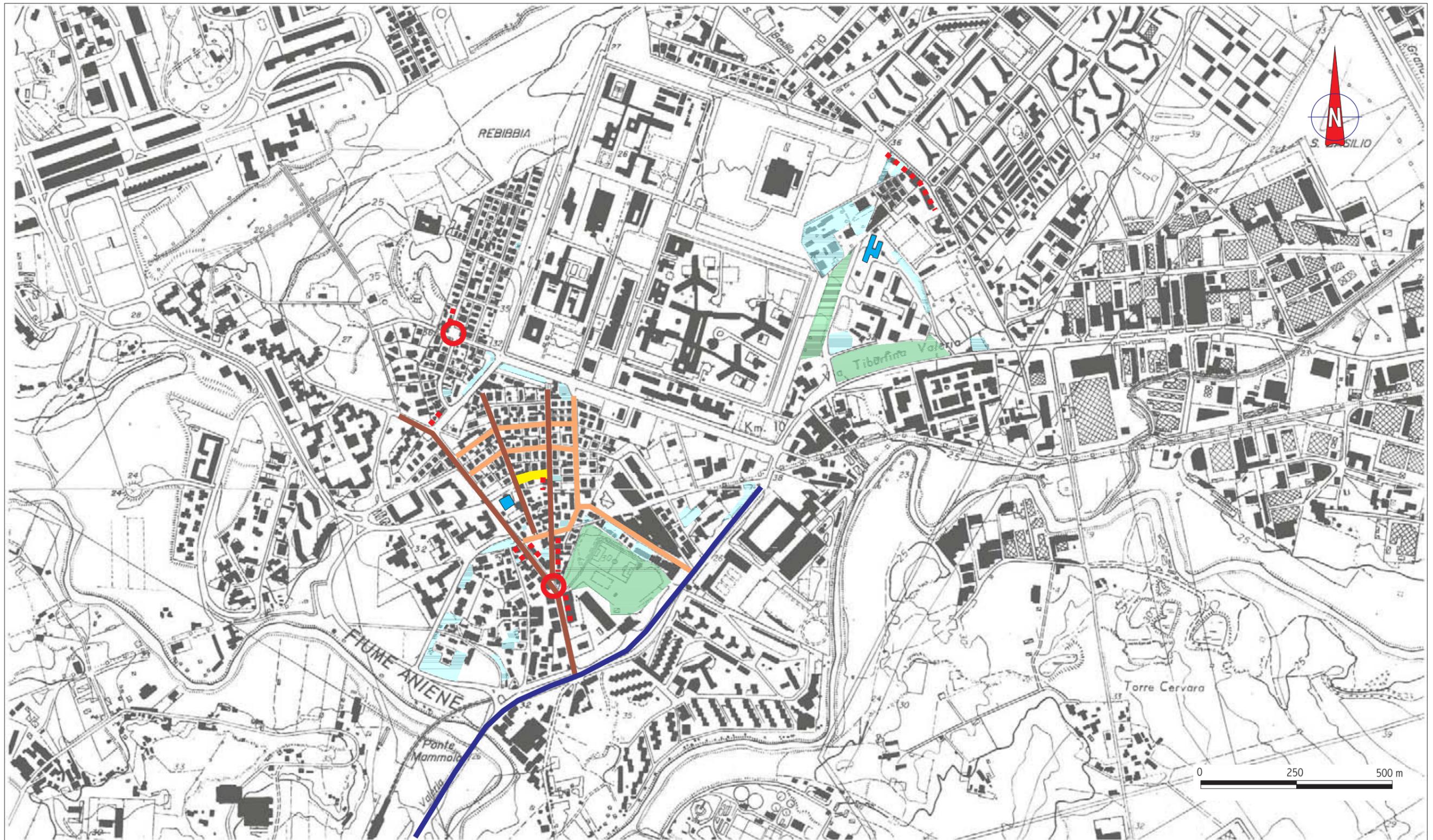


— Perimetro rilievo

#### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	8.526
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.442
Superficie dell'area del rilievo (ha)	83
Superficie coperta (mq)	156.098
Volume edificato (mc)	1.426.256
Superficie edificata (mq)	475.418
Densità abitativa (ab/ha)	103
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,19
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,72
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,57
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	167
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	56
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	20,4%
Due piani	24,5%
Tre piani	21,4%
Quattro piani	16,4%
Cinque piani	8,7%
Oltre cinque piani	8,5%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	45,6%
Edifici buoni	46,3%
Edifici mediocri	2,7%
Edifici pessimi	0,1%
Edifici precari	5,3%
Superficie aree trasformabili (ha)	5,3
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	6,4%
Numero di esercizi commerciali	106
Numero di laboratori artigianali	16
Numero di abitanti per esercizio commerciale	80
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	533
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	18.210
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	2,14
Superficie di verde attrezzato (mq)	58.487
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	6,86

### 38. REBIBBIA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

---

## 39. San Basilio

### Struttura attuale del quartiere

Con il toponimo «San Basilio» viene indicato correntemente un sistema di quartieri e parti urbane composto da tessuti edificati anche sostanzialmente diversi tra loro, quanto a caratteri urbani prevalenti, conformazioni e problematiche, che si trova nel settore est della città, tra i tracciati delle vie Tiburtina e Nomentana all'interno del vicino anello del GRA. Come molti insediamenti della periferia romana, il nucleo originario prende forma nei primi decenni del 1900 intorno ad alcuni casali agricoli, il maggiore dei quali interno alla vasta Tenuta di San Basilio. Primi interventi di rilievo in ordine di tempo nella zona sono la costruzione dell'omonima borgata di epoca fascista e dei primi edifici del complesso penitenziario di Rebibbia, che si accompagna alla crescita graduale di diversi piccoli insediamenti di natura spontanea e composti da edilizia rurale di basso livello qualitativo; questi nuclei abusivi si insediano lungo antiche strade poderali che incrociano a pettine la Via Nomentana e la Via del Casale di San Basilio.

In decenni più recenti l'insediamento di San Basilio ha assunto una conformazione composita e caratteristica nella quale ai più densi tessuti di origine spontanea si sono affiancati estesi quartieri di edilizia residenziale pubblica e privata di epoche diverse: il quartiere di edilizia popolare degli anni '50, che ha occupato gli spazi della borgata storica quasi completamente scomparsa, un pregevole insediamento di schiere UNNRA - CASAS, un PEEP e delle lottizzazioni convenzionate.

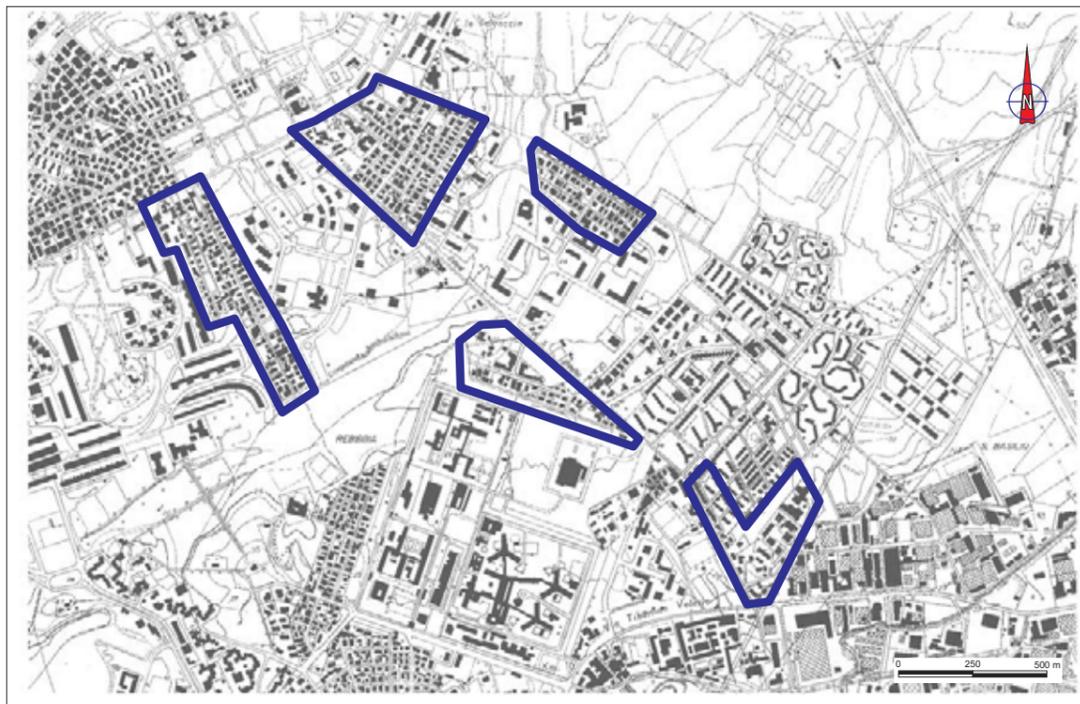
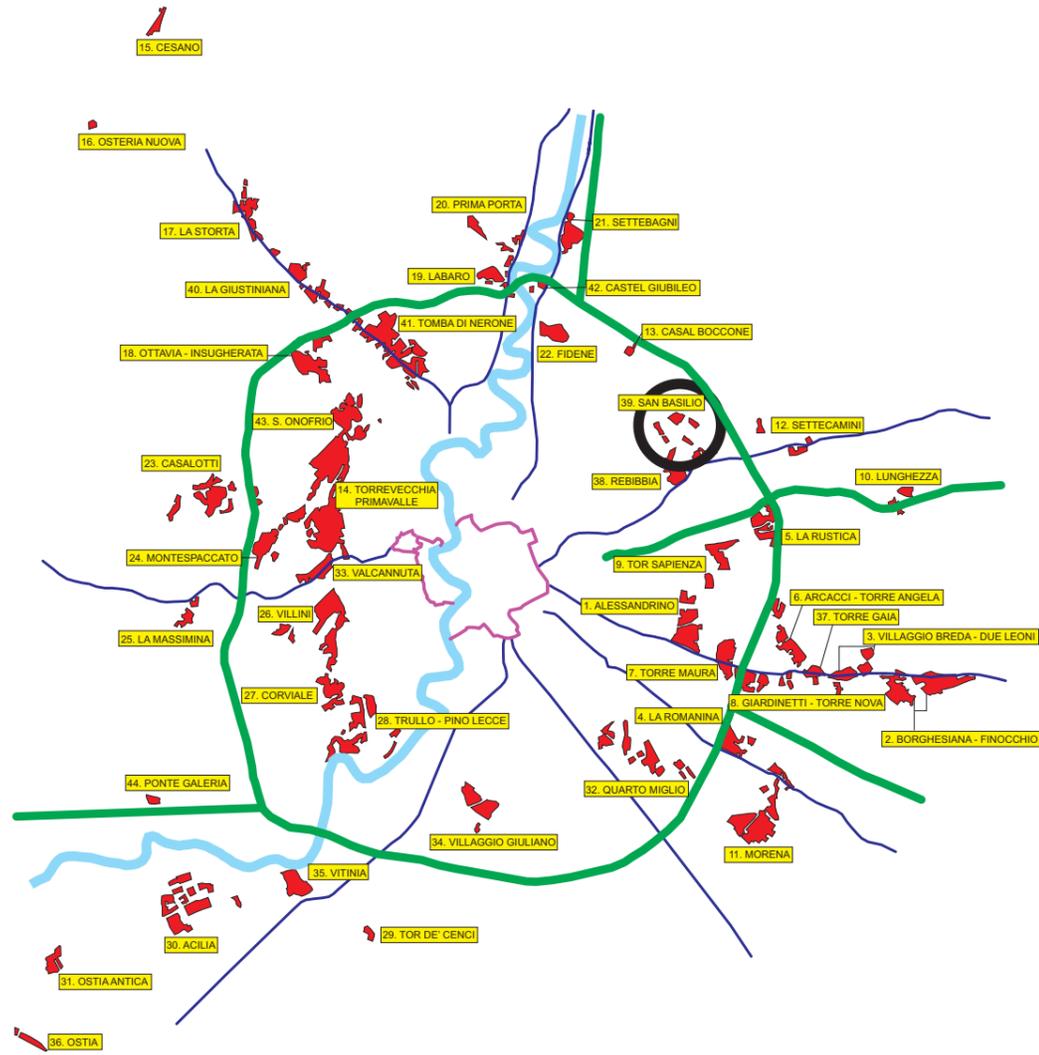
Carattere qualitativo di base dell'insediamento è rimasto la presenza di ampi spazi verdi tra queste diverse parti, in parte inclusi nel Parco regionale di Aguzzano, che rendono praticabile la possibilità della riconnessione e qualificazione urbanistica di questo ambito di città anche per mezzo di una struttura continua di spazi di verde attrezzato, possibilità già colta dalle previsioni di un recente Programma di recupero urbano.

Conformemente alla distribuzione delle Zone F1 in quest'ambito urbano, il presente studio ha compreso l'analisi di quattro distinti settori, tutti caratterizzati dall'essere costituiti da lottizzazioni abusive sviluppatesi nelle fasce di margine di strade poderali che hanno gradualmente assunto il ruolo di strade di quartiere, anche se in genere di sezione ed arredo inadeguati, sulle quali si innestano a pettine reticoli di strade locali a fondo cieco a servizio dei lotti residenziali. L'area di San Cleto, la più estesa delle suddette aree di studio, presenta maggiore complessità urbana: il tessuto edificato di struttura su una strada principale lungo la quale si trovano due piazzette, il plesso parrocchiale e le scuole, alcuni negozi allineati.

Allo stato attuale, edifici di qualità più dimessa si affiancano a più recente edilizia di buona ed ottima qualità, ma nel complesso il patrimonio edilizio presenta un buono stato di conservazione.

Tra i valori storici dell'area vi sono i Ruderi di Coazzo, su un'altura che mostra vocazioni alla valorizzazione come piazza panoramica.

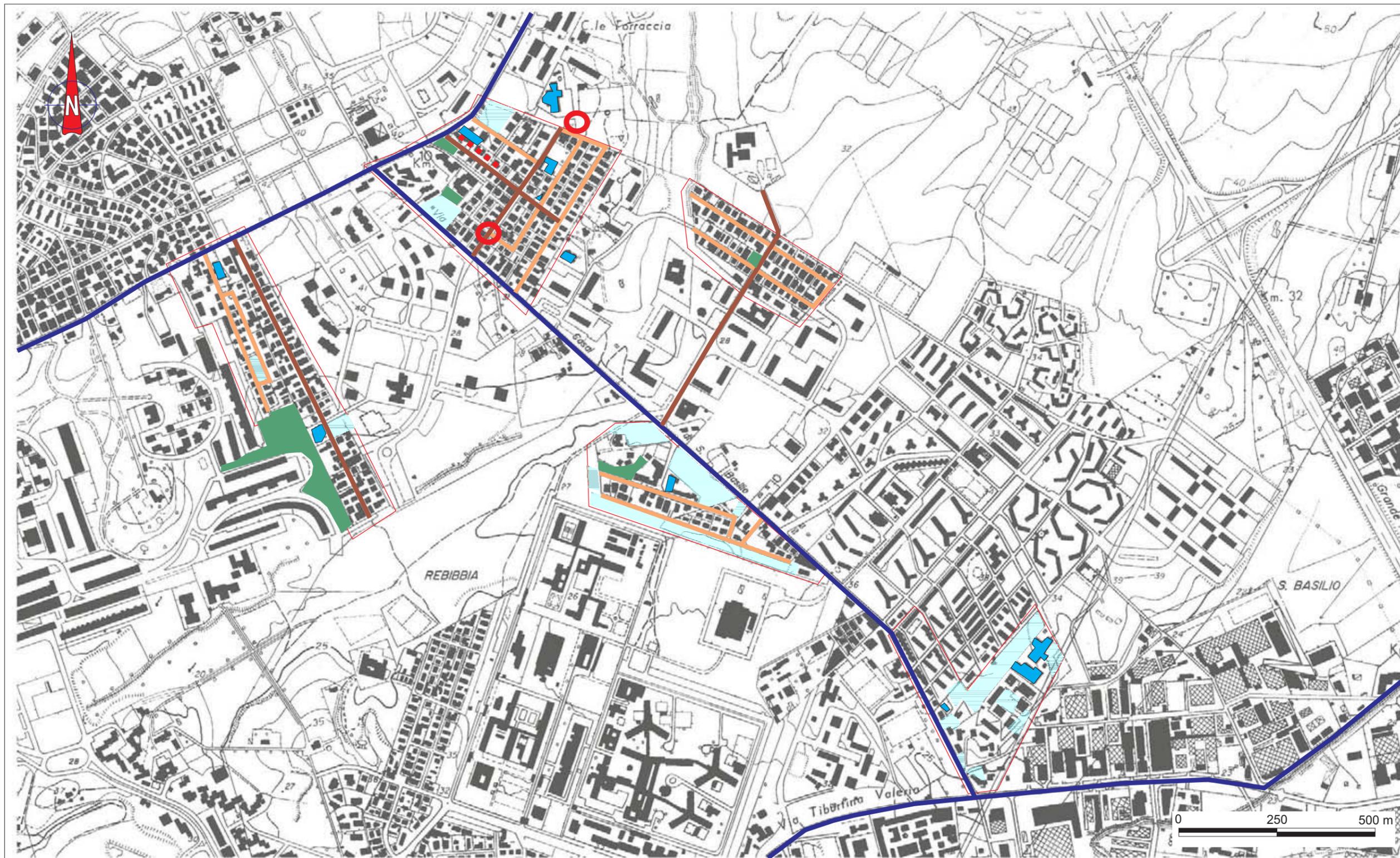
### 39. AREA DI SAN BASILIO - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro rilievo

<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	4.965
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	653
Superficie dell'area del rilievo (ha)	56
Superficie coperta (mq)	120.884
Volume edificato (mc)	1.107.726
Superficie edificata (mq)	369.242
Densità abitativa (ab/ha)	89
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,22
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,98
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,66
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	223
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	74
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	14,7%
Due piani	18,2%
Tre piani	33,1%
Quattro piani	19,3%
Cinque piani	11,1%
Oltre cinque piani	3,7%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	28,4%
Edifici buoni	33,1%
Edifici mediocri	23,2%
Edifici pessimi	6,2%
Edifici precari	9,1%
Superficie aree trasformabili (ha)	12,5
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	22,3%
Numero di esercizi commerciali	84
Numero di laboratori artigianali	25
Numero di abitanti per esercizio commerciale	59
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	199
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	3.352
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,68
Superficie di verde attrezzato (mq)	22.997
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	4,63

### 39. SAN BASILIO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

..... Fronte commerciale

Verde pubblico

— Assi insediativi principali

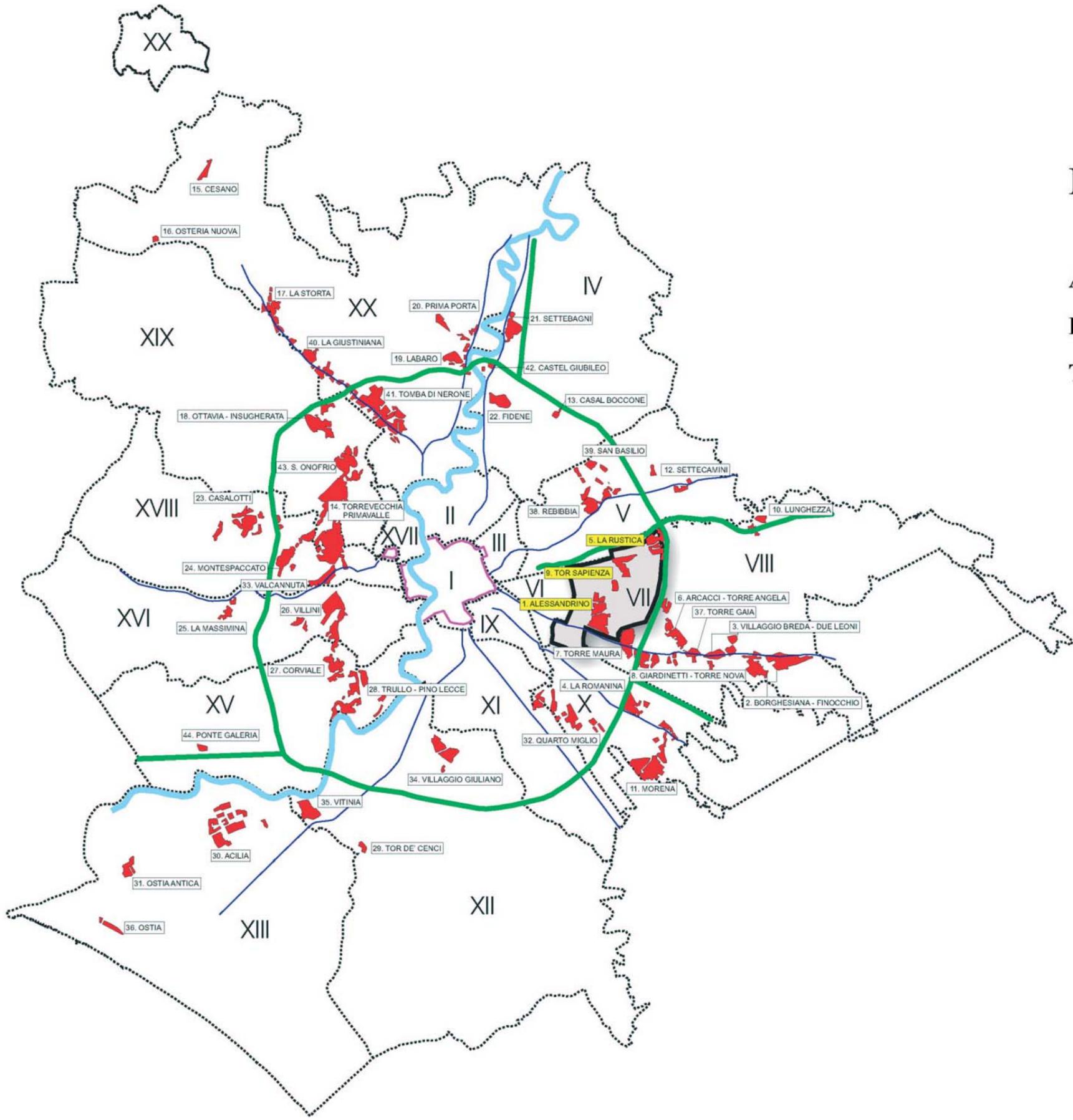
— Mercato all'aperto

Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

Are trasformabili



## Municipio VII

<b>Alessandrino</b>	<b>1</b>
<b>La Rustica</b>	<b>5</b>
<b>Tor Sapienza</b>	<b>9</b>

---

# 1. Alessandrino

## Struttura attuale del quartiere

Il quartiere Alessandrino si trova nel settore Est della città, in un ambito urbano delimitato, per due lati, dai tracciati della Via Casilina e del Viale Palmiro Togliatti, che costituiscono le principali infrastrutture di accesso all'area.

L'orografia dell'area presenta per buona parte la conformazione di una collina allungata, con il tracciato del Viale Alessandrino, il maggiore asse viario del quartiere, disposto sulla linea di massima altezza, in direzione Nord-Sud.

La struttura urbana attuale si caratterizza, per quanto riguarda gli assi viari principali, per l'impianto a croce determinato dal Viale Alessandrino e da Via dei Meli, che costituisce la strada di accesso principale dal Viale Togliatti e dal quartiere contermini di Centocelle. Su questi elementi strutturanti principali si innesta un articolato reticolo di assi secondari, che rende accessibile un tessuto caratterizzato da parti di differenti caratteri e densità edilizie.

Il sistema dei luoghi centrali esistenti è disposto lungo l'asse viario principale: il piazzale Alessandrino, l'unica piazza esistente, costituisce il nodo di incrocio dei due assi principali del quartiere e ospita in una parte i banchi del mercato all'aperto, mentre per un tratto di circa un chilometro il Viale Alessandrino presenta caratteri di luogo centrale lineare, con una concentrazione in linea di negozi, gli accessi alle scuole e alla chiesa, il piazzale dei capolinea degli autobus, una piccola area di verde attrezzato, un supermercato all'innesto con la Via Casilina.

Il sistema delle aree potenzialmente trasformabili presenta diversi spazi liberi da edificazione, parte dei quali in prossimità di Viale Alessandrino, per la maggior parte però ai margini dell'area, lungo Viale Togliatti, mentre un sistema continuo di aree verdi è presente nella parte Est, in posizione intermedia tra il quartiere e l'insediamento di edilizia sociale di Tor Tre Teste.

Tra i valori storici presenti, le imponenti strutture dell'antico Acquedotto Alessandrino, visibili per un ampio tratto lungo un sistema continuo di aree in pendio

## Linee Guida per il Programma Integrato

Per quanto riguarda gli interventi sulla struttura viaria principale, le Linee guida per il Programma integrato prevedono innanzitutto un rafforzamento del ruolo centrale e strutturante di Viale Alessandrino, con interventi di qualificazione degli spazi e con l'adeguamento al ruolo di piazze urbane di due spazi aperti disposti lungo il tracciato del Viale, ma anche la qualificazione di Via degli Olmi, che corre alla base del tratto emerso dell'Acquedotto, con la creazione al margine di questa di una fascia continua di verde attrezzato. Per la nuova viabilità di raccordo, invece, sono previsti lunghi tratti di disimpegno viario nella parte Est, in parte con l'adeguamento di infrastrutture esistenti, con l'obiettivo della creazione di un anello viario di circoscrizione.

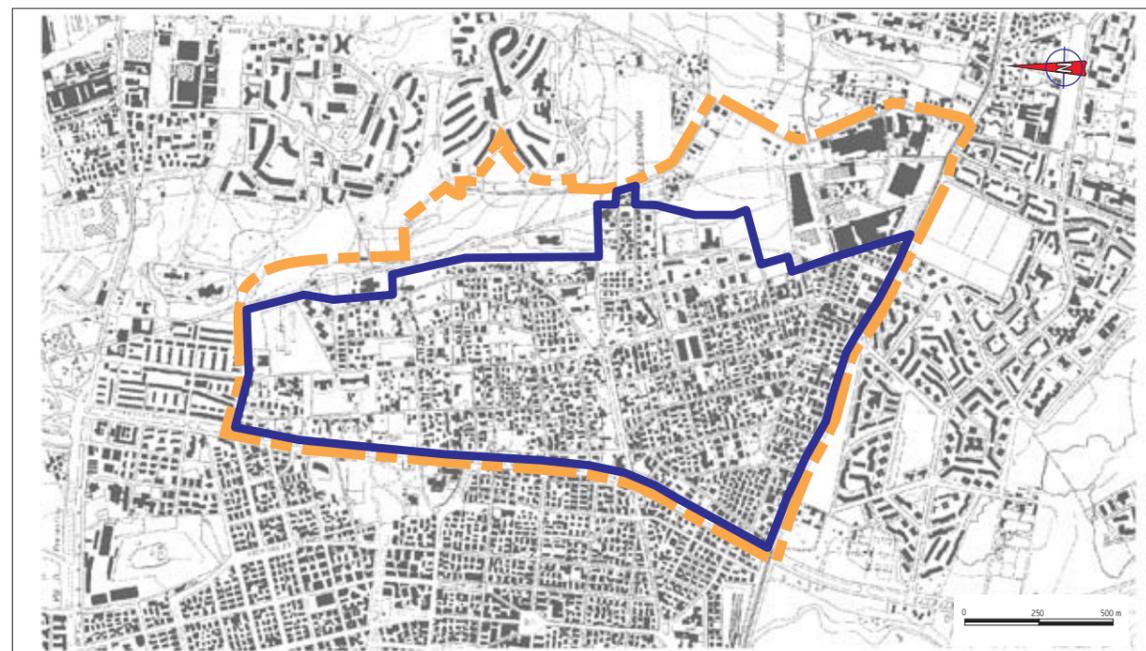
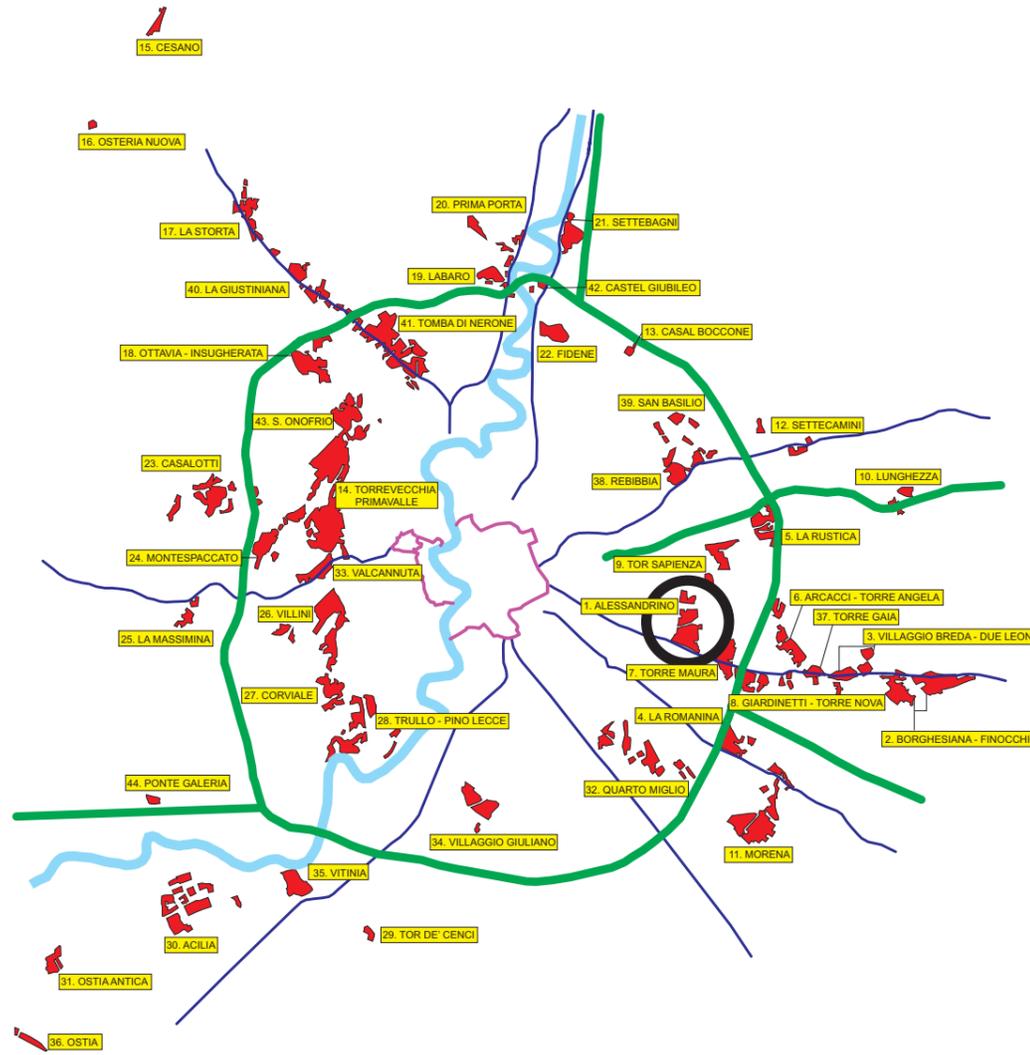
Per quanto attiene al sistema dei luoghi centrali, accanto al rafforzamento delle centralità esistenti è previsto anche lo sviluppo di una struttura di nuove centralità, con aree di qualificazione funzionale e ambientale, nelle aree libere di margine del quartiere, lungo Viale Togliatti e Via F. Bonafede.

Nell'ottica dell'adeguamento del sistema ambientale e dei luoghi centrali, e della connessione con gli insediamenti circostanti per mezzo del verde attrezzato di qualità, si inquadra la previsione di un nuovo esteso parco nella parte Est. Per questo Parco, il più significativo elemento di qualificazione ed identificazione urbana tra gli interventi previsti dal PrInt, lo schema di assetto prevede una struttura basata su nuove strade pedonali, dotate di attestamenti su nuovi luoghi centrali e convergenti sull'importante luogo "focale" della nuova chiesa in costruzione a Tor Tre Teste.

Dati dell'area PrInt:

Superficie: 206 ha; Abitanti (1998): 24.613; Addetti (1998): 2.011

# 1. AREA DELL'ALESSANDRINO - DATI QUANTITATIVI



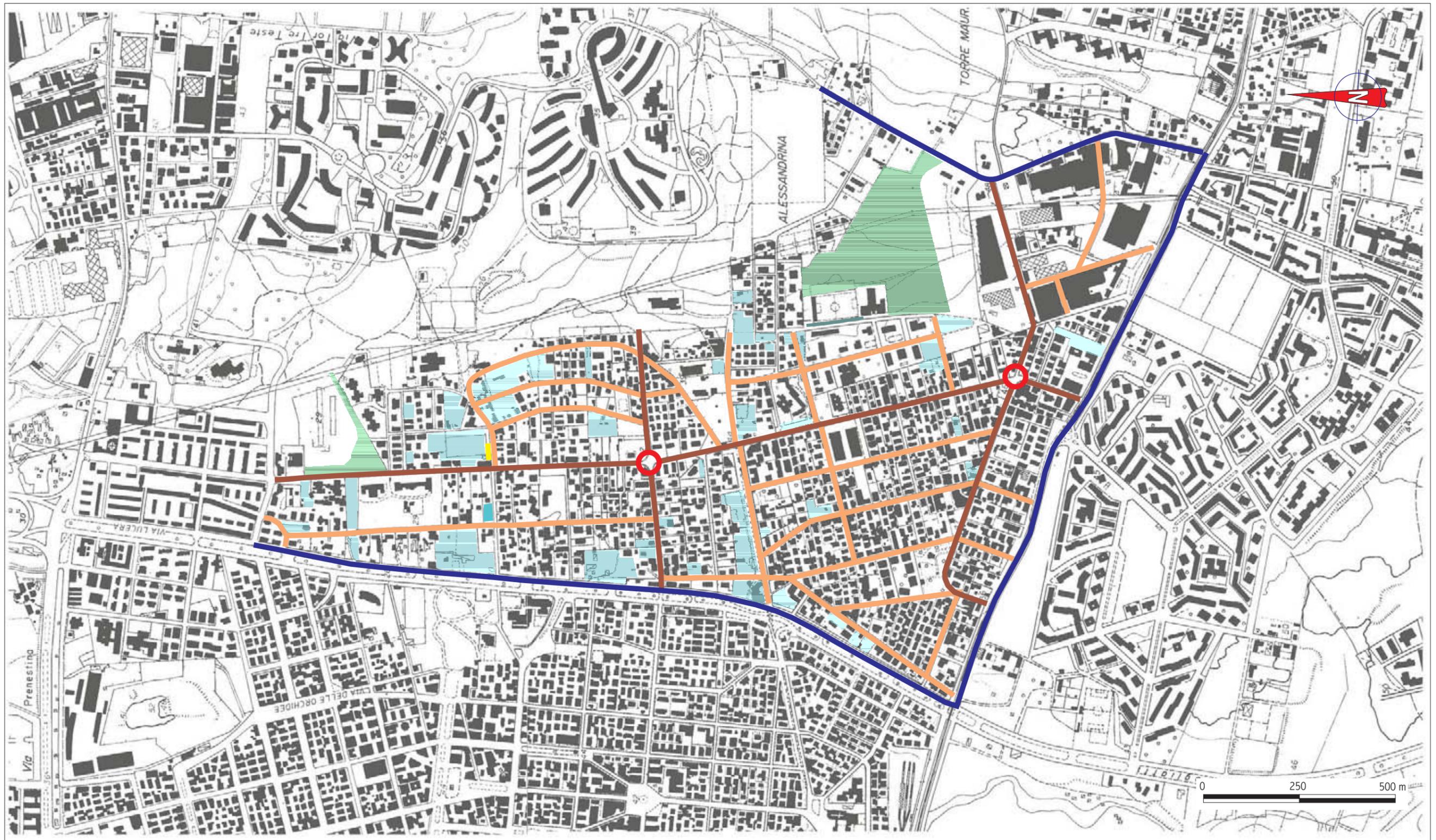
## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	24.613
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.768
Superficie dell'area del rilievo (ha)	147
Superficie coperta (mq)	332.358
Volume edificato (mc)	3.387.134
Superficie edificata (mq)	1.129.045
Densità abitativa (ab/ha)	167
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,23
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,3
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,77
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	138
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	46
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	14,8%
Due piani	15,5%
Tre piani	18,5%
Quattro piani	20,5%
Cinque piani	25,6%
Oltre cinque piani	5,1%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	25,8%
Edifici buoni	28,8%
Edifici mediocri	27,0%
Edifici pessimi	14,7%
Edifici precari	3,8%
Superficie aree trasformabili (ha)	17,2
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	11,7%
Numero di esercizi commerciali	291
Numero di laboratori artigianali	70
Numero di abitanti per esercizio commerciale	85
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	352
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	6.173
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,25
Superficie di verde attrezzato (mq)	135.078
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	5,49

## Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	24.613
Addetti (Comune di Roma 1998)	2.011
Superficie dell'area Print (ha)	206
Densità abitativa (ab/ha)	119

# 1. ALESSANDRINO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

..... Fronte commerciale

Verde pubblico

— Assi insediativi principali

— Mercato all'aperto

Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

Aree trasformabili

# 1. ALESSANDRINO - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<p>Perimetro del Programma Integrato</p> <p>Viabilità di raccordo</p> <p>Asse insediativo principale</p> <p>Asse insediativo secondario</p>	<p>Esistente</p> <p>Da adeguare</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente/Da adeguare</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente/Da adeguare</p> <p>Di progetto</p>	<p>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</p> <p>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</p> <p>Ferrovia</p> <p>Stazione FS/metropolitana</p>	<p>Aree di recupero conservativo</p> <p>Area di qualificazione funzionale e ambientale</p> <p>Area di riconversione funzionale e morfologica</p> <p>Area verde attrezzata di uso pubblico</p>	<p>Esistente</p> <p>Di progetto</p>	<p>Luogo centrale</p> <p>Belvedere</p>	<p>Esistente</p> <p>Esistente da adeguare</p> <p>Di progetto (funzionale)</p>
---	--	--	---	-------------------------------------	--	---

---

## 5. La Rustica

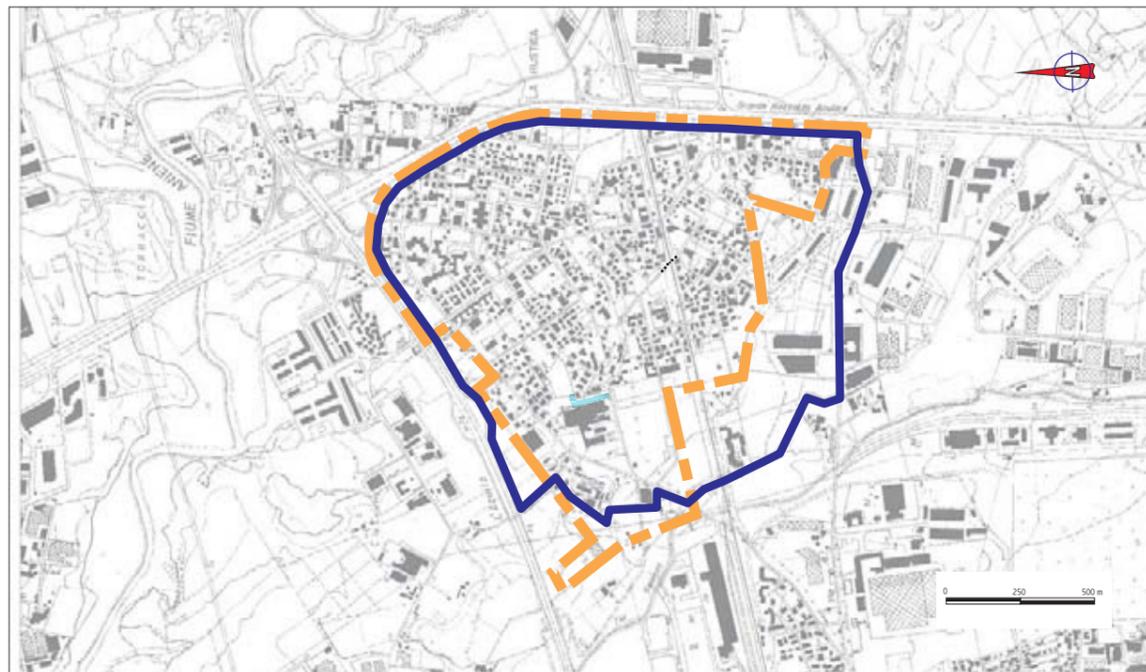
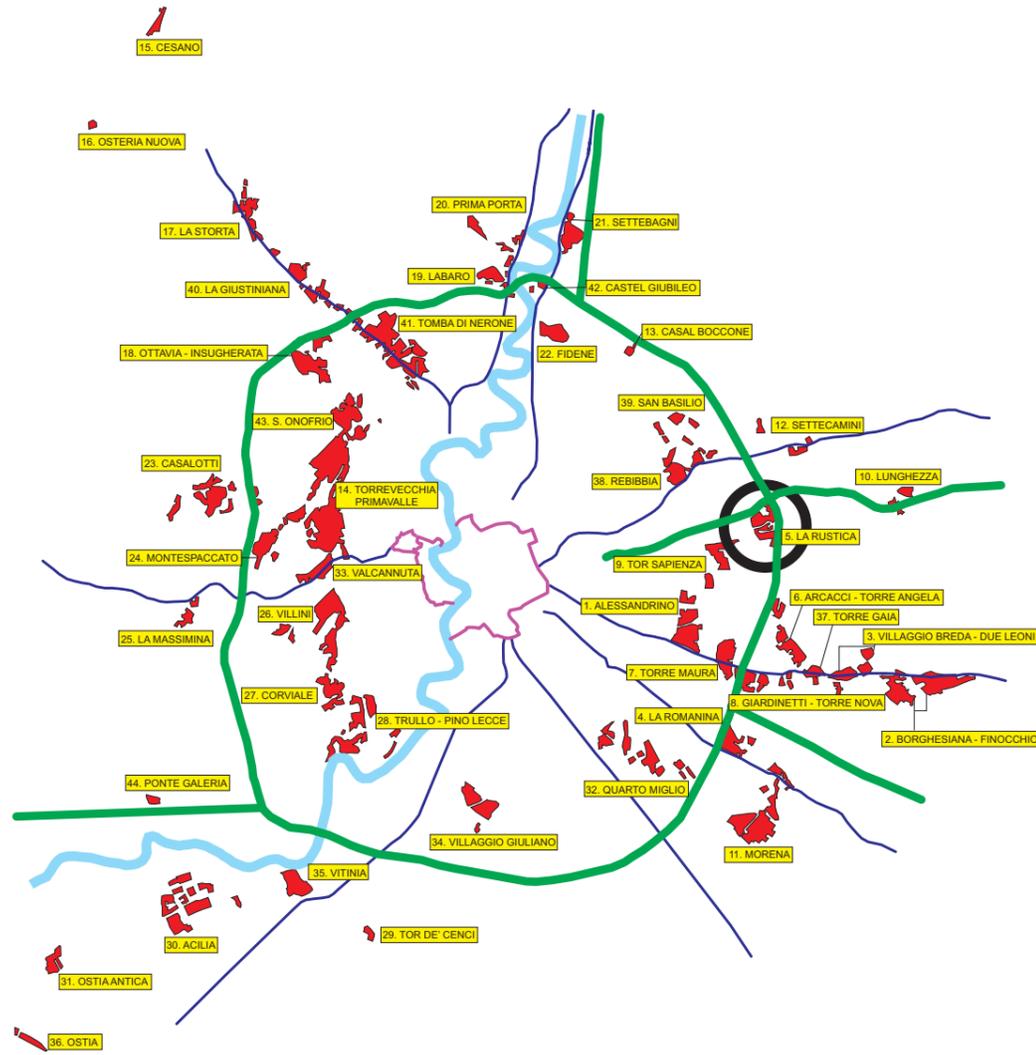
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere della Rustica è situato nel quadrante est di Roma, tra la via Collatina e l'autostrada Roma-L'Aquila, immediatamente all'interno del Grande Raccordo Anulare. La linea ferroviaria Roma-Pescara attraversa il quartiere dividendolo in due parti che attualmente risultano connesse tra di loro in un solo punto lungo via A. Vertunni. Nella parte a sud del tracciato ferroviario, quella più piccola, la disposizione dell'edificato non presenta una riconoscibilità di insieme mentre nella parte a nord, analoga dal punto di vista delle tipologie edilizie, la struttura è basata su di un impianto radiocentrico intorno ad un luogo che ne costituisce la centralità non solo morfologica ma anche funzionale: il luogo in questione è largo A. Corelli sul quale convergono via Dameta, via A. Vertunni, via Delia e via della Rustica. Intorno a largo A. Corelli sono presenti una chiesa e l'area del mercato; da questo punto, inoltre, ha origine il fronte commerciale più importante, lungo via della Rustica. All'estremità di questa stessa strada, in prossimità del Grande Raccordo Anulare, c'è un'area di verde pubblico. Nella struttura è riconoscibile un altro asse insediativo principale che, a differenza degli altri sopra descritti, segna il margine nord del quartiere, dalla parte dell'autostrada, per poi ripiegare verso l'interno e concludersi su via Sileno.

### Linee Guida per il Programma Integrato

A partire dai caratteri dell'impianto descritto in fase di analisi, le linee guida configurano un insieme di interventi finalizzato a rafforzare ed a completare la struttura esistente. Relativamente alla centralità di largo A. Corelli si prevedono interventi di adeguamento dello spazio pubblico e della adiacente area del mercato. Inoltre, per alcuni dei tratti di viabilità che vi convergono, si propongono interventi di qualificazione: su via Dameta, a partire da via Fossalto; su via A. Vertunni, dalla linea ferroviaria; su via della Rustica, da via F. Montagna. Un nuovo luogo centrale, costituito da spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) che si integrano ad edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze, viene previsto tra largo A. Corelli e l'area del mercato. Altre nuove centralità sono localizzate lungo via Nicandro, tra via F. Montagna e via F. Turano, lungo via Sileno. In corrispondenza di quest'ultima è previsto un nuovo punto di connessione tra le due parti del quartiere separate dal tracciato della linea ferroviaria. Una nuova centralità viene localizzata anche nella parte del quartiere a sud della ferrovia su di un'area lungo via Castelli. Sfruttando una serie spazi attualmente ineditati, tra le due nuove centralità comprese tra via F. Montagna e via F. Turano e l'area di verde pubblico esistente in prossimità del Grande Raccordo Anulare, si prevede la realizzazione di un elemento lineare di connessione verde parallelo a via della Rustica. Relativamente alla viabilità che definisce itinerari di raccordo intorno al quartiere, si propongono infine interventi di adeguamento lungo via Damone ed un nuovo breve tratto che innesta quest'ultima su via Casalbordino.

## 5. AREA DI LA RUSTICA - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

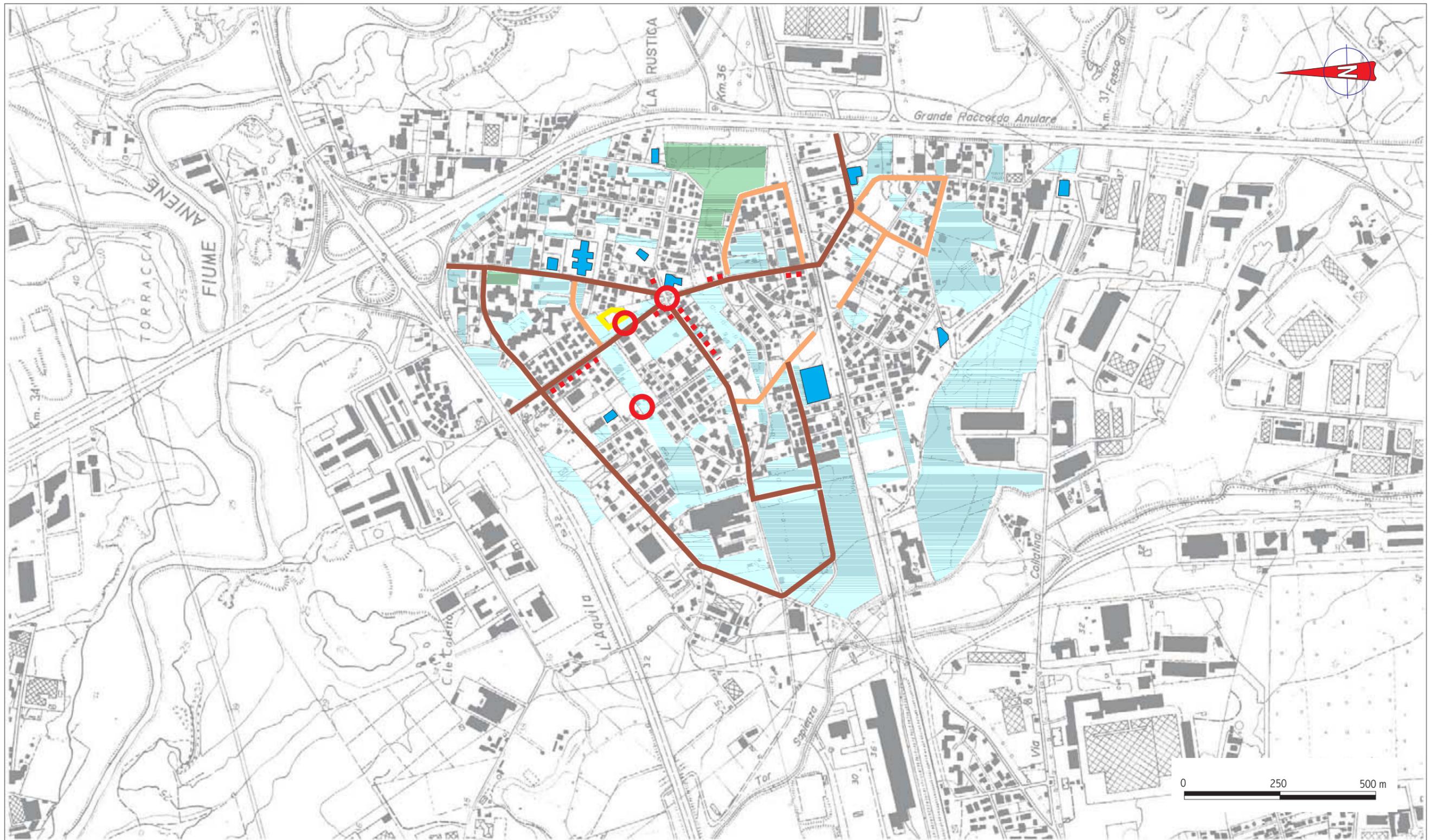
### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	9.931
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.153
Superficie dell'area del rilievo (ha)	170
Superficie coperta (mq)	238.495
Volume edificato (mc)	1.886.165
Superficie edificata (mq)	628.722
Densità abitativa (ab/ha)	58
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,14
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,11
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,37
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	190
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	63
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	24,6%
Due piani	22,6%
Tre piani	26,1%
Quattro piani	20,3%
Cinque piani	3,1%
Oltre cinque piani	3,3%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	26,5%
Edifici buoni	38,0%
Edifici mediocri	23,9%
Edifici pessimi	3,3%
Edifici precari	8,3%
Superficie aree trasformabili (ha)	42,4
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	24,9%
Numero di esercizi commerciali	87
Numero di laboratori artigianali	16
Numero di abitanti per esercizio commerciale	114
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	621
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	2.267
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,23
Superficie di verde attrezzato (mq)	32.394
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	3,26

### Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	9.440
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.092
Superficie dell'area Print (ha)	134
Densità abitativa (ab/ha)	70

## 5. LA RUSTICA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

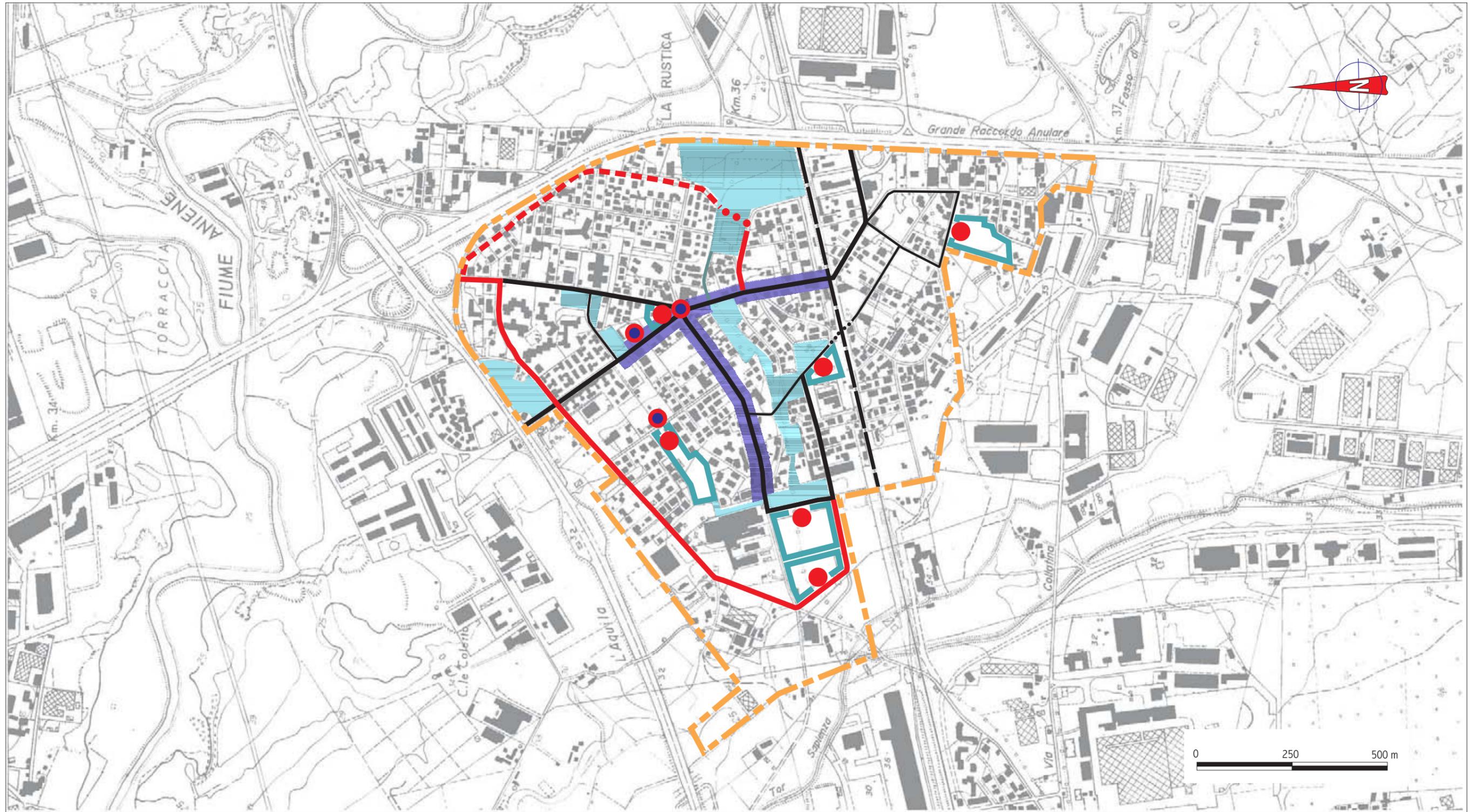
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 5. LA RUSTICA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Area di recupero conservativo		Esistente		
Viabilità di raccordo	Esistente Da adeguare Di progetto		Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.		Area di qualificazione funzionale e ambientale		Esistente da adeguare	
Asse insediativo principale	Esistente/Da adeguare Di progetto		Ferrovia		Area di riconversione funzionale e morfologica		Di progetto (funzionale)	
Asse insediativo secondario	Esistente/Da adeguare Di progetto		Stazione FS/metropolitana		Area verde attrezzata di uso pubblico	Esistente Di progetto		Belvedere

---

## 9. Tor Sapienza

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Tor Sapienza è localizzato nel quadrante orientale di Roma, all'interno del G.R.A., tra la ferrovia metropolitana FM2 e la via Prenestina, in un'area in cui si riscontra una consistente presenza di attività industriali. Attualmente la struttura del quartiere è caratterizzata da due elementi assiali, via Collatina e via di Tor Sapienza, che ne costituiscono anche le direttrici di accesso. Quest'ultima svolge il ruolo di asse centrale per la presenza di fronti commerciali e di attrezzature pubbliche. Piazza De Cupis, all'intersezione di via Collatina con via di Tor Sapienza, è il luogo centrale ed è caratterizzato dalla presenza di un edificio pubblico con torre che rende riconoscibile anche il profilo dell'intero quartiere. Nell'impianto, disposto prevalentemente a pettine rispetto a via di Tor Sapienza, è possibile individuare un percorso, qualificabile come asse insediativo secondario che, a partire dalla stazione ferroviaria, attraversa la parte nord del quartiere, parallelamente alla via Collatina e alla sede ferroviaria, passando per due piccole piazze (piazza Raggio e piazza Coleman) disposte simmetricamente rispetto a via di Tor Sapienza, per poi ripiegare verso quest'ultima dopo aver intersecato la via Collatina.

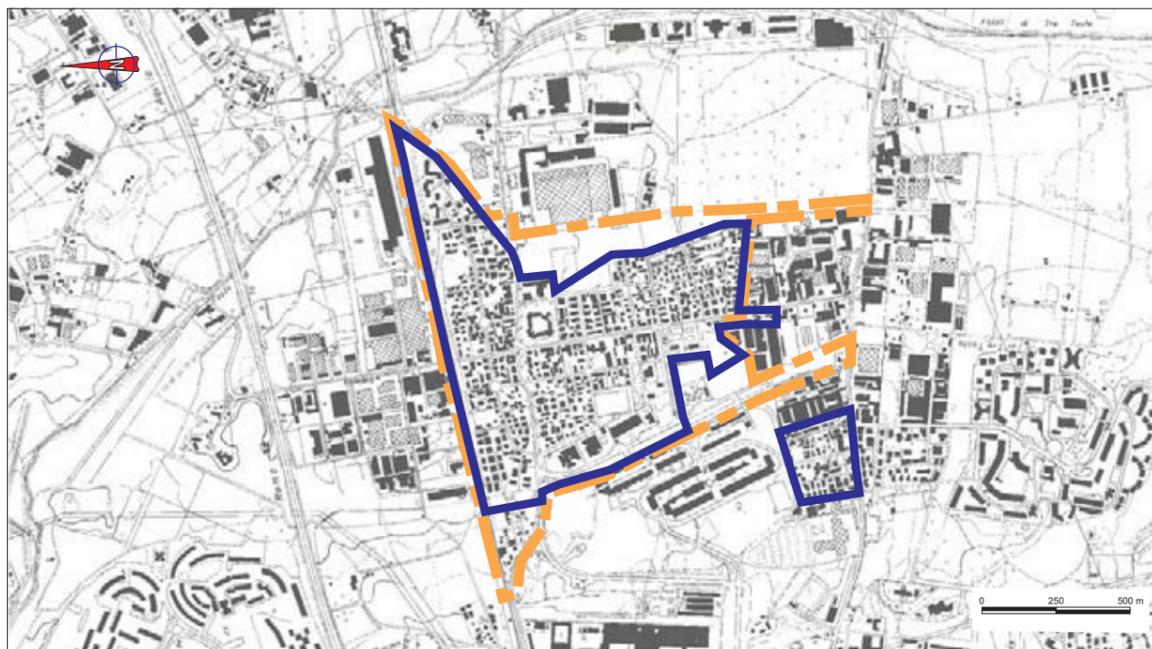
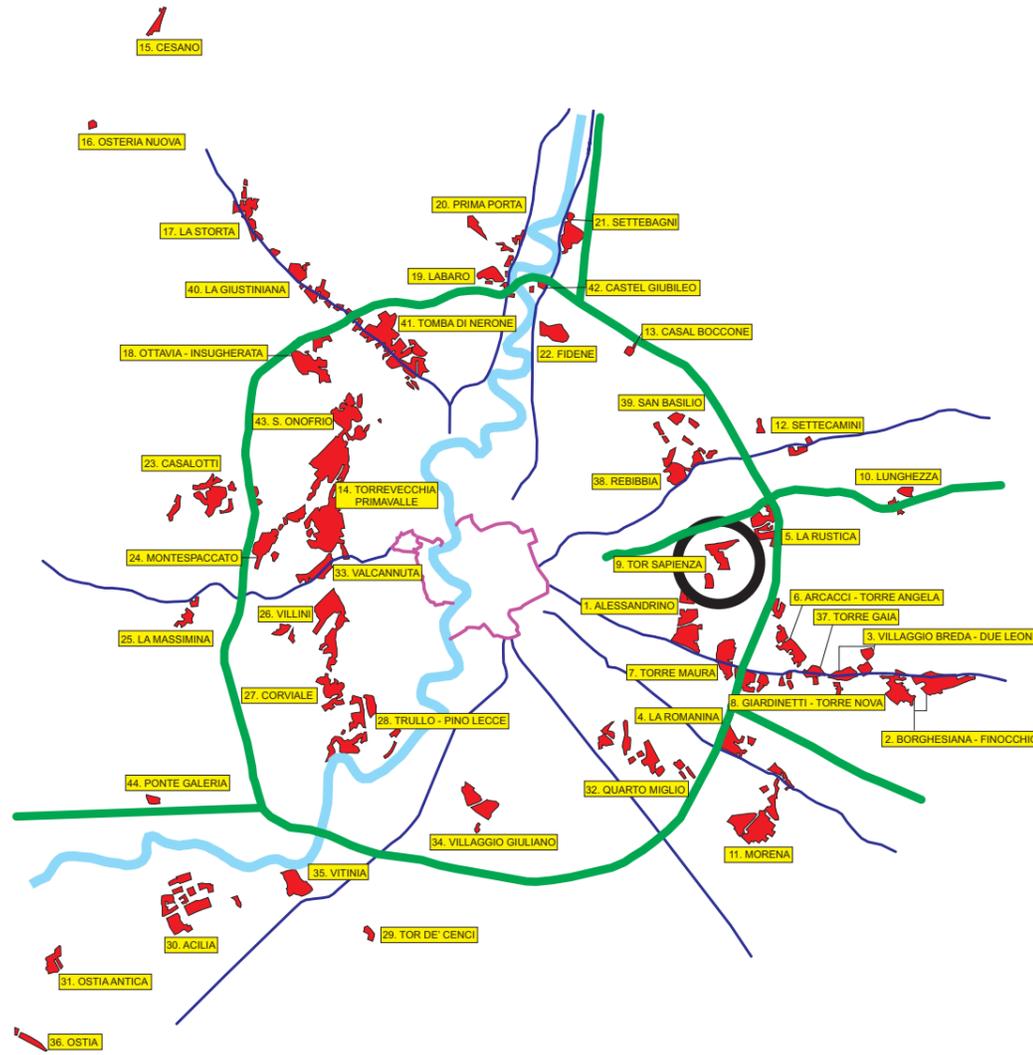
### Linee Guida per il Programma Integrato

La struttura di progetto indicata nelle linee guida è basata essenzialmente sul miglioramento di alcuni spazi pubblici esistenti e sulla realizzazione di due nuovi luoghi centrali. In particolare, si propongono interventi di qualificazione per gli spazi di piazza De Cupis (all'intersezione tra i due assi principali, via Collatina e via di Tor Sapienza), piazza Raggio e piazza Coleman (le due piccole piazze disposte simmetricamente rispetto a via di Tor Sapienza), per il tratto di via di Tor Sapienza compreso tra il giardino pubblico all'altezza di via Alamanni e piazza De Cupis, per l'asse costituito da via De Andreis e via Cecioni. Nel complesso, le linee guida mirano a realizzare un sistema di spazi pubblici basato su due assi: uno è quello del tratto già menzionato di via di Tor Sapienza, che già svolge pienamente il ruolo di asse centrale; l'altro, costituito da via De Andreis e via Cecioni, che interseca via di Tor Sapienza all'altezza del complesso parrocchiale, viene qualificato per integrare nel sistema due nuovi luoghi centrali posti alle sue estremità. In questi due luoghi si propone la realizzazione di spazio pubblico morfologicamente qualificato intorno al quale disporre volumetrie a funzione mista, residenziale e terziaria. Inoltre, per l'area alle spalle del luogo centrale di progetto posto all'estremità di via Cecioni (a est di via di Tor Sapienza), si propone la sistemazione a verde attrezzato di uso pubblico. Vengono infine previsti due interventi di completamento della rete viaria: uno a ovest, per collegare viale De Chirico a via Prenestina; l'altro a est con un collegamento tra via Collatina e via Prenestina che riannaghi il "pettine" costituito dalle traverse ad est di via di Tor Sapienza.

### Dati dell'area PrInt:

Superficie: 93 ha; Abitanti (1998): 8.149; Addetti (1998): 2.965

## 9. AREA DI TOR SAPIENZA - DATI QUANTITATIVI



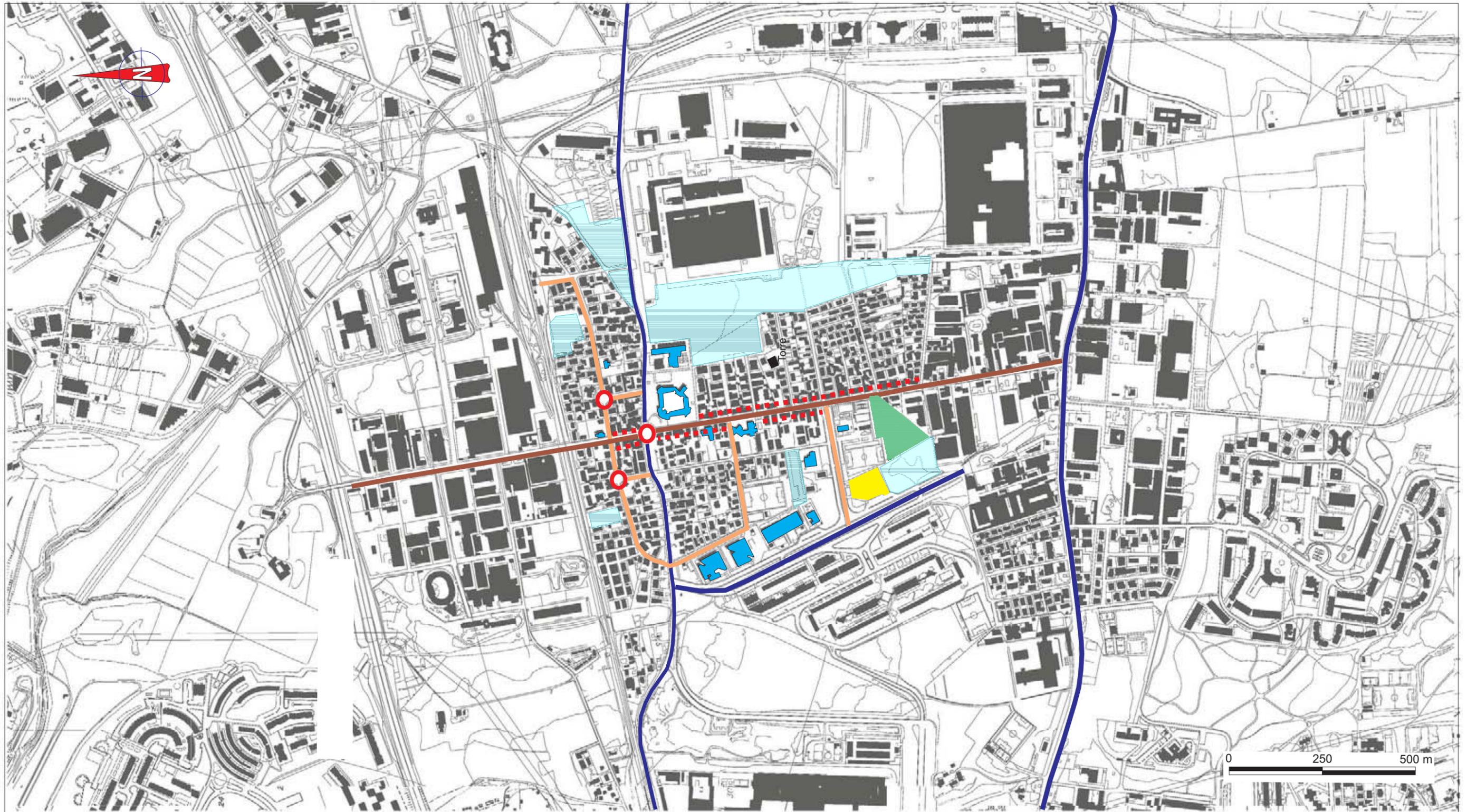
### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	8.806
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	3.025
Superficie dell'area del rilievo (ha)	64
Superficie coperta (mq)	158.160
Volume edificato (mc)	1.518.698
Superficie edificata (mq)	506.232
Densità abitativa (ab/ha)	138
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,25
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,39
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,80
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	172
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	57
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	11,5%
Due piani	27,7%
Tre piani	15,0%
Quattro piani	21,2%
Cinque piani	24,4%
Oltre cinque piani	0,2%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	17,1%
Edifici buoni	55,8%
Edifici mediocri	21,2%
Edifici pessimi	4,3%
Edifici precari	1,6%
Superficie aree trasformabili (ha)	12,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	18,9%
Numero di esercizi commerciali	153
Numero di laboratori artigianali	23
Numero di abitanti per esercizio commerciale	58
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	383
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	1.972
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,22
Superficie di verde attrezzato (mq)	13.669
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	1,55

### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	8.149
Addetti	2.965
Superficie dell'area Print (ha)	93
Densità abitativa (ab/ha)	87

# 9. TOR SAPIENZA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

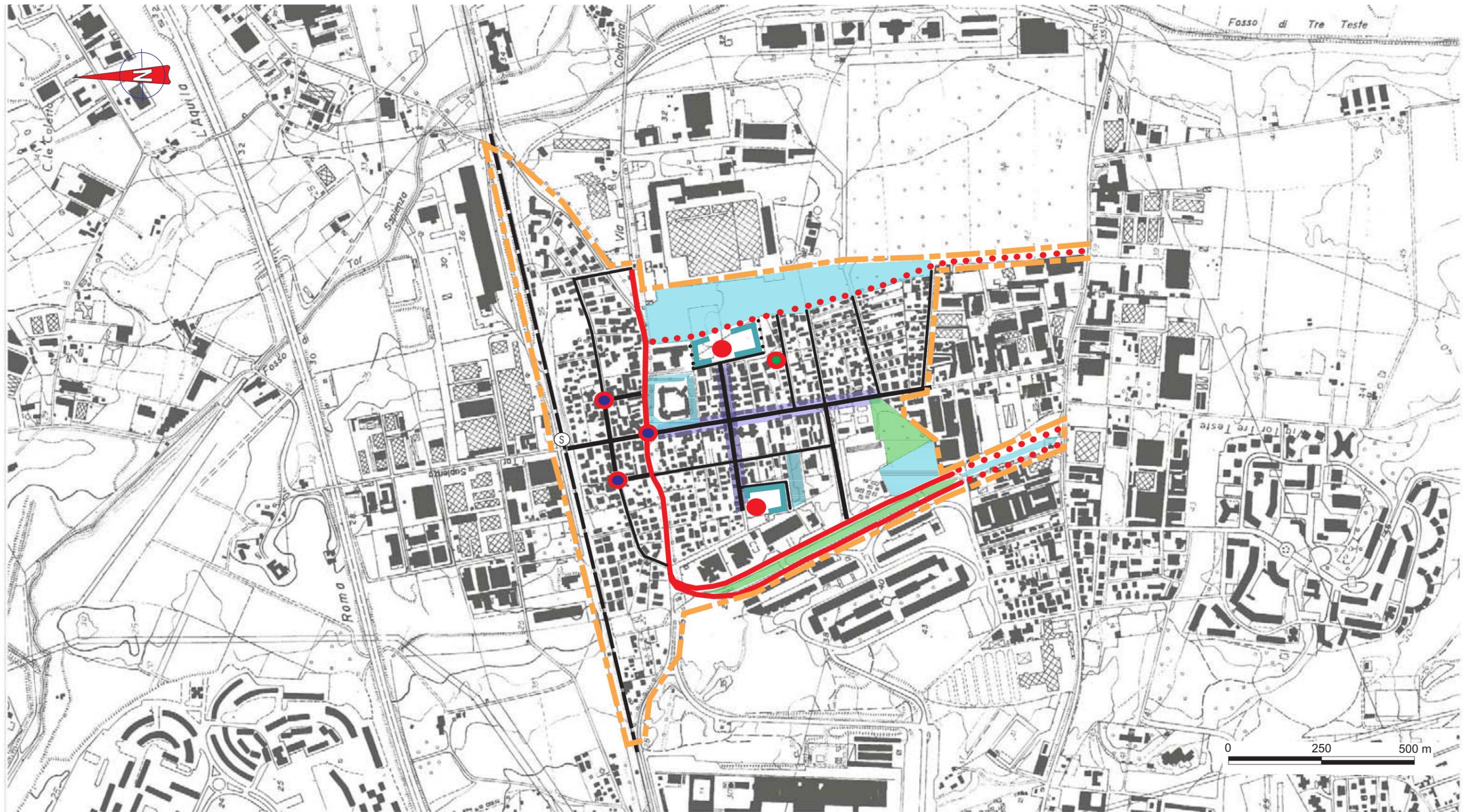
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

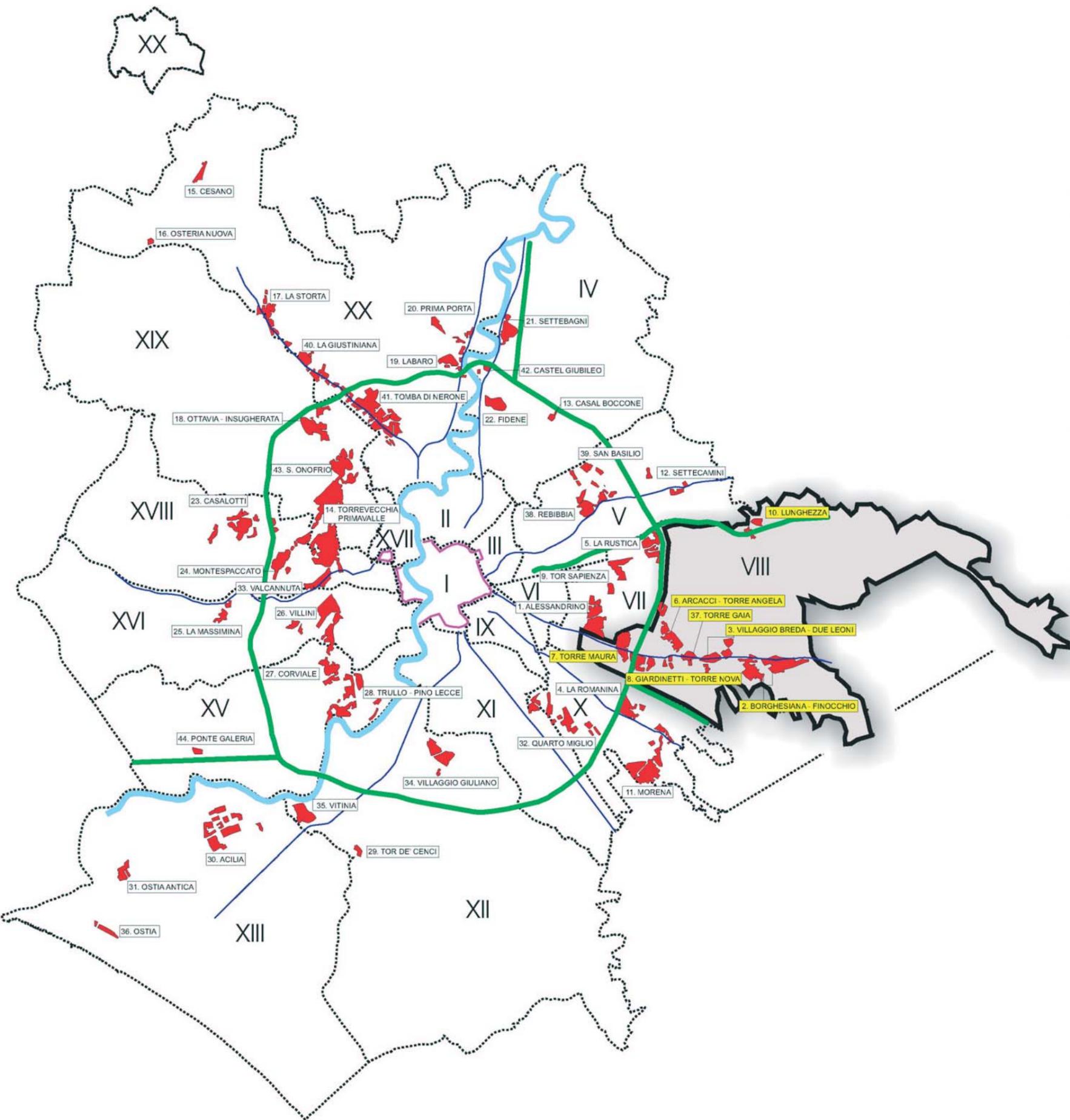
Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 9. TOR SAPIENZA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<p>Perimetro del Programma Integrato</p> <p>Viabilità di raccordo</p> <p>Asse insediativo principale</p> <p>Asse insediativo secondario</p>	<p>Esistente</p> <p>Da adeguare</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente/Da adeguare</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente/Da adeguare</p> <p>Di progetto</p>	<p>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</p> <p>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</p> <p>Ferrovia</p> <p>Stazione FS/metropolitana</p>	<p>Aree di recupero conservativo</p> <p>Area di qualificazione funzionale e ambientale</p> <p>Area di riconversione funzionale e morfologica</p> <p>Area verde attrezzata di uso pubblico</p>	<p>Esistente</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente</p> <p>Esistente da adeguare</p> <p>Di progetto (funzionale)</p> <p>Esistente</p> <p>Di progetto</p>	<p>Luogo centrale</p> <p>Belvedere</p>
---	--	--	---	---	--



## Municipio VIII

<b>Borghesiana - Finocchio</b>	<b>2</b>
<b>Villaggio Breda - Due Leoni</b>	<b>3</b>
<b>Torre Angela - Arcacci</b>	<b>6</b>
<b>Torre Maura</b>	<b>7</b>
<b>Giardinetti - Torre Nova</b>	<b>8</b>
<b>Lunghezza</b>	<b>10</b>
<b>Torre Gaia</b>	<b>37</b>

---

## 2. Borghesiana - Finocchio

### Struttura attuale del quartiere

Le borgate di Borghesiana e Finocchio sono localizzate nel quadrante Est del territorio del Comune di Roma, in prossimità del confine comunale.

L'insediamento presenta una struttura attuale imperniata sul tracciato della Via Casilina, ed è costituito da un tessuto di palazzine che si sviluppa lungo le fasce laterali della strada consolare per una profondità massima di circa un chilometro e mezzo dalla strada; ulteriore infrastruttura che ha determinato la conformazione d'insieme del quartiere è il tracciato della vecchia ferrovia per Fiuggi, ora dismessa ed in parte in via di recupero per la costruzione della nuova linea metropolitana C.

L'orografia dell'area è prevalentemente pianeggiante, ma nella parte a sud della Via Casilina è caratterizzata dalla lieve pendenza della fascia pedecollinare dei colli dei Castelli romani, i cui paesi distano pochi minuti di automobile.

La struttura viaria attuale è caratterizzata prevalentemente da strade che si innestano a pettine sulla Via Casilina, e da un fitto reticolo di strade locali parte delle quali, specie nella parte sud, ricalca il tracciato delle strade poderali degli antichi vigneti dei quali rimangono più tracce nell'utilizzo attuale di molti lotti.

Il sistema dei luoghi urbani è caratterizzato dalla funzione centrale della Via Casilina, che è nel contempo strada di attraversamento e luogo centrale lineare con fronti commerciali e attrezzature.

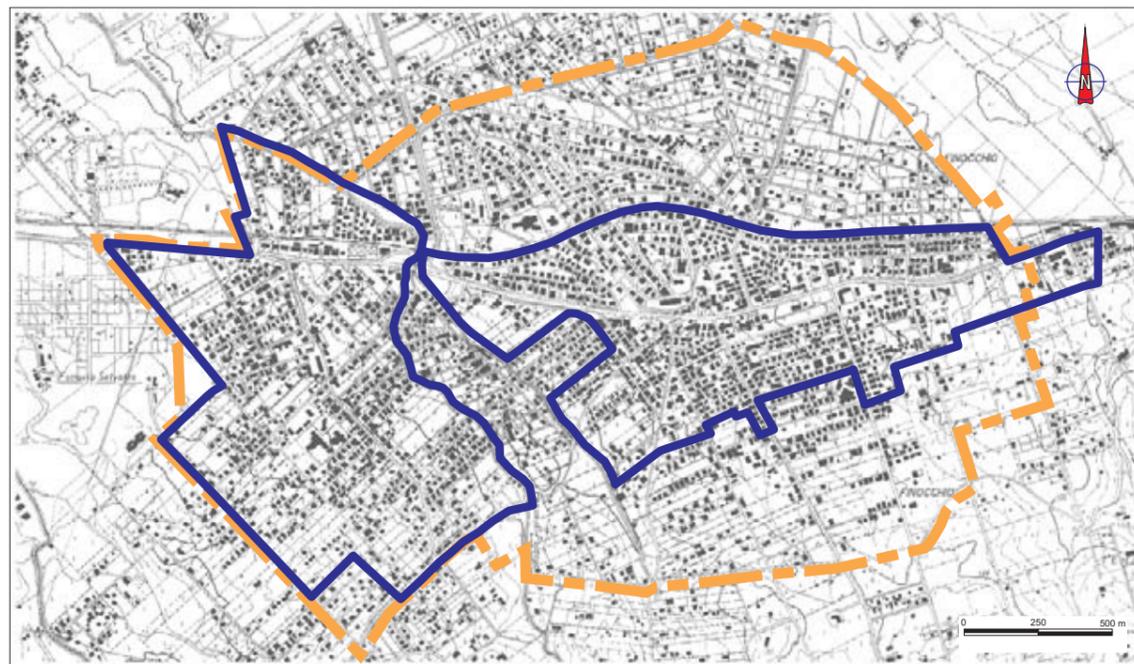
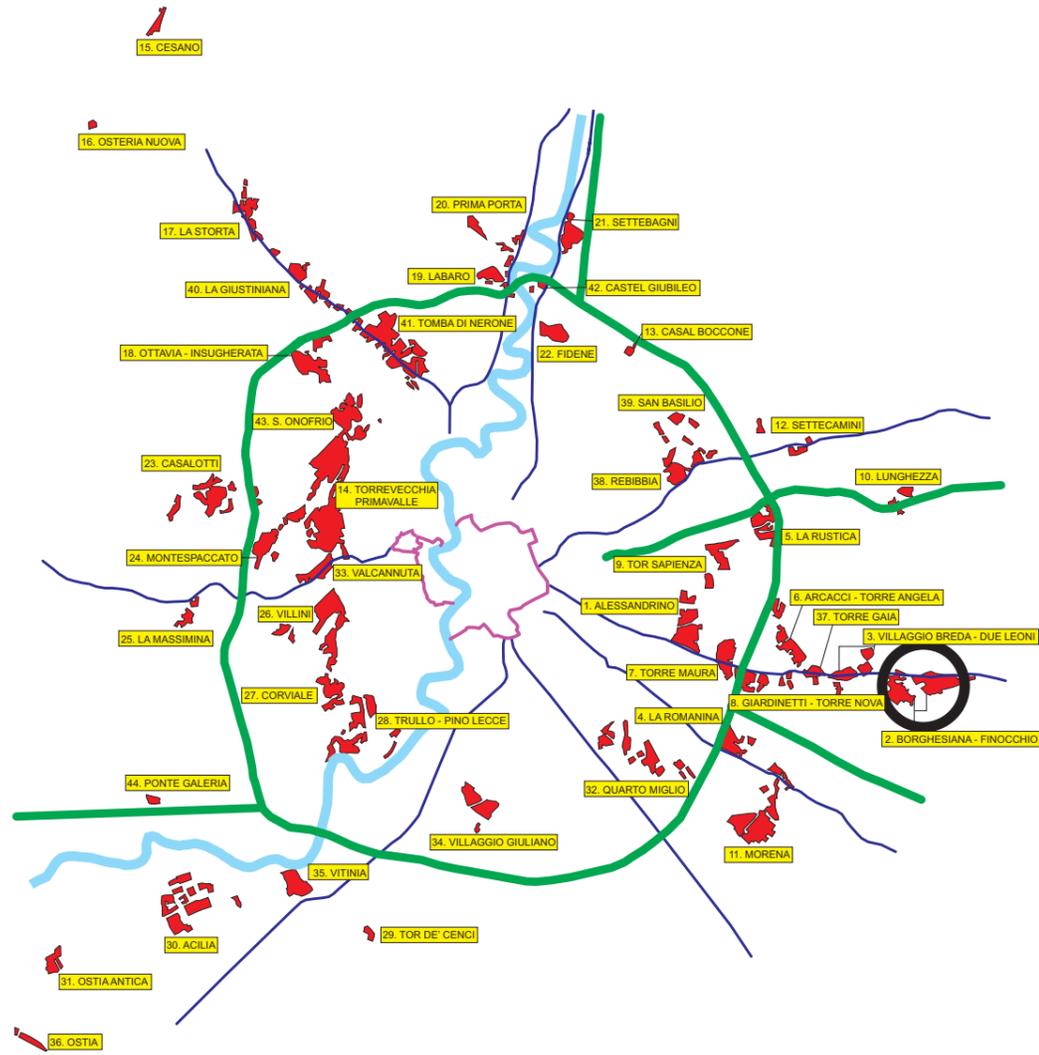
Ulteriori piazzette e concentrazioni di negozi si trovano in parti dei due quartieri di più antico impianto localizzate lungo le maggiori strade che si innestano sulla Casilina.

### Linee Guida per il Programma Integrato

Per quanto riguarda i collegamenti stradali, il PrInt si propone la costruzione di un anello viario in grado di sgravare la Casilina di una consistente aliquota del traffico di attraversamento e di distribuzione locale, costituito in parte dall'adeguamento di strade esistenti, in parte da nuovi tratti.

Nel reticolo di strade secondarie, nel quale non si percepisce oggi una chiara gerarchia di ruoli urbani e funzionali, viene inoltre individuato un sistema di strade classificate come assi insediativi principali, sui quali potrà basarsi una nuova leggibile struttura dei quartieri. L'attuale funzione di luogo centrale lineare della Via Casilina e delle maggiori strade di quartiere convergenti in essa viene confermato con nuovi interventi diffusi di qualificazione, ma nel contempo vengono previsti diversi luoghi centrali nelle parti interne dei quartieri, attualmente povere di luoghi di ritrovo e di verde. All'interno di una nuova struttura di assi di quartiere, questi luoghi si caratterizzano in alcuni casi come piazzette di ingresso, in altri come piazze urbane dotate di edifici con negozi, in altri come piazze verdi di ingresso ad aree per lo svago e lo sport, in altri ancora come luoghi urbani notevoli dotati di attrezzature lungo il previsto anello viario esterno.

## 2. AREA DI BORGHESIANA-FINOCCHIO - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro PRINT

— Perimetro rilievo

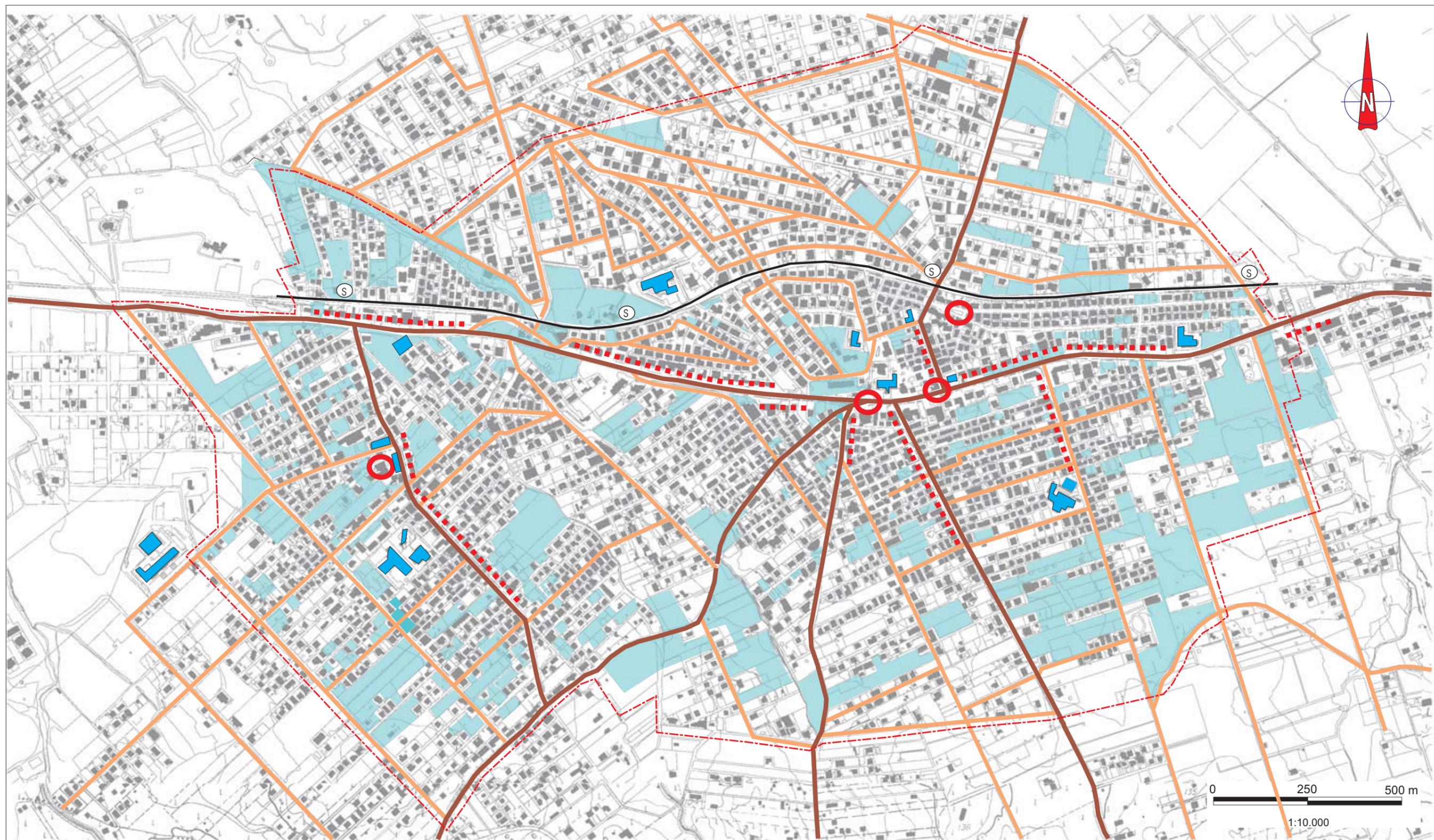
### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	13.660
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.748
Superficie dell'area del rilievo (ha)	218
Superficie coperta (mq)	424.909
Volume edificato (mc)	3.318.042
Superficie edificata (mq)	1.106.014
Densità abitativa (ab/ha)	63
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,19
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,52
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,51
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	243
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	81
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	20,8%
Due piani	23,1%
Tre piani	35,1%
Quattro piani	16,8%
Cinque piani	4,1%
Oltre cinque piani	0,1%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	18,6%
Edifici buoni	36,8%
Edifici mediocri	32,0%
Edifici pessimi	1,8%
Edifici precari	10,9%
Superficie aree trasformabili (ha)	50,8
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	23,3%
Numero di esercizi commerciali	390
Numero di laboratori artigianali	35
Numero di abitanti per esercizio commerciale	35
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	390
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	22.809
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	1,67
Superficie di verde attrezzato (mq)	1.799
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,13

### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	21.065
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	2.355
Superficie dell'area Print (ha)	445
Densità abitativa (ab/ha)	47

# SCHEMA DELLA STRUTTURA ATTUALE DEL QUARTIERE - AREE DI BORGHESIANA E FINOCCHIO

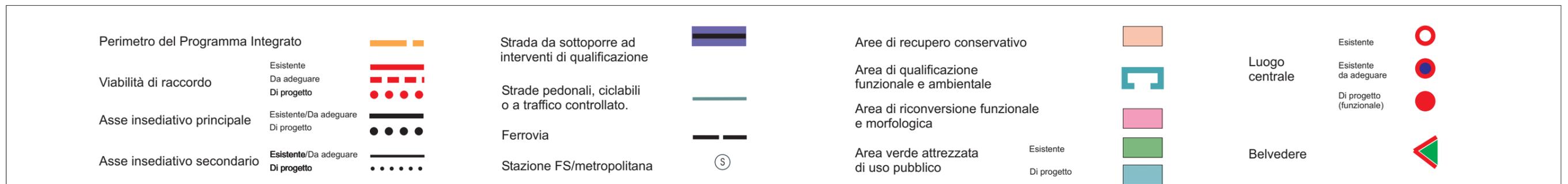
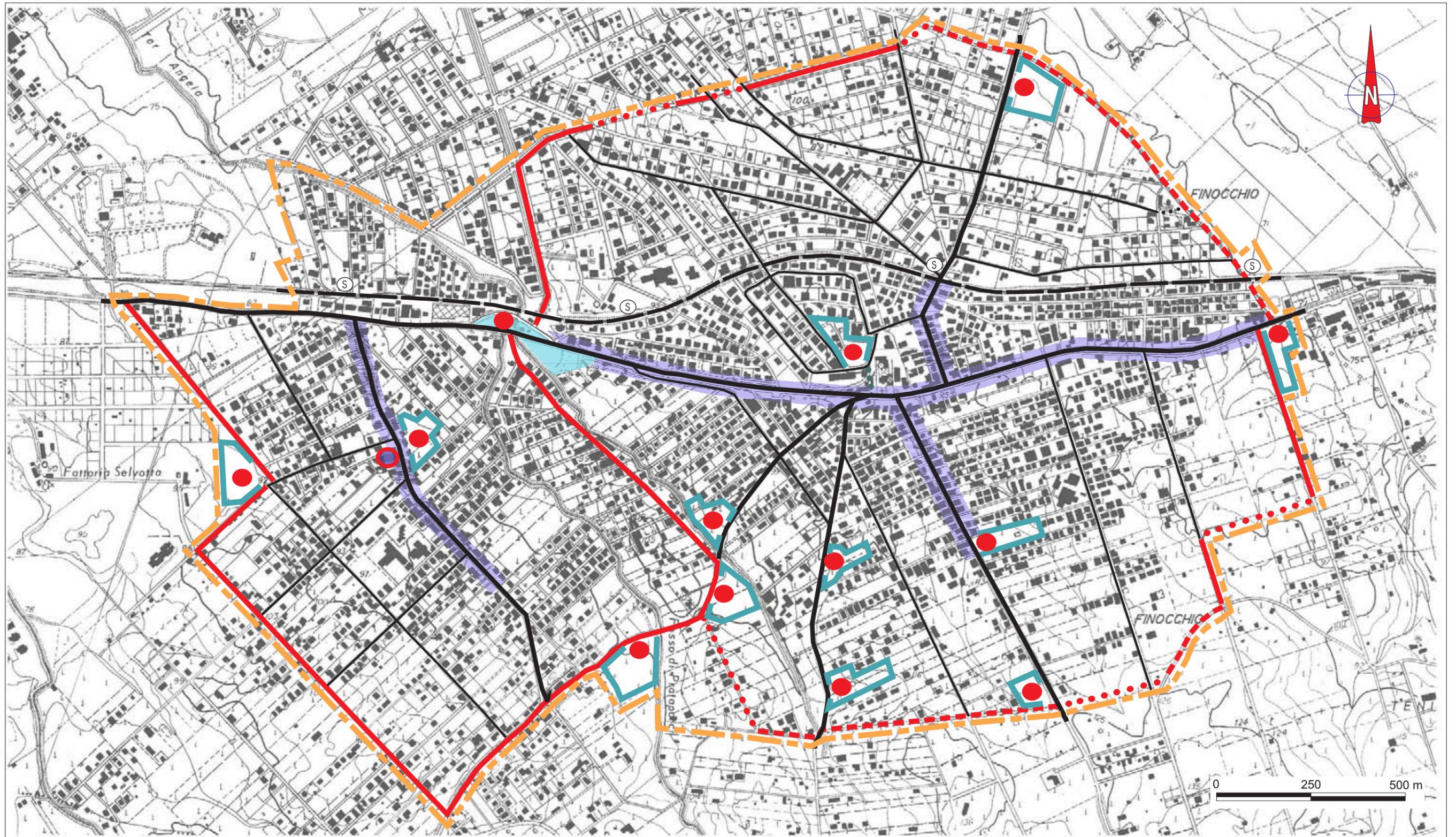


- Viabilità di scorrimento esterna
- Assi insediativi principali
- Assi insediativi secondari

- ..... Fronte commerciale
- Mercato all'aperto
- Snodi e piazze

- Verde pubblico
- Attrezzature pubbliche
- Arete trasformabili

## 2. BORGHESIANA - FINOCCHIO - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



---

### 3. Villaggio Breda-Due Leoni

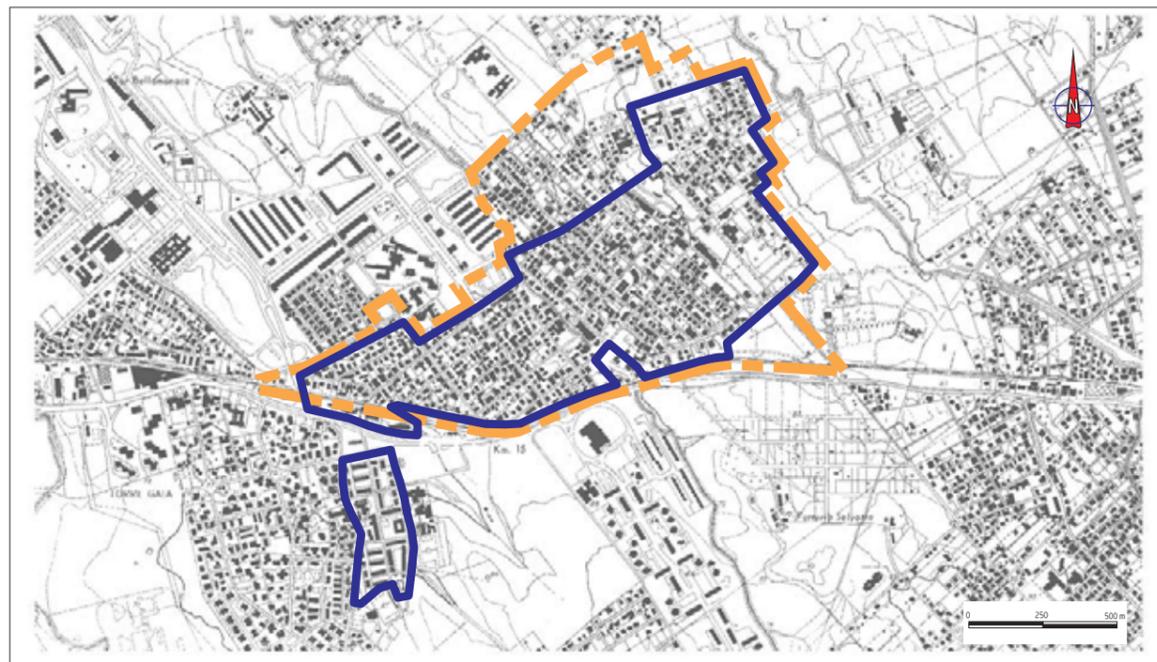
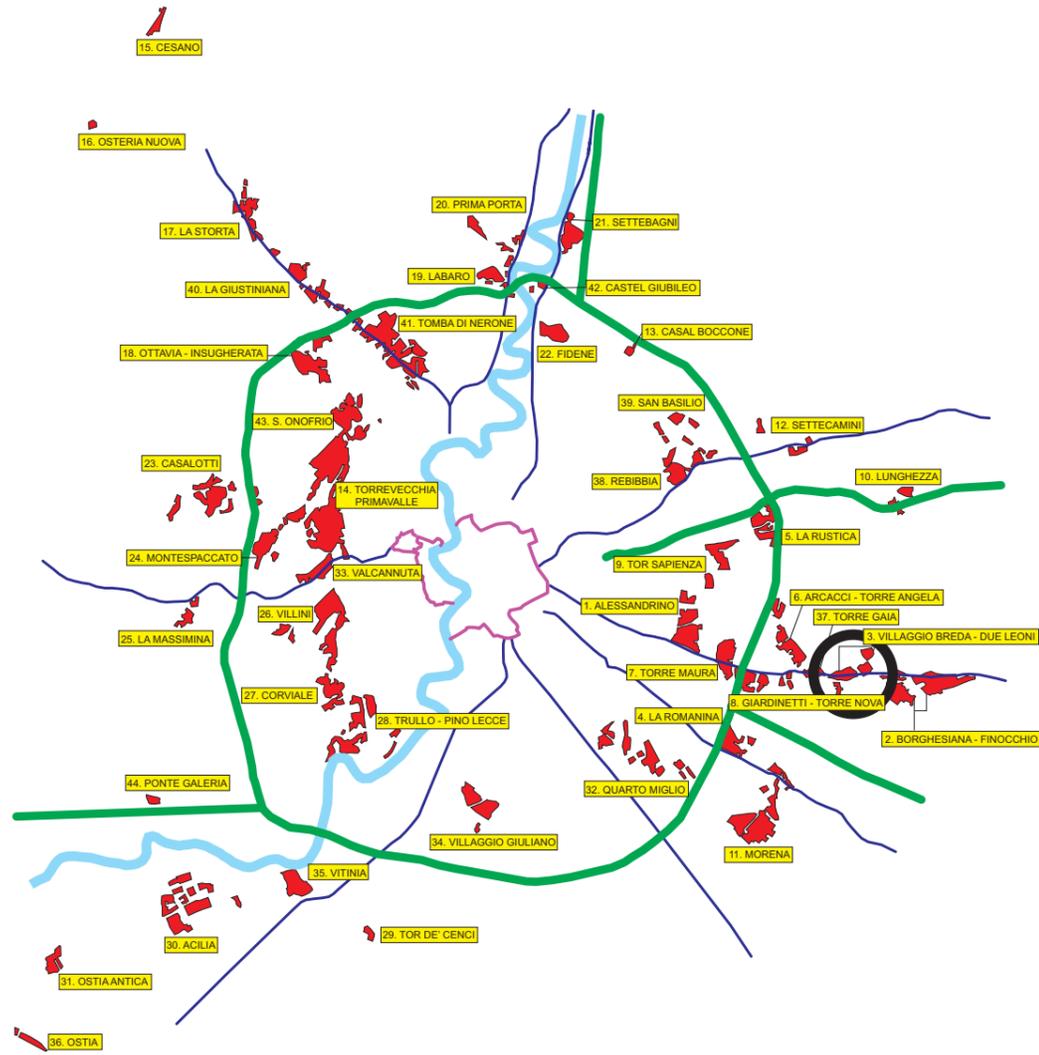
#### Struttura attuale del quartiere

La “piccola città” di Villaggio Breda-Due Leoni è situata lungo la via Casilina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. La sua struttura è basata su una disposizione piuttosto compatta dell'edificato, prevalentemente palazzine, secondo uno schema reticolare che presenta un'unica importante soluzione di continuità in corrispondenza di una fascia ineditata compresa tra via Siculiana e via Giarratana. Gli assi insediativi qualificabili come principali o secondari attraversano l'area secondo le due direzioni del reticolo, ma nel complesso risulta assente un sistema di spazi pubblici. Il carattere di centralità, da un punto di vista solo funzionale, è riscontrabile lungo due tratti di viabilità tra loro connessi, via Acquaroni e via del Fuoco Sacro lungo i quali sono presenti i principali fronti commerciali e lungo via Giarratana, dove è localizzato un mercato coperto. La localizzazione frammentaria di questi elementi e anche delle attrezzature pubbliche (scuole, uffici pubblici) all'interno del quartiere, impedisce loro di costituire un sistema che possa svolgere un ruolo realmente strutturante.

#### Linee Guida per il Programma Integrato

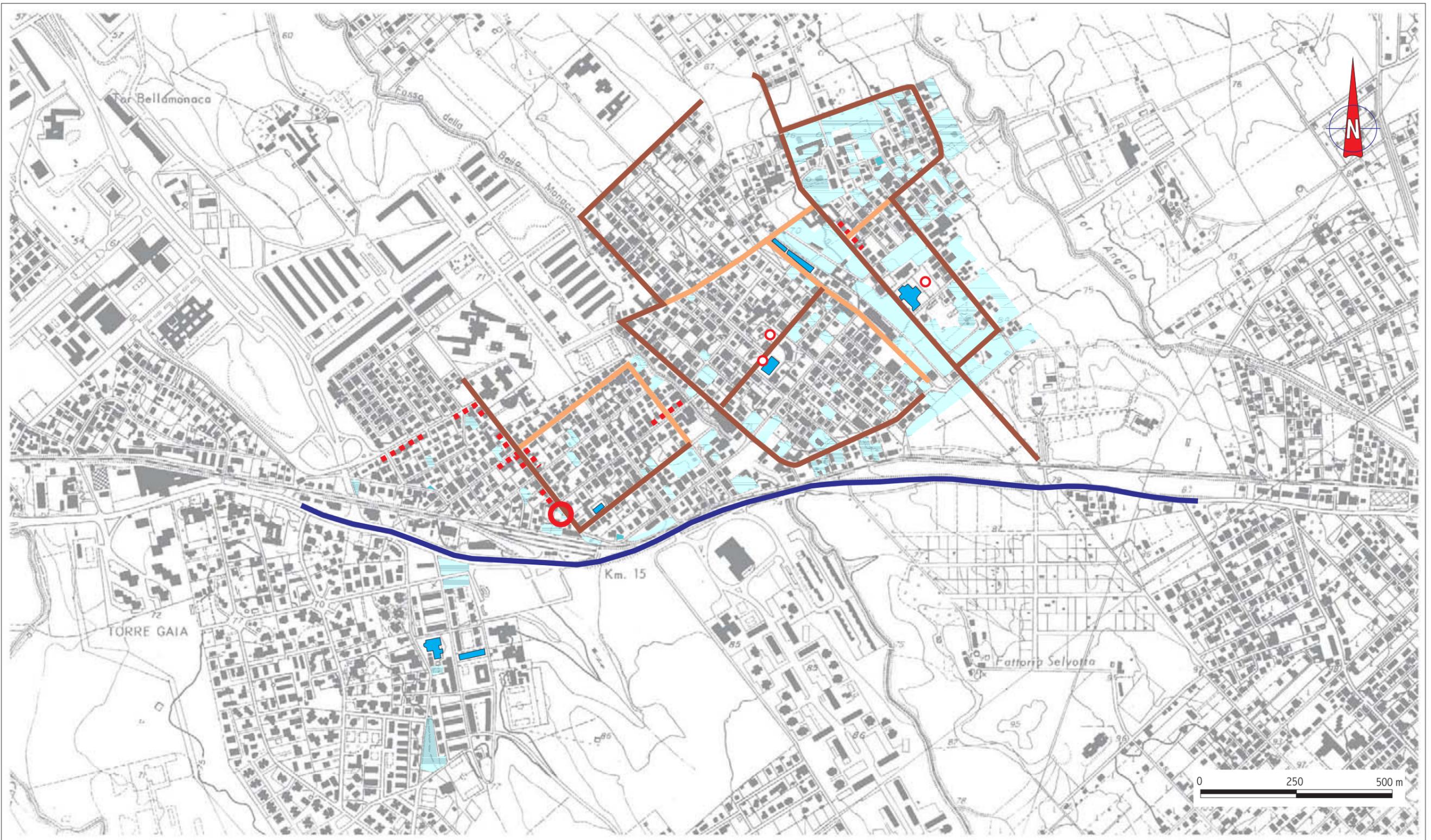
Sulla base di quanto riscontrato in fase di analisi, le linee guida configurano un assetto finalizzato a costruire un sistema di spazi pubblici. Gli interventi proposti si concentrano soprattutto su via Siculiana, per il suo ruolo nella struttura del quartiere e per le maggiori possibilità di trasformazione offerte dalle aree lungo i suoi margini. Per lo spazio di questa strada si propongono interventi di qualificazione nel tratto compreso tra via Pettineo e via Sambuca di Sicilia. Lungo i bordi di questo tratto vengono inoltre localizzati cinque nuovi luoghi centrali costituiti da spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. In prossimità della via Casilina viene prevista un'area di verde pubblico. Per rafforzare le connessioni interne al quartiere si propone un completamento della viabilità tra via B. Torti e via Aragona che permetta a queste due strade di costituire un unico asse. Lungo e nei pressi di questo nuovo tratto vengono previsti nuovi luoghi centrali di piccole dimensioni. Viene sottoposto a interventi di qualificazione lo spazio di via B. Torti e via Acquaroni fino a via del Fuoco Sacro e all'altezza di quest'ultima si localizza una nuova centralità. Gli interventi sulla viabilità prevedono adeguamenti di diversi assi insediativi secondari ma, soprattutto, definiscono un itinerario di raccordo intorno alla parte est del quartiere, quella di Due Leoni. A meno di due nuovi brevi tratti, il percorso individuato comprende viabilità esistente sulla quale vengono comunque proposti interventi di adeguamento.

### 3. AREA DI VILLAGGIO BREDA-DUE LEONI - DATI QUANTITATIVI



<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	10.179
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.136
Superficie dell'area del rilievo (ha)	99
Superficie coperta (mq)	225.377
Volume edificato (mc)	1.835.779
Superficie edificata (mq)	611.927
Densità abitativa (ab/ha)	103
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,23
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,85
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,62
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	180
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	60
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	19,6%
Due piani	23,6%
Tre piani	29,0%
Quattro piani	22,0%
Cinque piani	5,1%
Oltre cinque piani	0,7%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	3,2%
Edifici buoni	13,5%
Edifici mediocri	42,7%
Edifici pessimi	26,0%
Edifici precari	14,6%
Superficie aree trasformabili (ha)	19,6
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	19,8%
Numero di esercizi commerciali	124
Numero di laboratori artigianali	25
Numero di abitanti per esercizio commerciale	82
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	407
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	5.779
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,57
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00
<i>Nell'area Print</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	11.117
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.355
Superficie dell'area Print (ha)	126
Densità abitativa (ab/ha)	88

### 3. VILLAGGIO BREDA - DUE LEONI - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

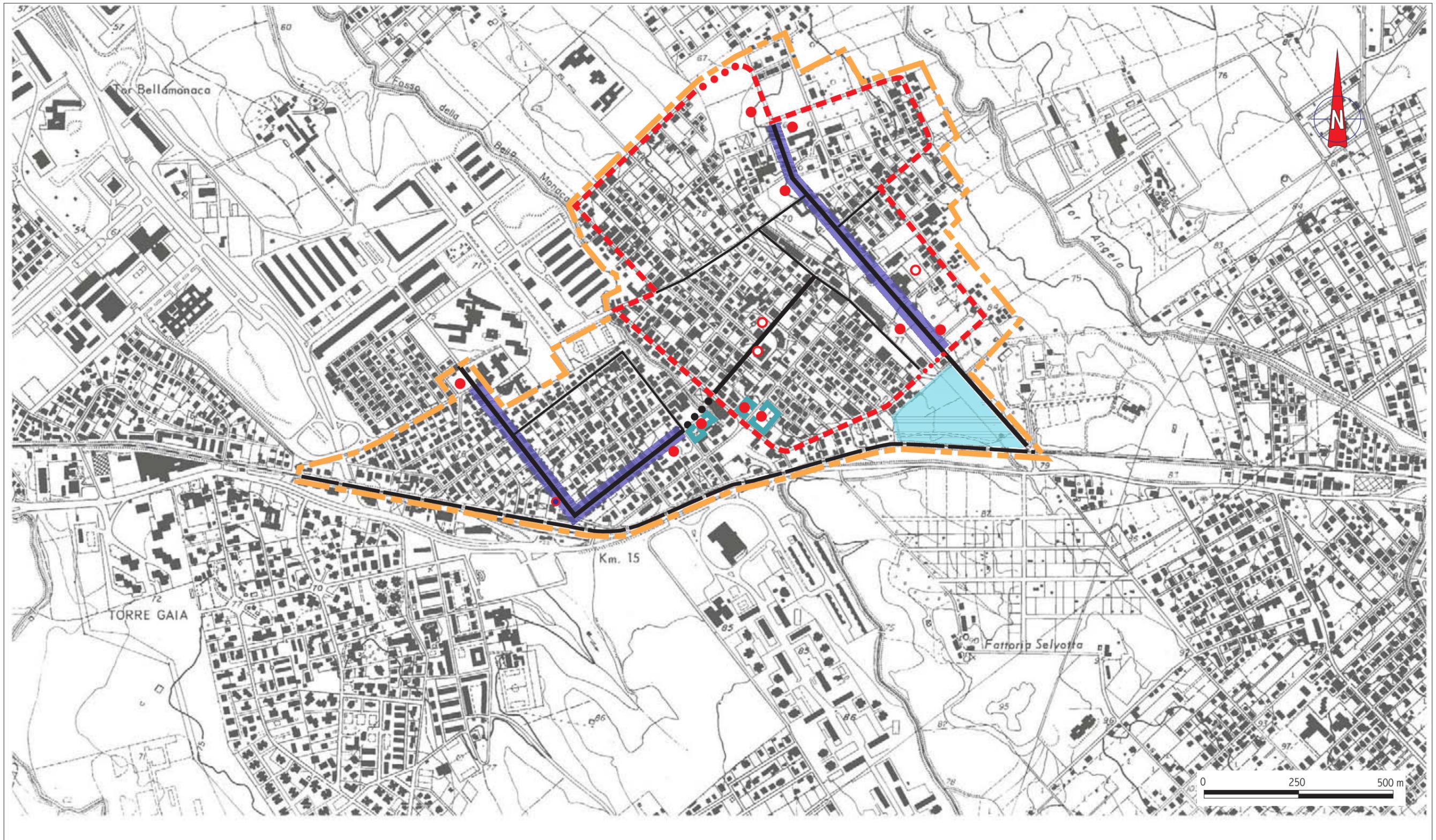
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

### 3. VILLAGGIO BREDA - DUE LEONI - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Area di recupero conservativo		Luogo centrale	Esistente	
Viabilità di raccordo	Esistente Da adeguare Di progetto	  	Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.	Area di qualificazione funzionale e ambientale		Esistente da adeguare		
Asse insediativo principale	Esistente/Da adeguare Di progetto	 	Ferrovia	Area di riconversione funzionale e morfologica		Di progetto (funzionale)		
Asse insediativo secondario	Esistente/Da adeguare Di progetto	 	Stazione FS/metropolitana	Area verde attrezzata di uso pubblico	Esistente Di progetto	Belvedere		

---

## 6. Arcacci -Torre Angela

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Arcacci – Torre Angela è uno dei più estesi insediamenti di origine abusiva tra quelli localizzati presso i tracciati delle vie Prenestina e Casilina.

L'insediamento è strutturato dal lungo tracciato di una strada di antico impianto, Via del Torraccio di Torrenova, lungo un ambito territoriale caratterizzato prevalentemente da deboli ed irregolari pendenze.

I principali accessi sono dati dagli incroci di questa strada con le vie Prenestina a Casilina, non molto distante dagli svincoli tra queste ed il Grande Raccordo Anulare, ma particolari condizioni di dotazione stradale e di accessibilità sono determinate dalla presenza della rete di scorrimento del contermino quartiere di edilizia residenziale pubblica di Tor Bella Monaca, uno dei più grandi tra i quartieri del primo PEEP di Roma.

Una lunga e ampia strada di scorrimento, con sezioni ed andamento planoaltimetrico con caratteristiche autostradali, rende accessibile direttamente il Grande Raccordo anulare, servito con un nodo a due livelli, mentre nella parte sud l'accessibilità con il mezzo pubblico è destinata ad essere sostanzialmente incrementata con il completamento dei lavori per la linea metropolitana C, che ricalca in gran parte il tracciato della vecchia ferrovia per Fiuggi.

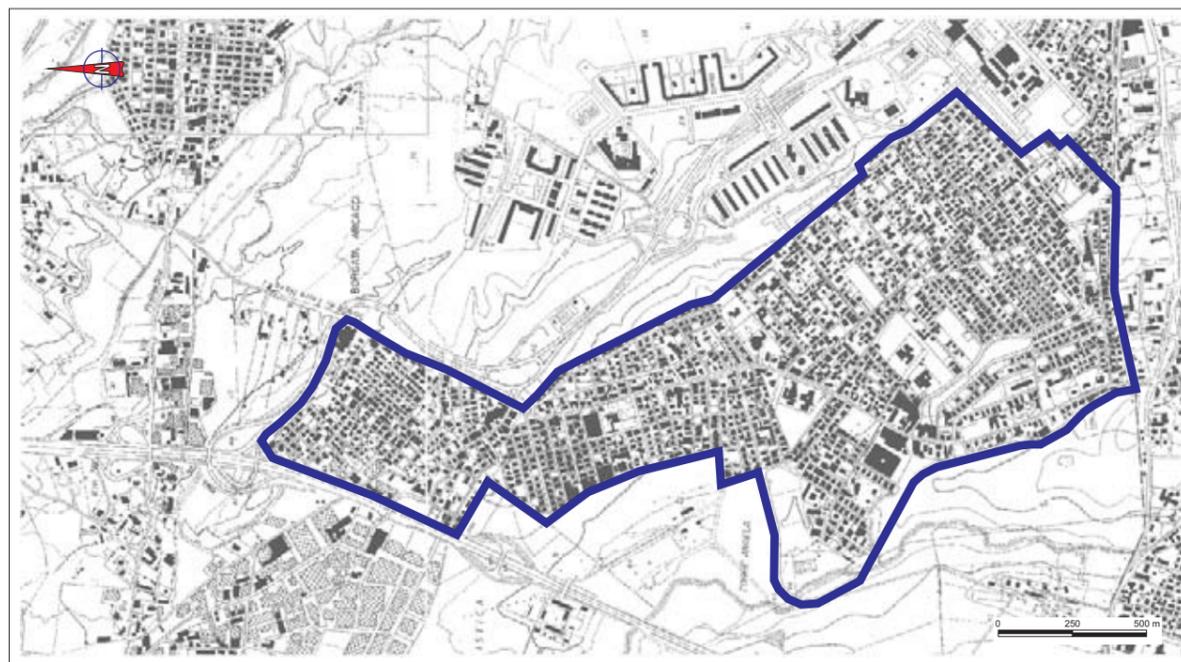
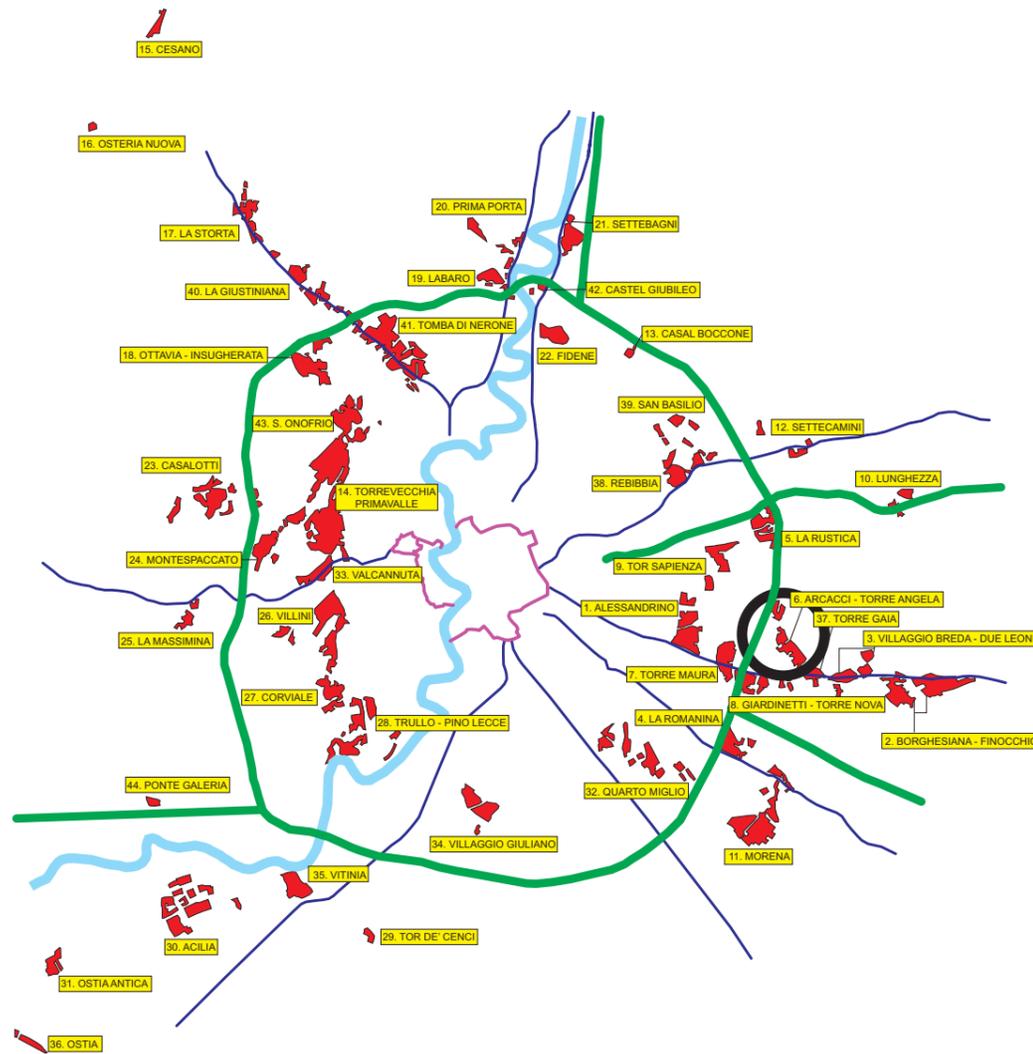
A causa dei caratteri orografiche del terreno, il quartiere presenta margini regolari e definiti con continuità lungo gran parte del suo perimetro, mentre tra i valori storici e culturali presenti è da segnalare il tratto emerso di un antico acquedotto (da cui il toponimo "Arcacci"), alle cui strutture si appoggiano in parte le mura di molti edifici di origine abusiva.

Il sistema dei luoghi centrali e del commercio locale si concentra attualmente sugli spazi stradali e di margine di Via del Torraccio di Torrenova, lungo la quale si trovano plessi scolastici e parrocchiali, attrezzature di servizio, esercizi commerciali di diversa dimensione.

Un articolato reticolo di strade secondarie, in prevalenza di conformazione a reticolo regolare, assicura l'accessibilità per profonde fasce di tessuto edificato ai lati della strada.

Nuovi luoghi centrali, spazi verdi ed attrezzature sono previsti all'interno del tessuto esistente, ma anche in posizione di margine ed intermedie rispetto ai quartieri contermini, nell'ambito di diversi progetti di riqualificazione e recupero urbano.

## 6. AREA DI TORRE ANGELA-ARCACCI - DATI QUANTITATIVI

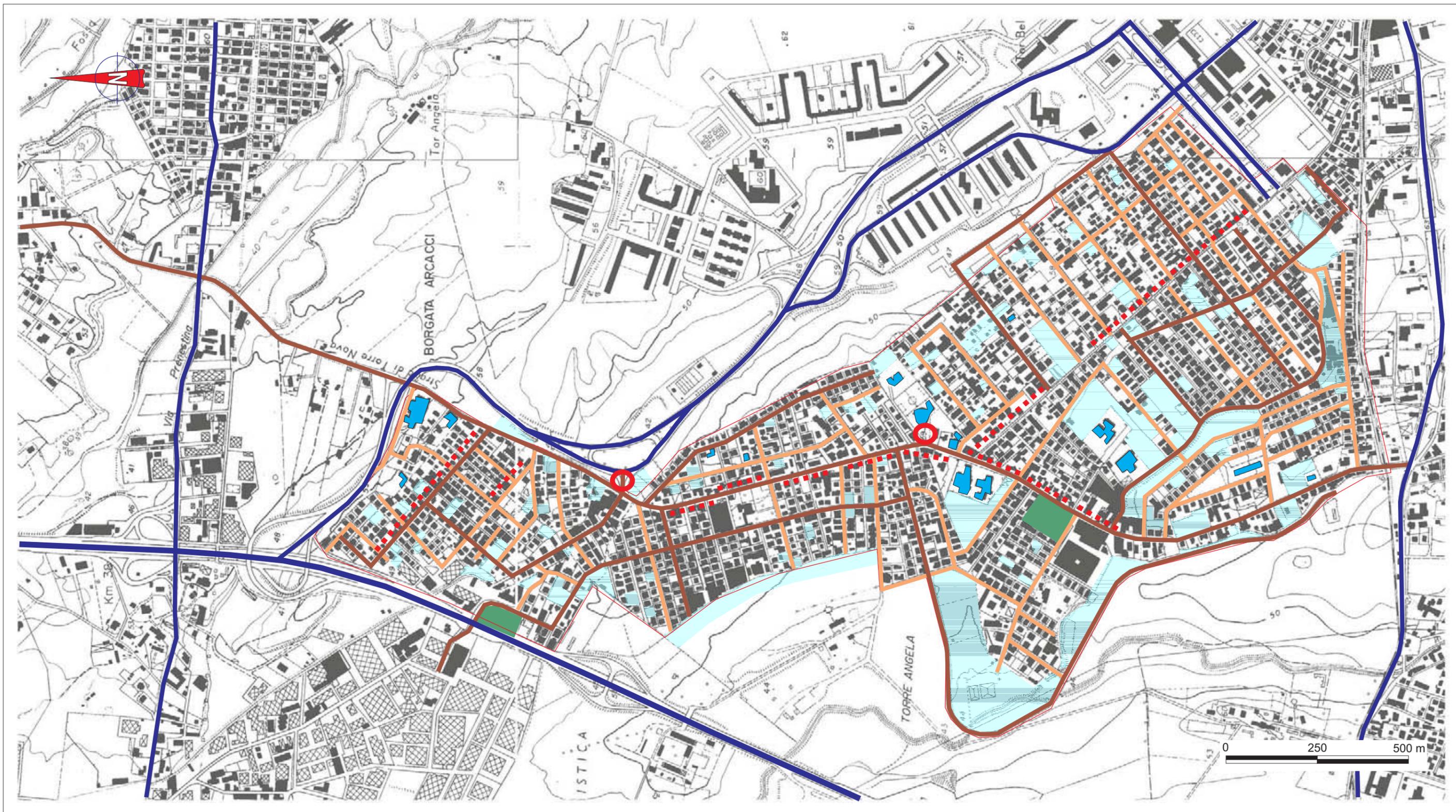


— Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	24.528
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	2.549
Superficie dell'area del rilievo (ha)	222
Superficie coperta (mq)	552.372
Volume edificato (mc)	4.681.868
Superficie edificata (mq)	1.560.623
Densità abitativa (ab/ha)	111
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,25
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,11
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,70
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	191
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	64
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	17,7%
Due piani	17,7%
Tre piani	36,6%
Quattro piani	22,4%
Cinque piani	4,3%
Oltre cinque piani	1,3%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	21,9%
Edifici buoni	34,1%
Edifici mediocri	19,7%
Edifici pessimi	12,4%
Edifici precari	12,0%
Superficie aree trasformabili (ha)	36,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	16,2%
Numero di esercizi commerciali	281
Numero di laboratori artigianali	93
Numero di abitanti per esercizio commerciale	87
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	264
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	13.486
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,55

## 6. ARCACCI - TORRE ANGELA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



 Viabilità di scorrimento esterna

 Assi insediativi principali

 Assi insediativi secondari

 Fronte commerciale

 Mercato all'aperto

 Snodi e piazze

 Verde pubblico

 Attrezzature pubbliche

 Aree trasformabili

---

## 7. Torre Maura

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Torre Maura è localizzato in un ambito urbano prevalentemente pianeggiante nel quadrante est della città, lungo la Via Casilina nei pressi dello svincolo con il Grande Raccordo Anulare.

La Via Casilina e la ferrovia Roma – Pantano, che costituiscono le principali infrastrutture di collegamento con il centro della città, dividono però il quartiere in due parti distinte, a nord e sud della strada.

Entrambe queste parti presentano una struttura urbana caratterizzata da un asse viario principale, che costituisce di fatto il centro lineare con le più significative presenze di luoghi d'incontro, negozi, servizi: Via dei Colombi nella parte nord, Via dell'Aquila Reale nella parte Sud; ognuna delle due parti di quartiere ha una sua piccola piazza che costituisce il principale luogo d'incontro, la propria area per il mercato all'aperto, la chiesa e le scuole.

La parte nord, in particolare, si caratterizza per essere dotata di ampie strade sul proprio perimetro che permettono il disimpegno del traffico di scorrimento, e per la presenza ai margini della borgata abusiva di più recenti interventi di edilizia residenziale pubblica. Anche la parte sud dispone di un ampio viale alberato di scorrimento, dotato di una sezione stradale a due corsie per senso di marcia; questo viale consente di raggiungere agevolmente il Viale P. Togliatti e il quartiere contermini di Cinecittà Est.

La parte sud del quartiere, inoltre, si distingue per la presenza di maggiori quantità di aree intercluse nel tessuto edilizio e libere da edificazione, e per una concentrazione di edifici di carattere produttivo e commerciale, allineati lungo una strada parallela e di poco distante dal GRA, diversi dei quali di carattere precario o in non buono stato di conservazione.

Il patrimonio edilizio è caratterizzato da uno stato di conservazione mediamente buono.

### Linee Guida per il Programma Integrato

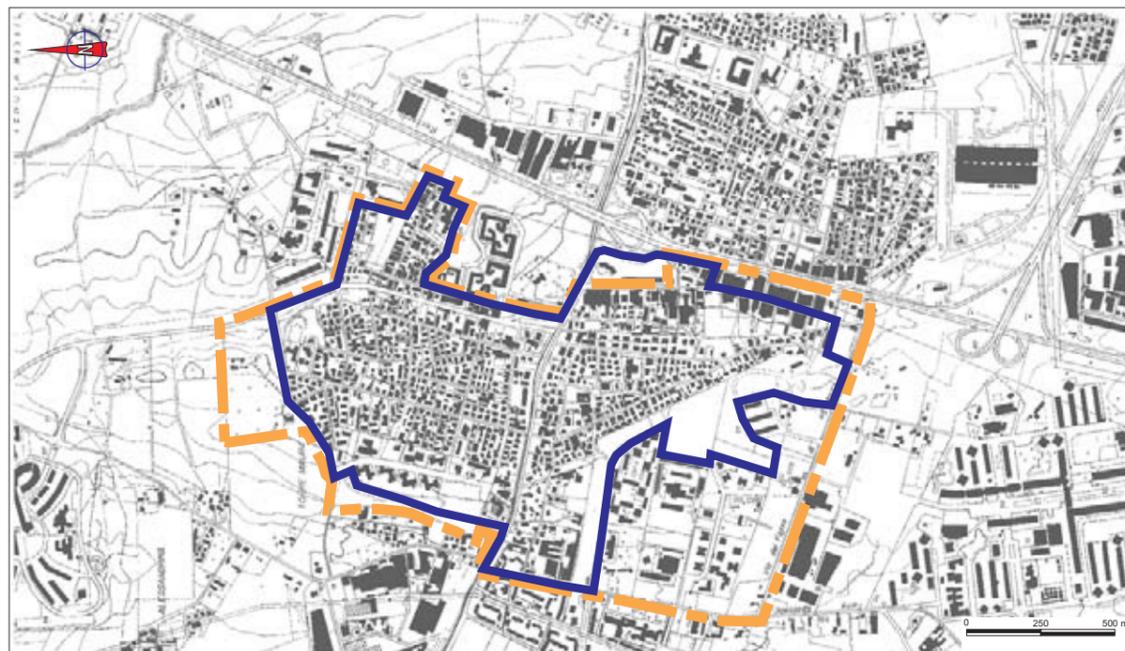
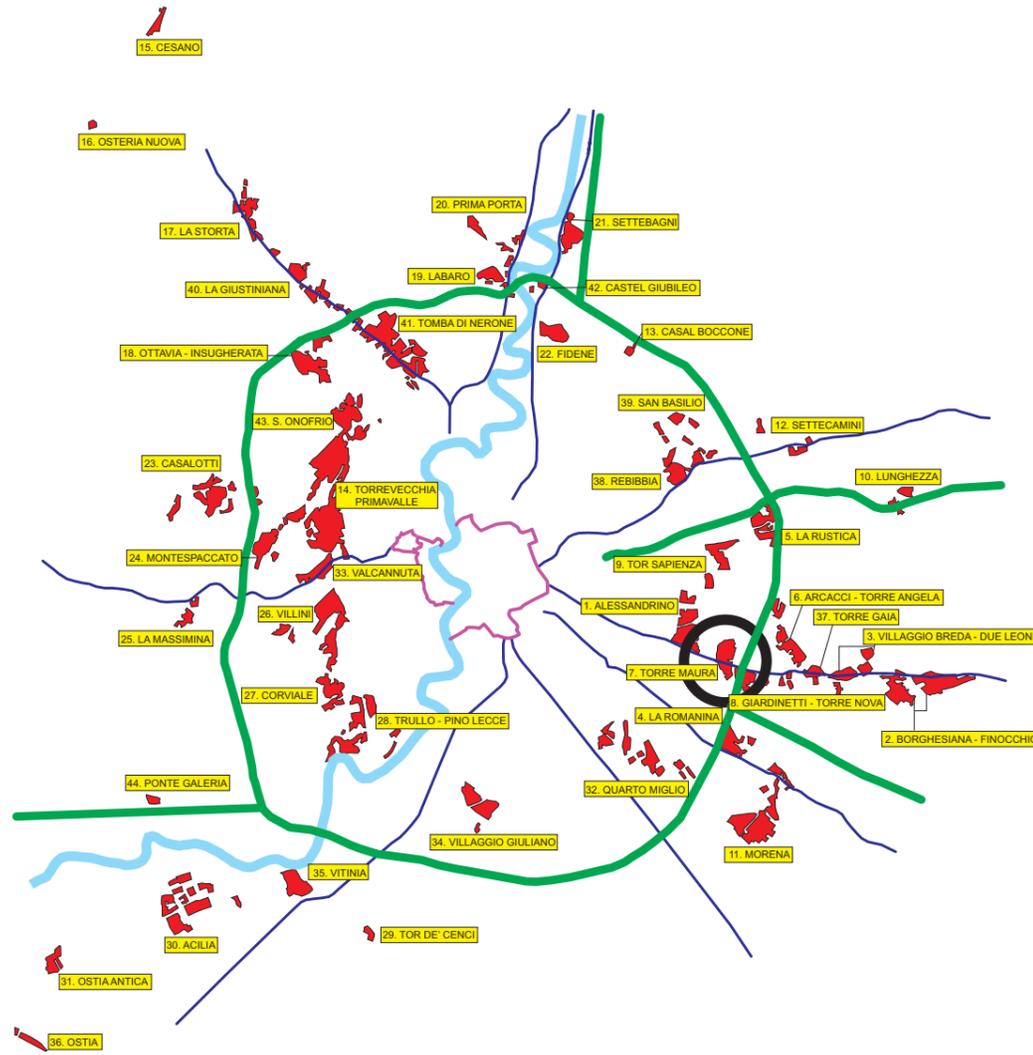
La rete dei viali esterni attualmente esistente viene adeguata e completata con un nuovo tratto, in modo da creare un anello di circonvallazione che si appoggia sulla Casilina.

Le strade interne di più antico impianto e di maggiore importanza, inoltre, vengono confermate e valorizzate nella loro attuale funzione di luoghi centrali lineari, con interventi diffusi di qualificazione; ma nuovi luoghi centrali, nei quali si integrano spazi aperti qualificati, nuovi edifici con funzione mista e spazi verdi, costituiranno i nuovi attestamenti – ingressi delle strade principali.

Per la riqualificazione del sistema delle aree verdi è prevista la ricomposizione di diverse aree libere esistenti in un sistema continuo di spazi verdi attrezzati, parchi e percorsi pedonali.

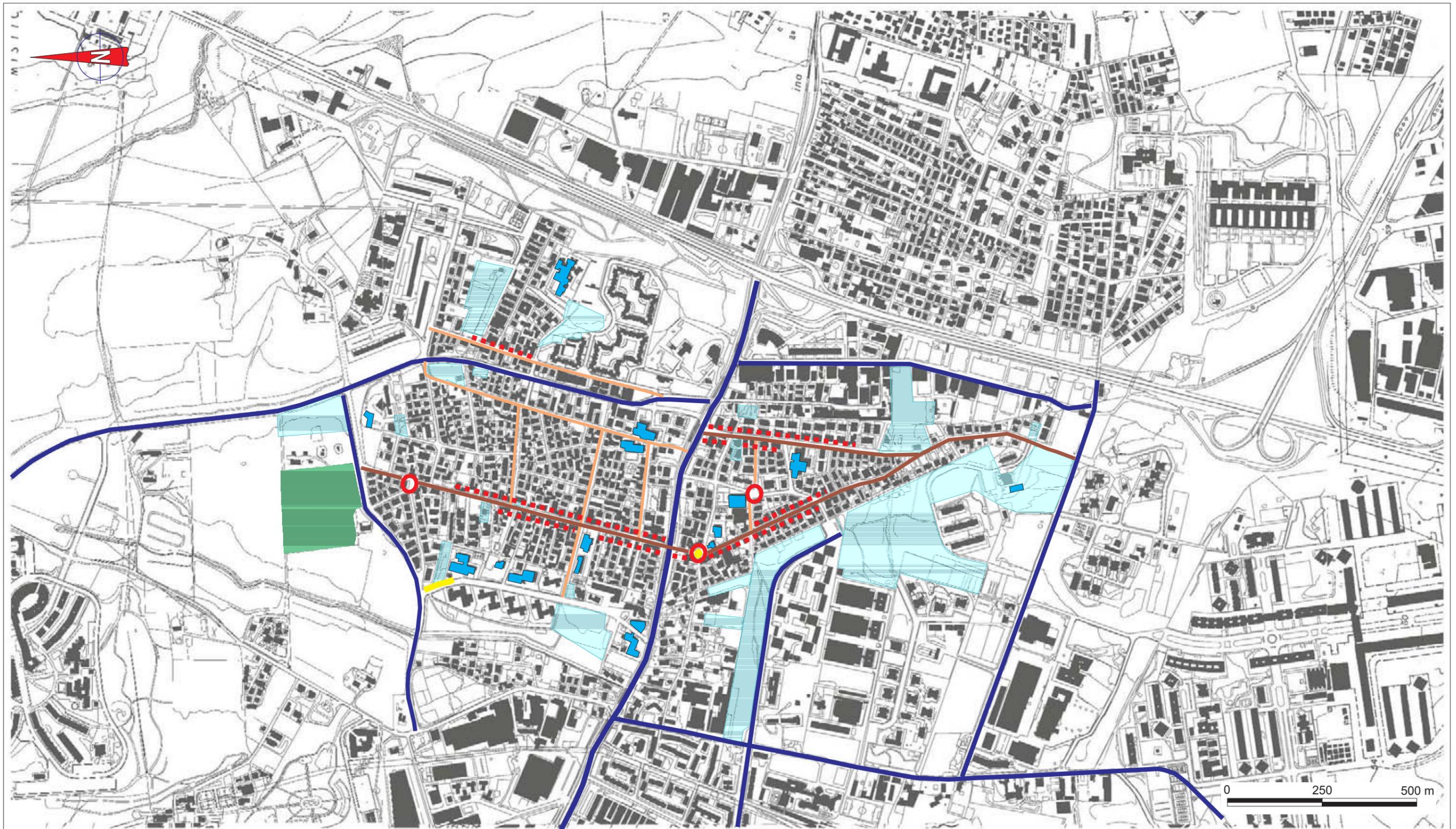
L'intervento maggiormente caratterizzante del PrInt, oltre ai nuovi luoghi centrali, è la riconversione funzionale e morfologica dell'area dei capannoni adiacente al GRA, che potrà consentire la realizzazione di una nuova parte del quartiere con funzioni e spazi qualificati.

## 7. AREA DI TORRE MAURA - DATI QUANTITATIVI



<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	15.909
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.997
Superficie dell'area del rilievo (ha)	134
Superficie coperta (mq)	292.964
Volume edificato (mc)	2.567.210
Superficie edificata (mq)	855.737
Densità abitativa (ab/ha)	119
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,22
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,91
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,64
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	161
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	54
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	24,4%
Due piani	16,4%
Tre piani	19,9%
Quattro piani	17,7%
Cinque piani	17,7%
Oltre cinque piani	3,8%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	13,2%
Edifici buoni	46,2%
Edifici mediocri	18,4%
Edifici pessimi	18,1%
Edifici precari	4,1%
Superficie aree trasformabili (ha)	23,5
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	17,5%
Numero di esercizi commerciali	277
Numero di laboratori artigianali	80
Numero di abitanti per esercizio commerciale	57
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	199
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	11.896
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,75
Superficie di verde attrezzato (mq)	6.027
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,38
<i>Nell'area Print</i>	
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	17.966
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	2.238
Superficie dell'area Print (ha)	183
Densità abitativa (ab/ha)	98

## 7. TORRE MAURA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

..... Fronte commerciale

■ Verde pubblico

— Assi insediativi principali

— Mercato all'aperto

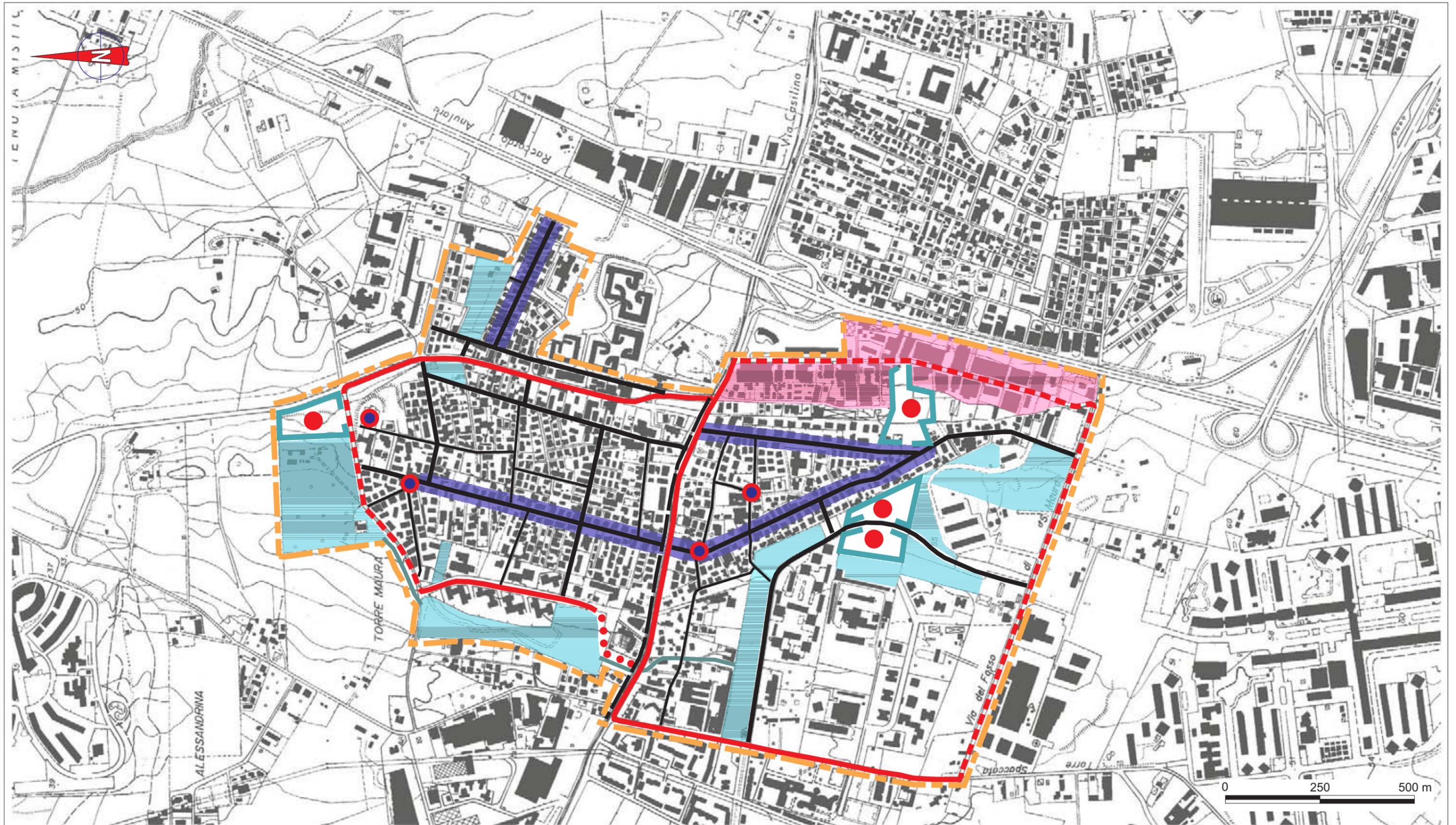
■ Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

■ Aree trasformabili

# 7. TORRE MAURA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Area di recupero conservativo		Esistente	
Viabilità di raccordo	Esistente Da adeguare Di progetto	Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.		Area di qualificazione funzionale e ambientale		Esistente da adeguare	
Asse insediativo principale	Esistente/Da adeguare Di progetto	Ferrovia		Area di riconversione funzionale e morfologica		Di progetto (funzionale)	
Asse insediativo secondario	Esistente/Da adeguare Di progetto	Stazione FS/metropolitana		Area verde attrezzata di uso pubblico	Esistente Di progetto	Belvedere	

---

## 8. Giardinetti - Torre Nova

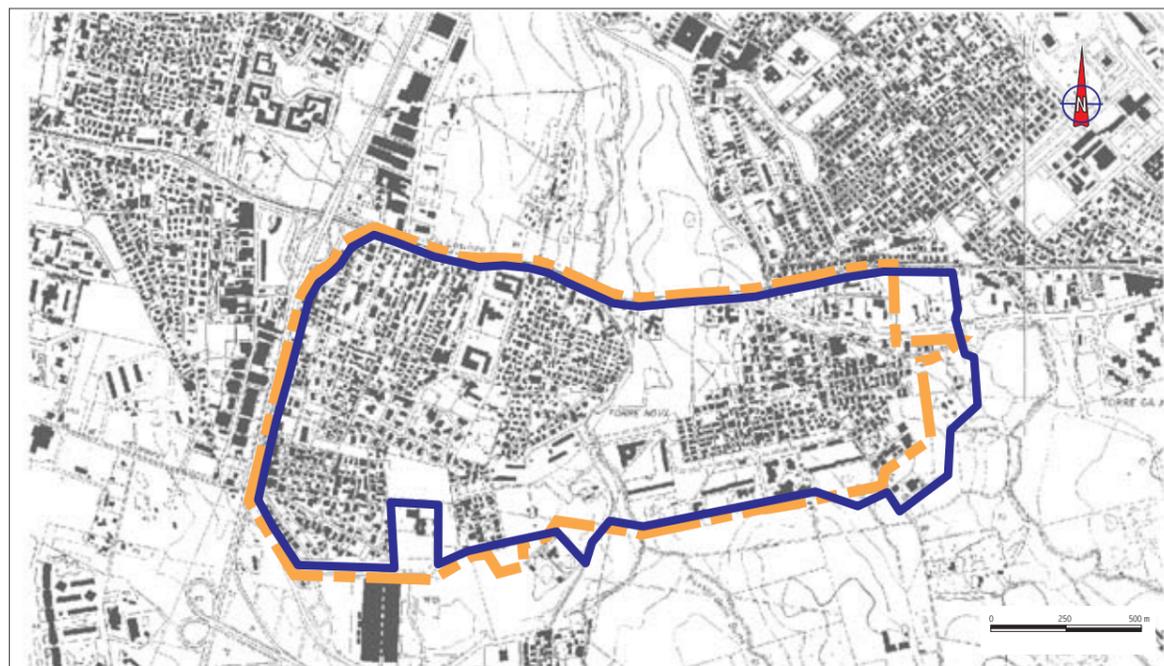
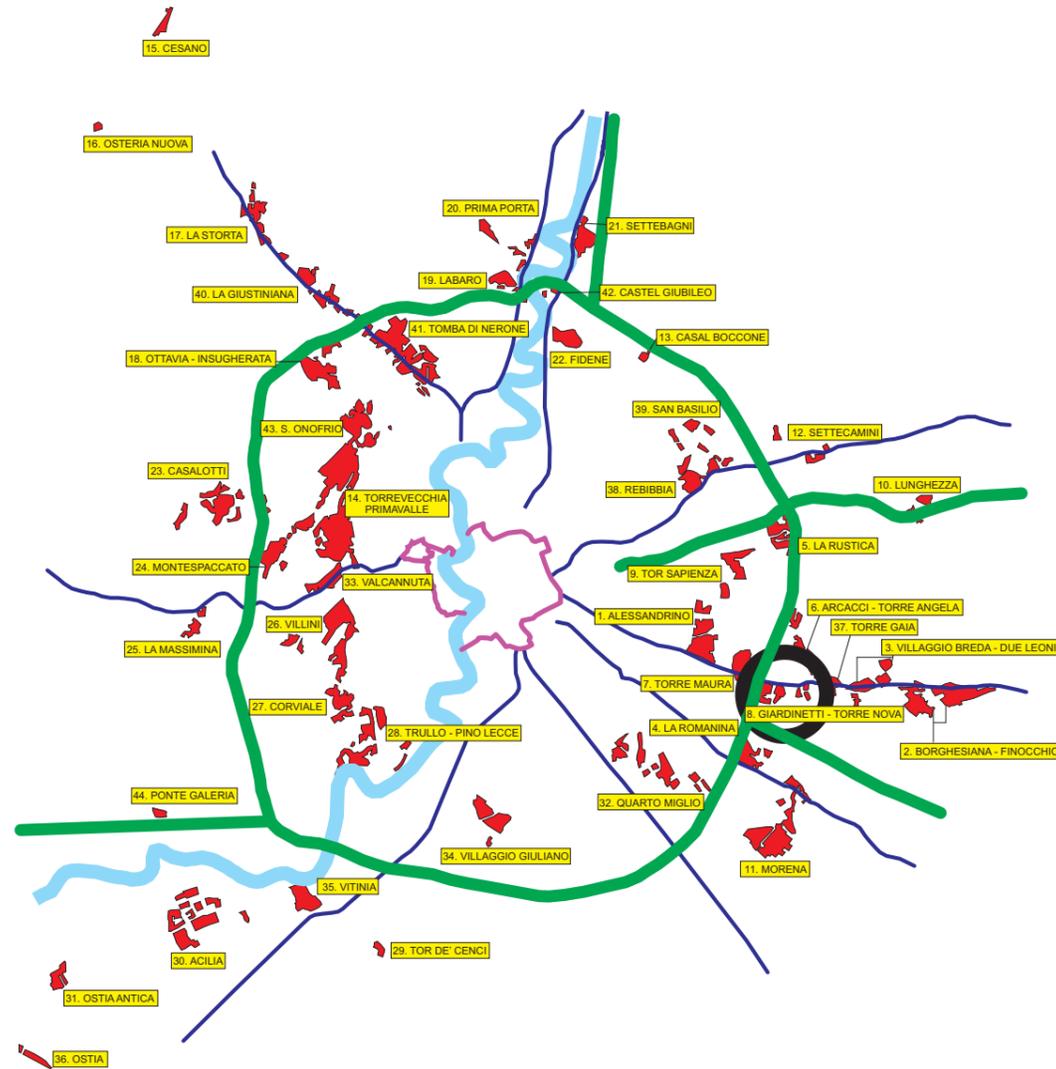
### Struttura attuale del quartiere

La “piccola città” di Giardinetti-Torre Nova è situata nel quadrante orientale di Roma, immediatamente all'esterno del Grande Raccordo Anulare, lungo la via Casilina, rispetto alla quale è completamente disposta a sud. La struttura di questa piccola città si estende su di una superficie piuttosto ampia. All'interno di una trama eterogenea e frammentaria, priva di un sistema di spazi pubblici, è possibile comunque individuare degli elementi ordinatori dell'insieme. In particolare, sono riconoscibili due assi insediativi principali: nella parte ovest della piccola città via dei Giardinetti che, a partire dalla via Casilina, “seziona” in larghezza tutto l'insediamento secondo un tracciato completamente rettilineo. Per la sua continuità e per i fronti commerciali che vi si affacciano, via dei Giardinetti costituisce una centralità lineare; nella parte est della piccola città via Tenuta di Torrenova rappresenta l'altro asse insediativo principale con un tracciato che, sviluppandosi lungo il margine sud dell'insediamento, connette tra loro servizi pubblici e privati, essenzialmente istruzione e commercio. Infine, oltre ai due assi insediativi principali, l'altro elemento con caratteri di luogo centrale è costituito dall'area del mercato di via C. Santarelli.

### Linee Guida per il Programma Integrato

Le linee guida per la piccola città di Giardinetti-Torre Nova configurano un assetto nel quale l'insieme degli elementi che in fase di analisi sono stati riconosciuti come strutturanti o dotati, anche solo potenzialmente, del carattere di centralità, viene rafforzato e completato fino a costituire un sistema di spazi pubblici. A questo scopo, vengono previsti interventi di qualificazione degli spazi stradali di: via Casilina, nel tratto compreso tra via dei Giardinetti e via di Torvergata; via dei Giardinetti, tra via Casilina e via A. Cappuccio; della sequenza via C. Santarelli-via P. Pifetti; infine di via di Tor Vergata, tra via Casilina e via Pininfarina. Vengono inoltre inseriti nuovi luoghi centrali, in cui spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) si integrano ad edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. Queste nuove centralità vengono previste su aree attualmente inedificate e localizzate prevalentemente in prossimità degli elementi strutturanti esistenti. In particolare, nella zona ovest viene localizzata una nuova centralità all'estremità di via del fosso di S. Maura e connessa a via dei Giardinetti con un nuovo tratto di viabilità. Altre due nuove centralità vengono collocate in prossimità dell'area del mercato lungo via C. Santarelli; anche in questo caso vengono previsti nuovi tratti di viabilità di connessione. Sull'area attualmente inedificata all'altezza della stazione ferroviaria lungo via Casilina viene prevista una nuova centralità accanto ad una nuova area di verde attrezzato che, insieme all'adiacente spazio di verde pubblico esistente appena al di là del fosso, costituisce un sistema notevolmente qualificante per l'intero insediamento. Un'ultima nuova centralità, infine, viene localizzata lungo via di Tor Vergata, all'altezza dell'area di verde pubblico esistente. Relativamente alla viabilità, gli interventi previsti sono finalizzati al disegno di un semianello intorno a tutto l'insediamento, che si chiude su via Casilina e che viene realizzato combinando tratti esistenti da adeguare a tratti nuovi. A livello degli assi insediativi secondari, infine, gli interventi tendono a rafforzare il sistema dei luoghi centrali attraverso adeguamenti e nuove connessioni.

## 8. AREA DI GIARDINETTI-TORRE NOVA - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro PRINT

— Perimetro rilievo

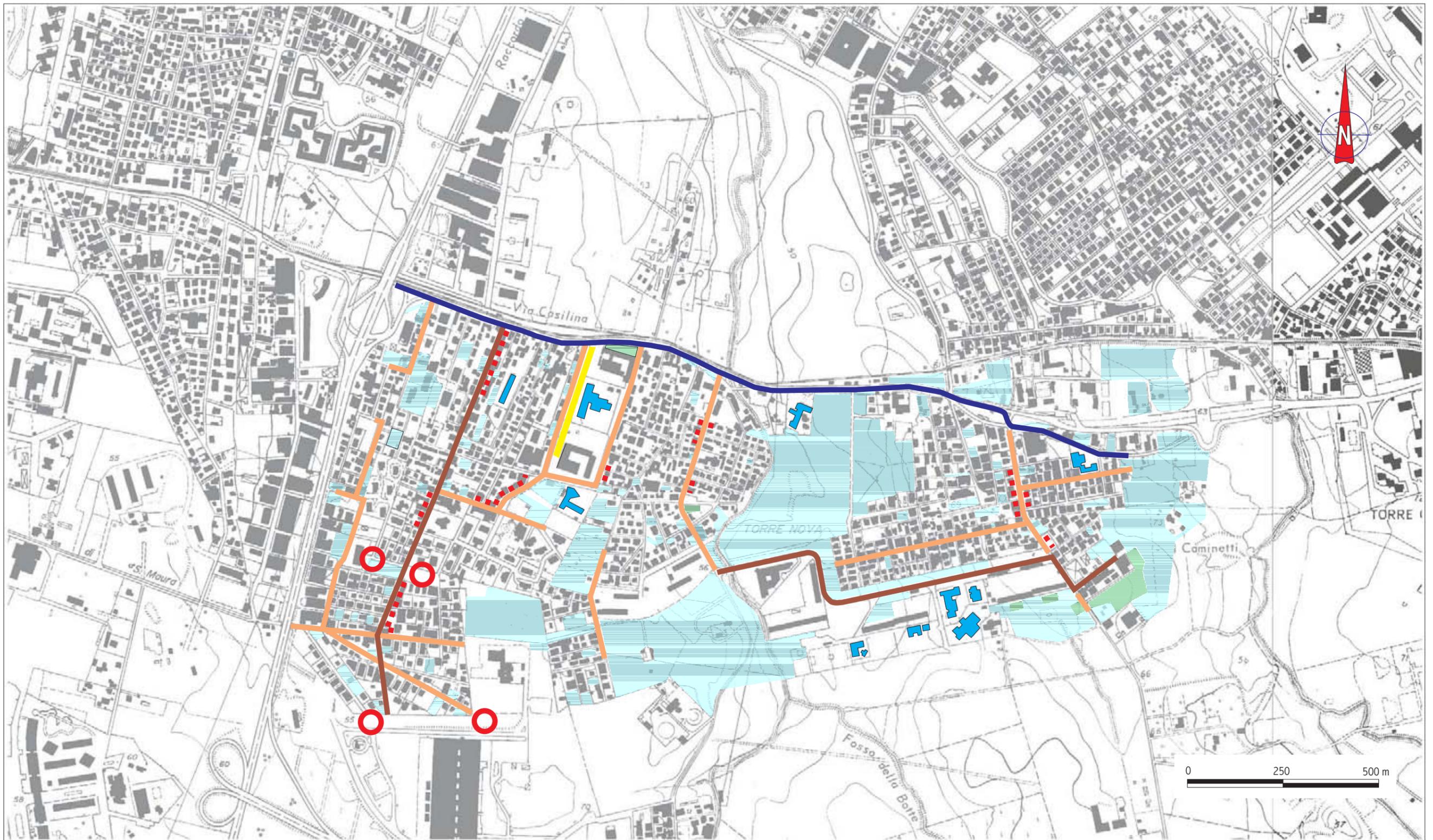
### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	16.651
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.725
Superficie dell'area del rilievo (ha)	187
Superficie coperta (mq)	346.442
Volume edificato (mc)	3.006.439
Superficie edificata (mq)	1.002.146
Densità abitativa (ab/ha)	89
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,19
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,61
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,54
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	181
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	60
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	22,6%
Due piani	19,8%
Tre piani	24,0%
Quattro piani	21,4%
Cinque piani	8,4%
Oltre cinque piani	3,9%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	21,5%
Edifici buoni	58,6%
Edifici mediocri	9,4%
Edifici pessimi	1,8%
Edifici precari	8,7%
Superficie aree trasformabili (ha)	51,3
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	27,5%
Numero di esercizi commerciali	197
Numero di laboratori artigianali	52
Numero di abitanti per esercizio commerciale	85
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	320
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	12.073
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,73
Superficie di verde attrezzato (mq)	15.611
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,94

### Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	16.641
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.710
Superficie dell'area Print (ha)	179
Densità abitativa (ab/ha)	93

## 8. GIARDINETTI - TORRE NOVA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

⋯ Fronte commerciale

Verde pubblico

— Assi insediativi principali

— Mercato all'aperto

Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

Aree trasformabili



---

## 10. Lunghezza

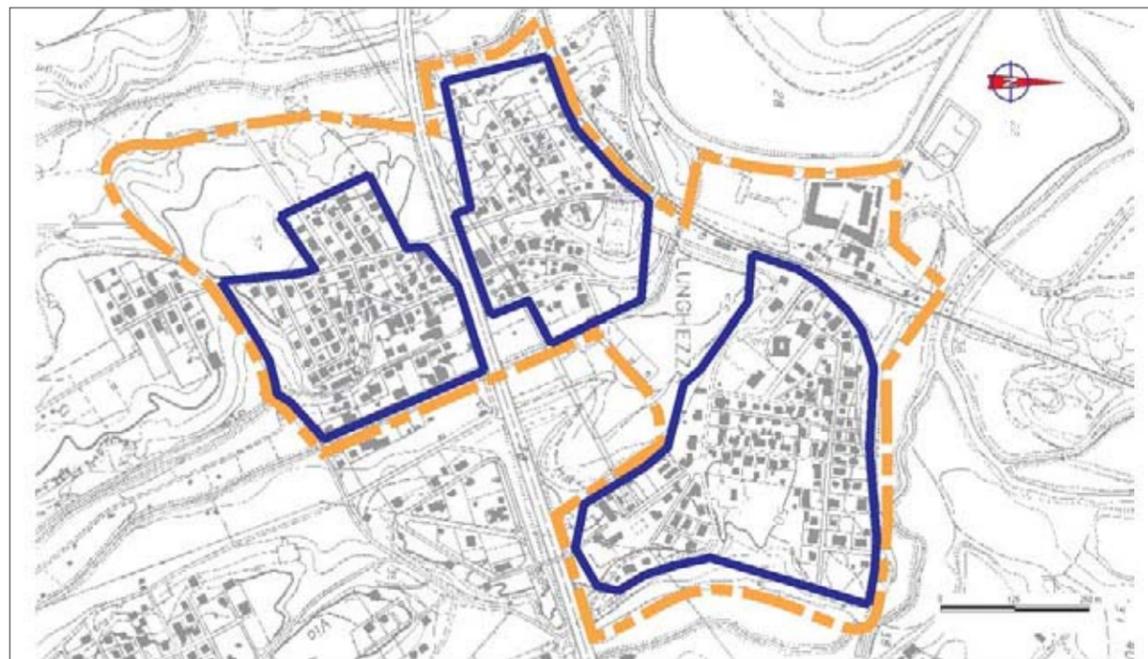
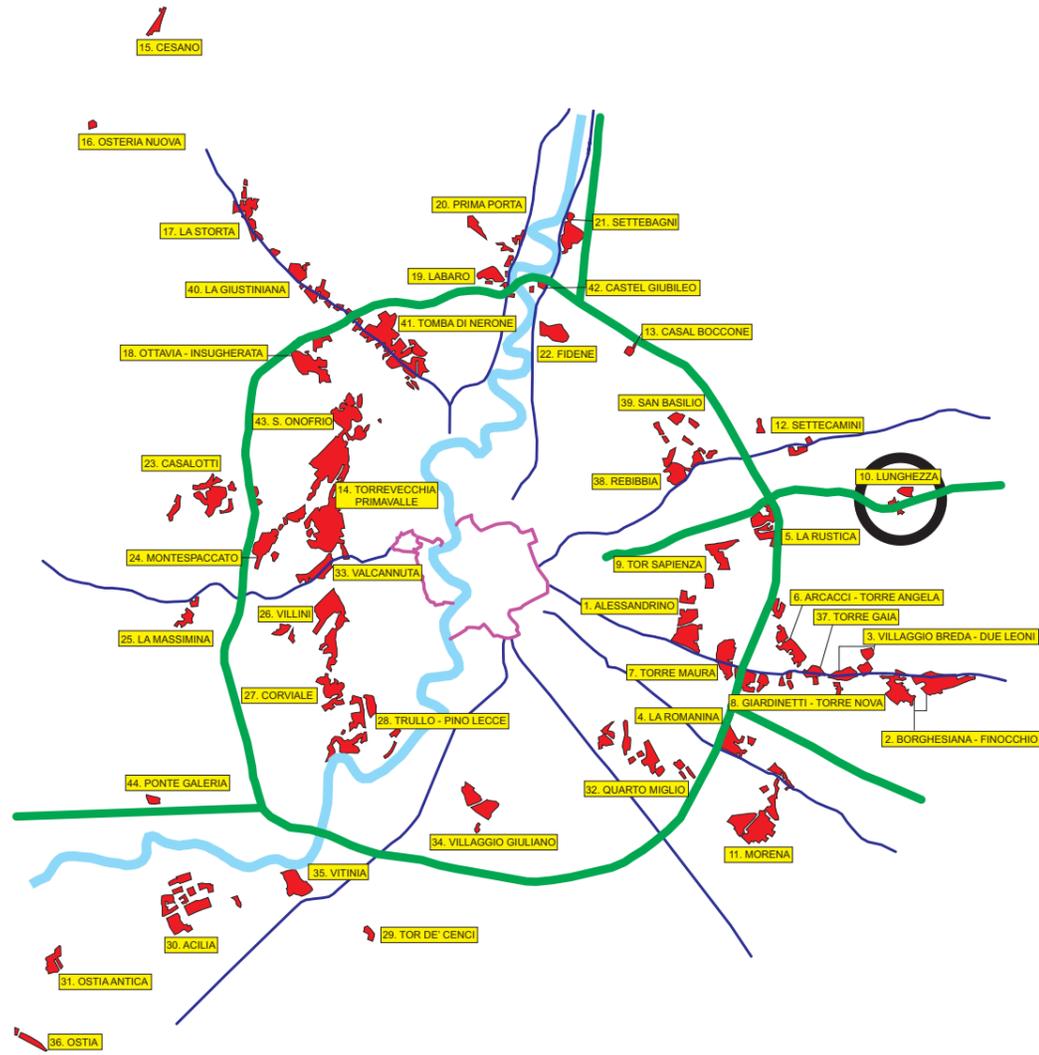
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Lunghezza è localizzato nel quadrante est di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, lungo la ferrovia Roma-Pescara. Il sito è morfologicamente caratterizzato dall'alternarsi di aree di fondovalle a crinali, entrambi orientati verso il fiume Aniene che scorre nelle vicinanze del quartiere, al di là del tracciato ferroviario. Attraverso l'omonima stazione il quartiere è connesso alla rete del trasporto ferroviario metropolitano. Il quartiere si presenta suddiviso in tre parti, due comprese tra la linea ferroviaria e l'autostrada Roma-L'Aquila, la terza immediatamente al di là dell'autostrada. Al di là della ferrovia, in prossimità della parte più a nord, è situata una preesistenza di interesse storico, il Castello medievale di Lunghezza. La struttura del quartiere è organizzata secondo un sistema costituito da quattro assi insediativi principali. Tre di questi assi legano tra loro le tre parti, ne consentono l'accesso dalla viabilità di livello superiore, distribuiscono al loro interno la viabilità locale residenziale, disposta tendenzialmente "a pettine".. In particolare via G. Medail e via Lunghezza costituiscono gli assi della parte più a nord, via delle Cerquete costituisce l'asse che, scavalcando l'autostrada tiene insieme le altre due parti. Lungo questi assi sono presenti servizi pubblici (istruzione, uffici circoscrizionali) e privati (piccole concentrazioni di attività commerciali). Il quarto asse insediativo principale, un breve tratto di via Tenuta del Cavaliere, conduce al castello.

### Linee Guida per il Programma Integrato

L'assetto delineato nelle linee guida tende a configurare un sistema di luoghi centrali "agganciati" agli assi riconosciuti come insediativi principali in fase di analisi. Gli interventi più importanti riguardano la realizzazione di tre nuovi luoghi centrali, di cui uno particolarmente esteso, destinati alla qualificazione funzionale ed ambientale, in cui si prevede la realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. Due di essi, i più piccoli, sono localizzati all'estremità di due assi insediativi principali, via delle Cerquete e via G. Medail. In fondo a quest'ultima si propone anche un'area di belvedere. Il terzo nuovo luogo centrale, di gran lunga più esteso degli altri due, è previsto di fronte alla stazione ferroviaria. Nella definizione di quest'area è stata inclusa una fascia parallela a via Lunghezza finalizzata alla connessione con l'area per la quale si ipotizza un possibile riconversione funzionale e morfologica accanto a via Poggio Sannita. Per gli spazi degli assi insediativi principali costituiti da via delle Cerquete, via Lunghezza fino a largo Rocca Sicura e via Tenuta del Cavaliere fino al Castello, si prevedono interventi di qualificazione. Inoltre si propongono interventi di adeguamento per lo spazio di largo Rocca Sicura. Infine, l'area immediatamente alle spalle del nuovo luogo centrale all'estremità di via delle Cerquete e quella accanto al castello, per il quale si prevedono interventi di recupero conservativo, vengono destinate a verde pubblico.

# 10. AREA DI LUNGHEZZA - DATI QUANTITATIVI



--- Perimetro PRINT
 — Perimetro rilievo

## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.949
Addetti (Comune di Roma 1998)	200
Superficie dell'area del rilievo (ha)	40
Superficie coperta (mq)	60.021
Volume edificato (mc)	411.802
Superficie edificata (mq)	137.267
Densità abitativa (ab/ha)	49
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,15
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,03
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,34
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	211
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	70
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	23,3%
Due piani	31,8%
Tre piani	38,3%
Quattro piani	6,0%
Cinque piani	0,5%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	24,4%
Edifici buoni	30,5%
Edifici mediocri	30,7%
Edifici pessimi	1,4%
Edifici precari	12,9%
Superficie aree trasformabili (ha)	7,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	17,6%
Numero di esercizi commerciali	24
Numero di laboratori artigianali	2
Numero di abitanti per esercizio commerciale	81
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	975
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	750
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,38
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

## Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	2.029
Addetti (Comune di Roma 1998)	207
Superficie dell'area Print (ha)	70
Densità abitativa (ab/ha)	29

# 10. LUNGHEZZA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE

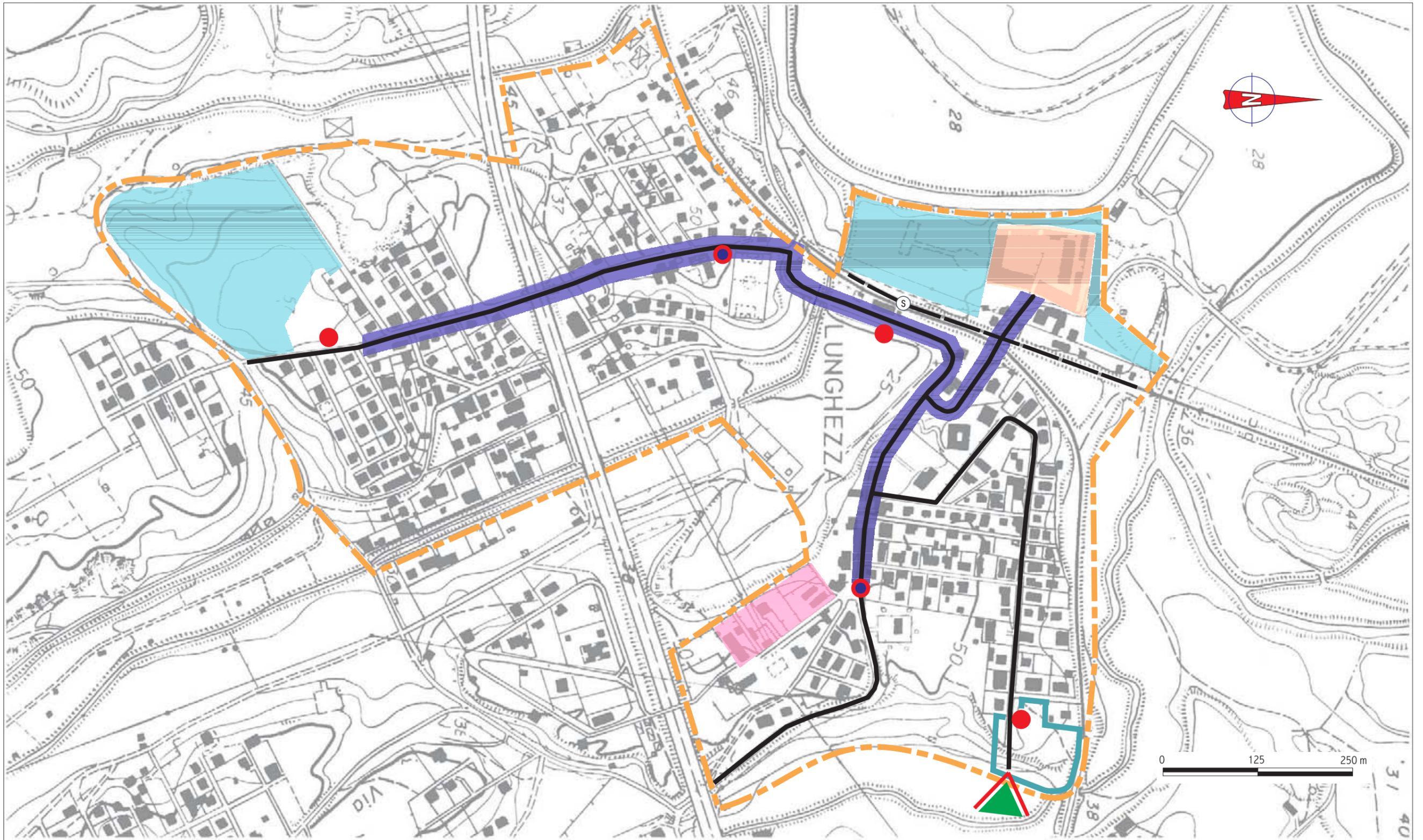


- Viabilità di scorrimento esterna
- Assi insediativi principali
- Assi insediativi secondari

- ..... Fronte commerciale
- Mercato all'aperto
- Snodi e piazze

- Verde pubblico
- Attrezzature pubbliche
- Aree trasformabili

# 10. LUNGHEZZA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Area di recupero conservativo		Luogo centrale	Esistente		
Viabilità di raccordo	Esistente Da adeguare Di progetto	  	Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.		Area di qualificazione funzionale e ambientale		Esistente da adeguare		
Asse insediativo principale	Esistente/Da adeguare Di progetto	 	Ferrovia		Area di riconversione funzionale e morfologica		Di progetto (funzionale)		
Asse insediativo secondario	Esistente/Da adeguare Di progetto	 	Stazione FS/metropolitana		Area verde attrezzata di uso pubblico	Esistente Di progetto	 	Belvedere	

---

## 37. Torre Gaia

### Struttura attuale del quartiere

Il villaggio urbano di Torre Gaia si trova nella parte est del territorio comunale, ed è un quartiere di modesta estensione che fa parte di quell'estesa sequenza di insediamenti di origine abusiva che si strutturano sui tracciati della Via Casilina e della ferrovia Roma - Fiuggi.

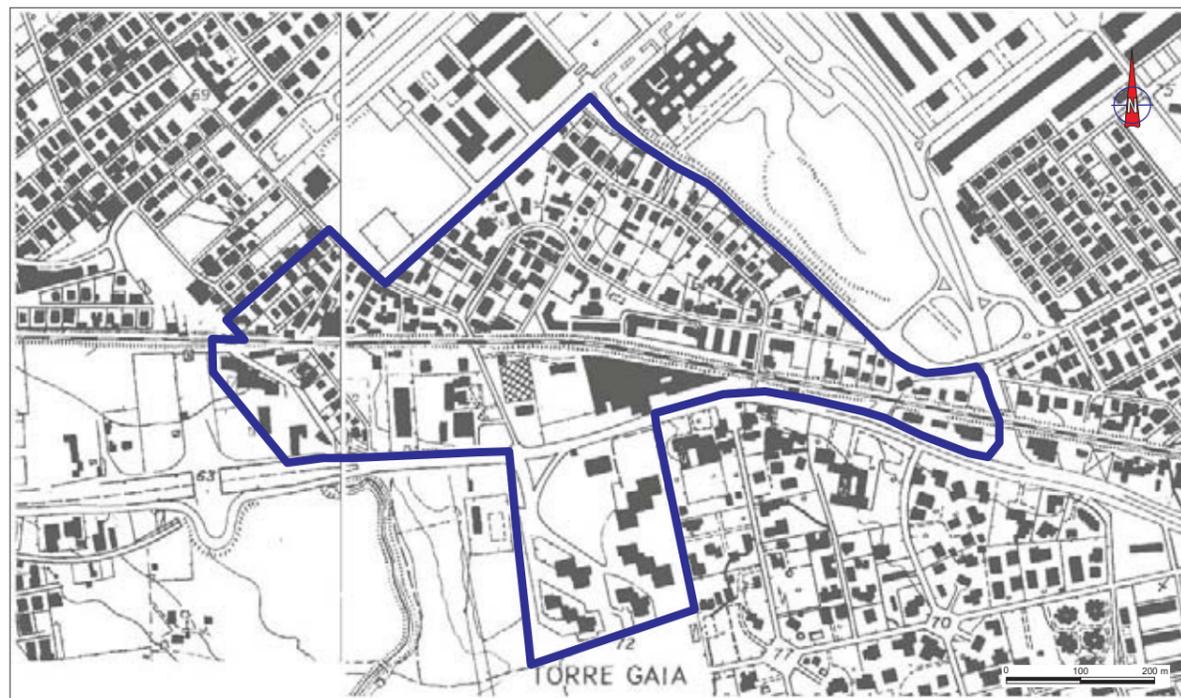
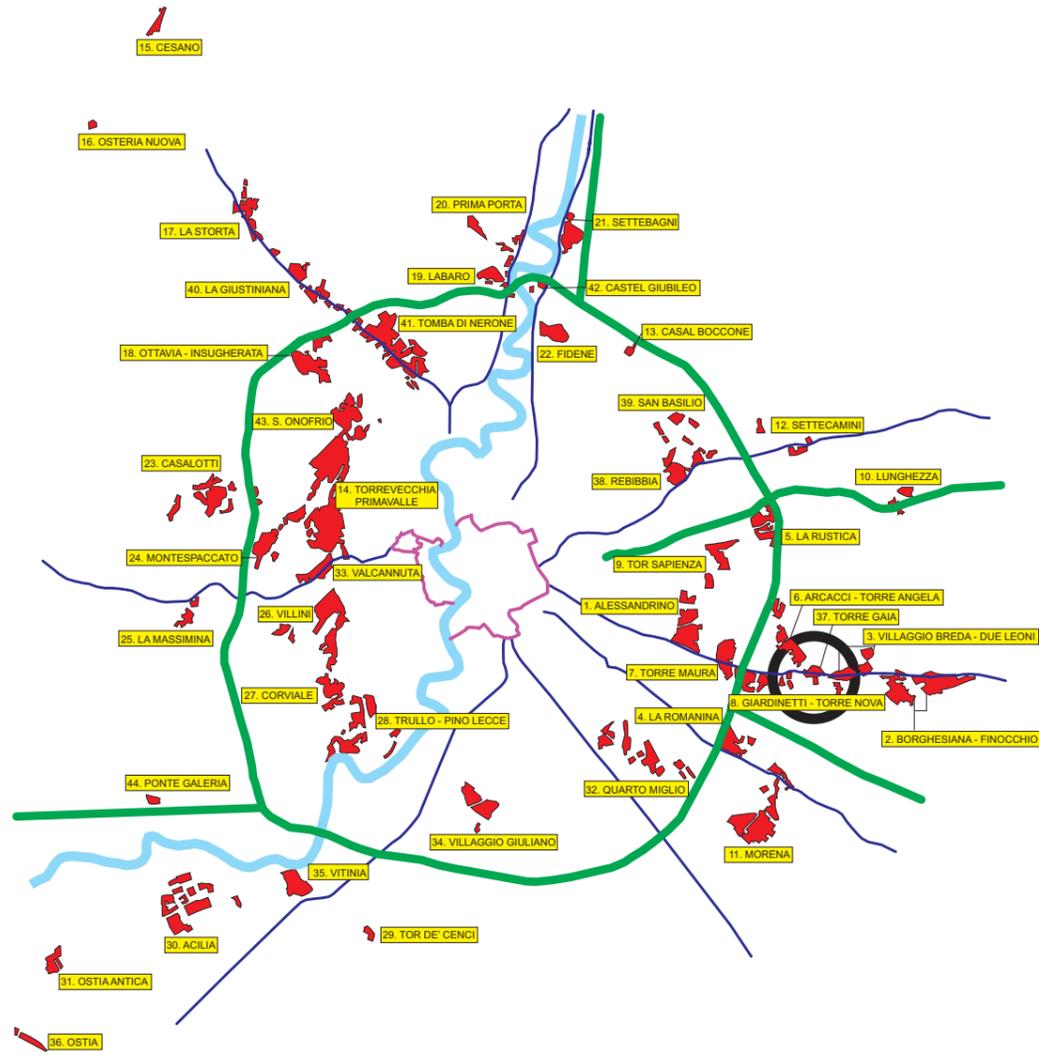
Il quartiere ha avuto origine successivamente alla costruzione negli anni Trenta del Villaggio Breda, in un'area contigua, e presenta una conformazione d'insieme caratterizzata da un andamento piuttosto pronunciato delle pendenze del terreno, con quote massime lungo la Via Casilina.

Sulla mappa topografica il piccolo quartiere si presenta come un denso tessuto edilizio con un perimetro di forma complessiva triangolare, intercluso tra la ferrovia metropolitana e la parte sud dell'esteso insediamento di edilizia residenziale pubblica di Tor Bella Monaca.

I lotti edificatori, con edifici di origine abusiva generalmente di modesta qualità edilizia, si addensano allineati lungo una strada di distribuzione locale che termina in uno stretto tratto a fondo cieco. Questa strada di insufficiente sezione e priva di marciapiedi, che rende accessibile il quartiere dai due unici ingressi di Via Casilina e Via del Torraccio di Torrenova, costituisce di fatto l'unico spazio pubblico, interamente utilizzato per il parcheggio su strada delle automobili; alcuni lotti ancora liberi da edificazione costituiscono residue aree trasformabili nelle quali potrebbero essere localizzati nuovi spazi collettivi.

Nonostante la localizzazione nelle immediate vicinanze di un centro di settore dotato di cospicue quantità di esercizi commerciali e di servizi, il quartiere non dispone di una buona accessibilità a queste funzioni urbane pregiate, perché la conformazione della strada e la distribuzione dei lotti privati costringono ad un lungo percorso per accedervi.

### 37. AREA DI TORRE GAIA - DATI QUANTITATIVI

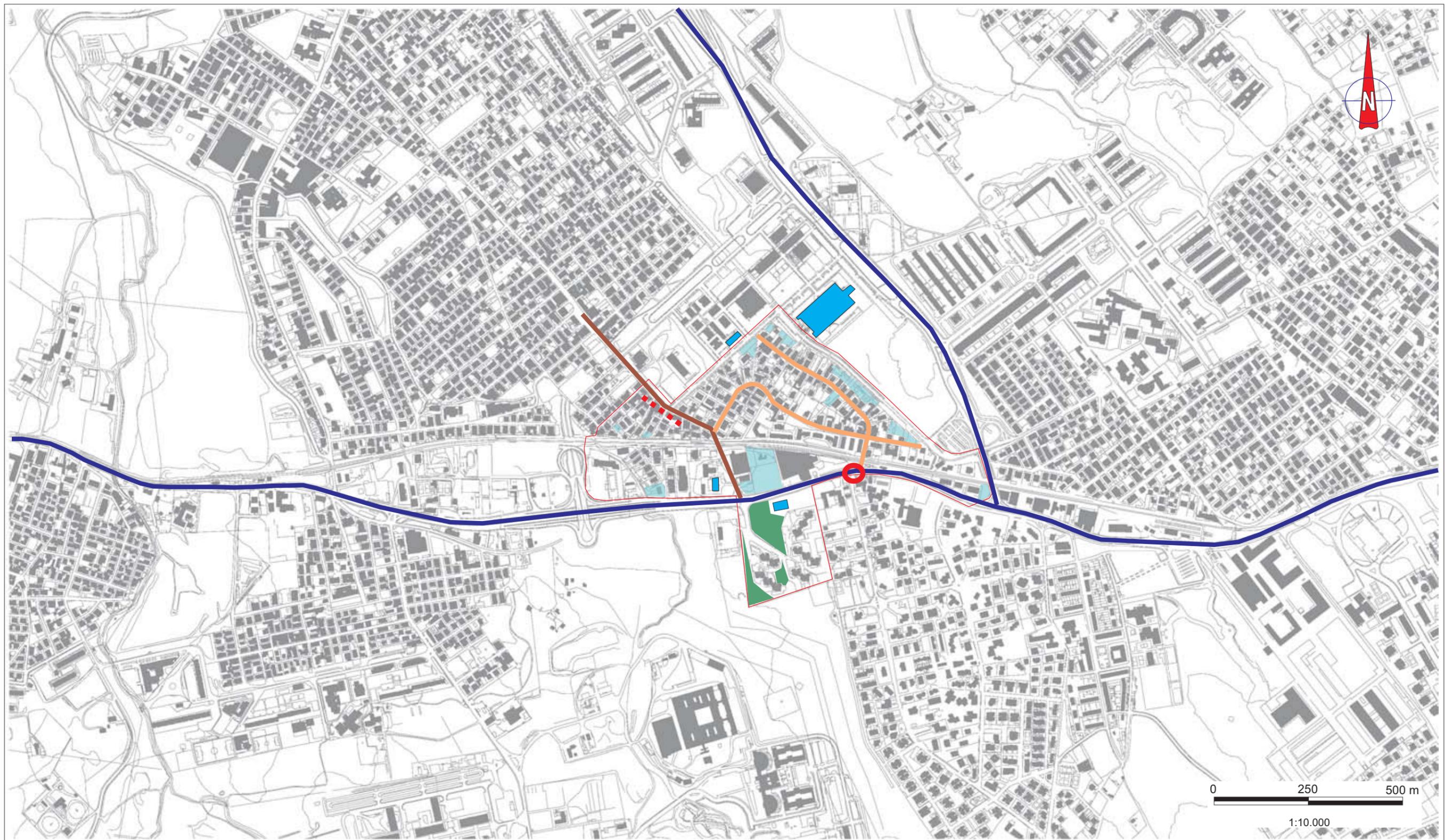


— Perimetro rilievo

#### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	2.853
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	294
Superficie dell'area del rilievo (ha)	37
Superficie coperta (mq)	65.879
Volume edificato (mc)	497.176
Superficie edificata (mq)	165.725
Densità abitativa (ab/ha)	77
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,18
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,34
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,45
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	174
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	58
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	28,2%
Due piani	27,6%
Tre piani	21,5%
Quattro piani	14,2%
Cinque piani	4,2%
Oltre cinque piani	4,4%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	10,2%
Edifici buoni	36,1%
Edifici mediocri	19,9%
Edifici pessimi	6,6%
Edifici precari	27,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	2,5
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	6,8%
Numero di esercizi commerciali	26
Numero di laboratori artigianali	7
Numero di abitanti per esercizio commerciale	110
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	408
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	7.601
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	2,66

# SCHEMA DELLA STRUTTURA ATTUALE DEL QUARTIERE - AREA DI TORRE GAIA



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

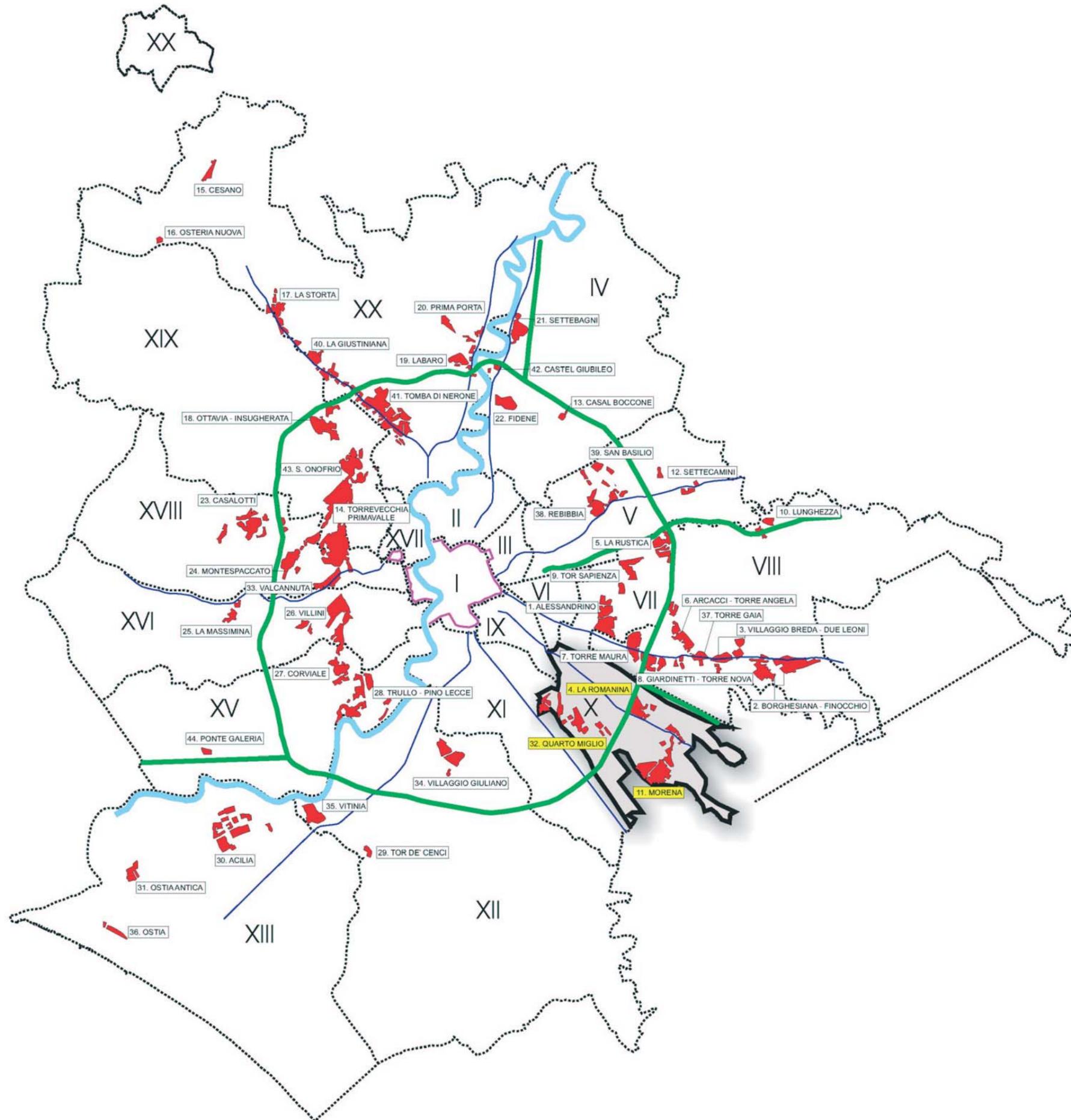
Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# Municipio X

<b>La Romanina</b>	<b>4</b>
<b>Morena</b>	<b>11</b>
<b>Quarto Miglio</b>	<b>32</b>



---

## 4. La Romanina

### Struttura attuale del quartiere

La borgata de La Romanina è localizzata nel quadrante sud-est della città, in un ambito dai margini urbani segnati dall'Autostrada Roma – Napoli nel tratto in cui si innesta nel Grande Raccordo Anulare, dal GRA stesso, dalla Via Tuscolana.

La conformazione d'insieme del quartiere si caratterizza per i contorni regolari determinati dalla presenza di queste infrastrutture viarie, e da parti diverse di tessuto edilizio nelle quali si può notare, su un terreno prevalentemente pianeggiante, un'evidente specializzazione di funzioni urbane: la parte nord, vicino all'Autostrada per Napoli con edifici per il commercio e per uffici, la parte sud prevalentemente con palazzine residenziali; queste due differenti parti sono anche divise da una fascia di verde, in parte attrezzato.

Data la particolare situazione di connessione urbana dell'area, prossima a strade molto importanti ma di rango territoriale, gli accessi sono localizzati in svincoli viari ed innesti accessibili in pratica solo con mezzi su gomma, sul GRA, sull'Autostrada, sulla Tuscolana.

La struttura viaria attuale presenta come elemento maggiormente rilevante un'ampia strada di quartiere che ha come connessioni esterne uno svincolo sul GRA ed un'incrocio a raso sulla Via Tuscolana: la strada presenta un percorso articolato che attraversa longitudinalmente la parte degli edifici commerciali a nord e la parte degli edifici residenziali di origine abusiva a sud, e sul quale si innesta un reticolo regolare di strade secondarie.

I luoghi centrali esistenti si limitano ad una serie di spazi strutturati intorno al complesso parrocchiale, situato in posizione mediana lungo l'asse principale di quartiere, ma in parte inaccessibili con continuità per via del recinto che racchiude il complesso.

### Linee Guida per il Programma Integrato

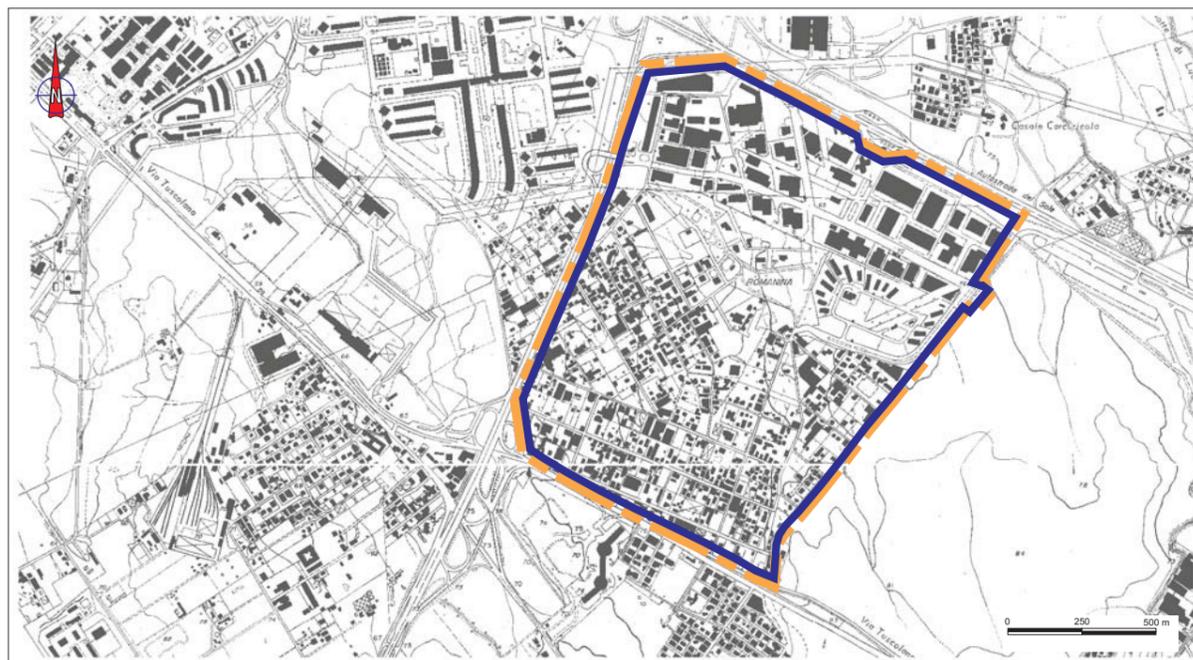
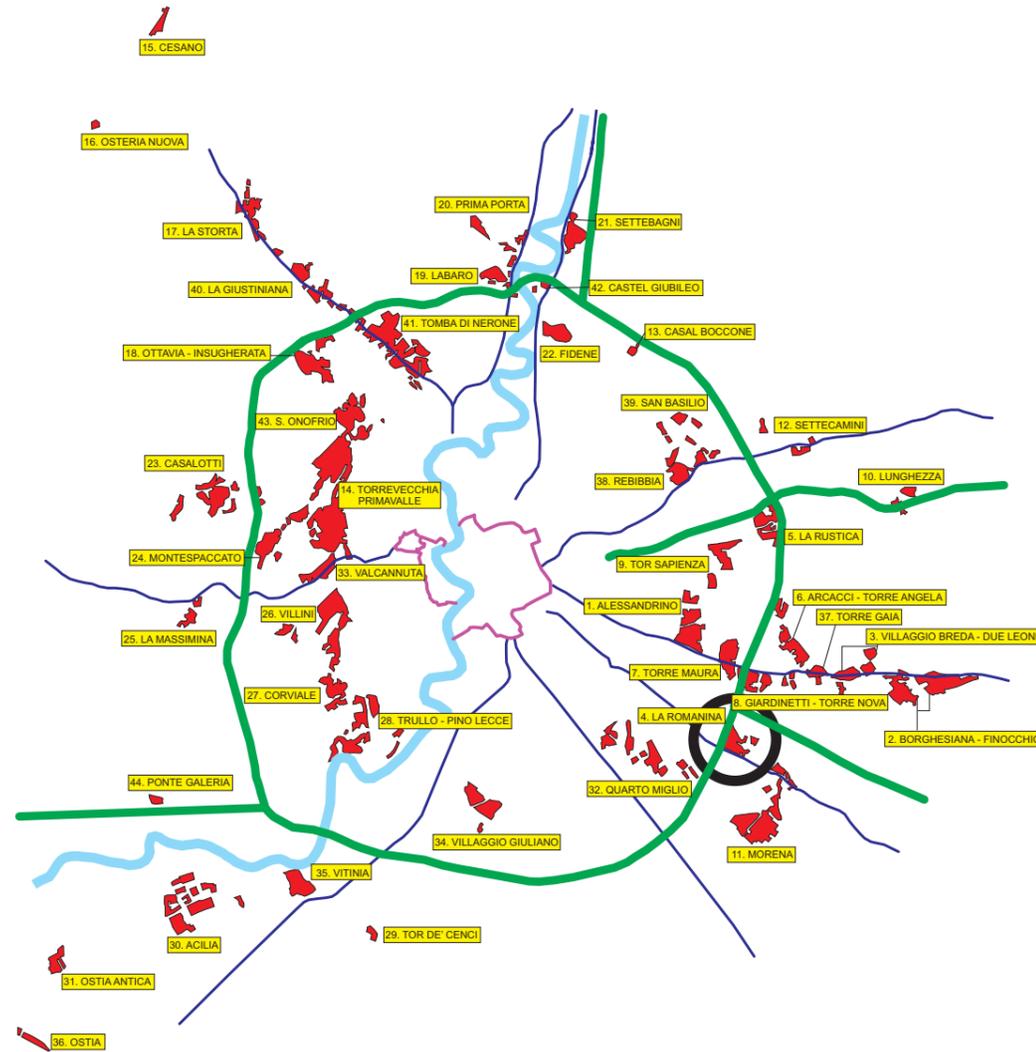
Per quanto riguarda i collegamenti stradali, il PrInt si propone la costruzione di un anello viario costituito in parte da un nuovo tracciato esterno complanare al GRA, in parte dall'adeguamento di strade esistenti di margine.

La struttura delle strade principali di quartiere prevista si caratterizza per la costruzione di un nuovo tratto di strada di quartiere, destinato a completare rendendolo più regolare il tracciato dell'attuale strada principale. Interventi di qualificazione diffusa delle fasce stradali, inoltre, sono finalizzati a rafforzare il ruolo di strada centrale che questo asse già adesso esplica per un lungo tratto.

Viene confermata e rafforzata la funzione di luogo centrale principale del complesso di aree gravitanti sul plesso parrocchiale, ma l'estensione di queste aree centrali viene di molto incrementata con il coinvolgimento di altre aree, alcune delle quali attualmente occupate da capannoni ed edifici minori, in modo tale da creare un articolato sistema di spazi piazza con attrezzature e servizi, in aree da assoggettare a "riconversione funzionale e morfologica".

La struttura degli spazi verdi di progetto si caratterizza per la valorizzazione e l'attrezzamento della fascia verde che divide attualmente le due parti nord e sud del quartiere: questa fascia sarà un nuovo parco lineare, che conterrà al suo interno alcuni edifici di pregio presenti nell'area.

## 4. AREA DI LA ROMANINA - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

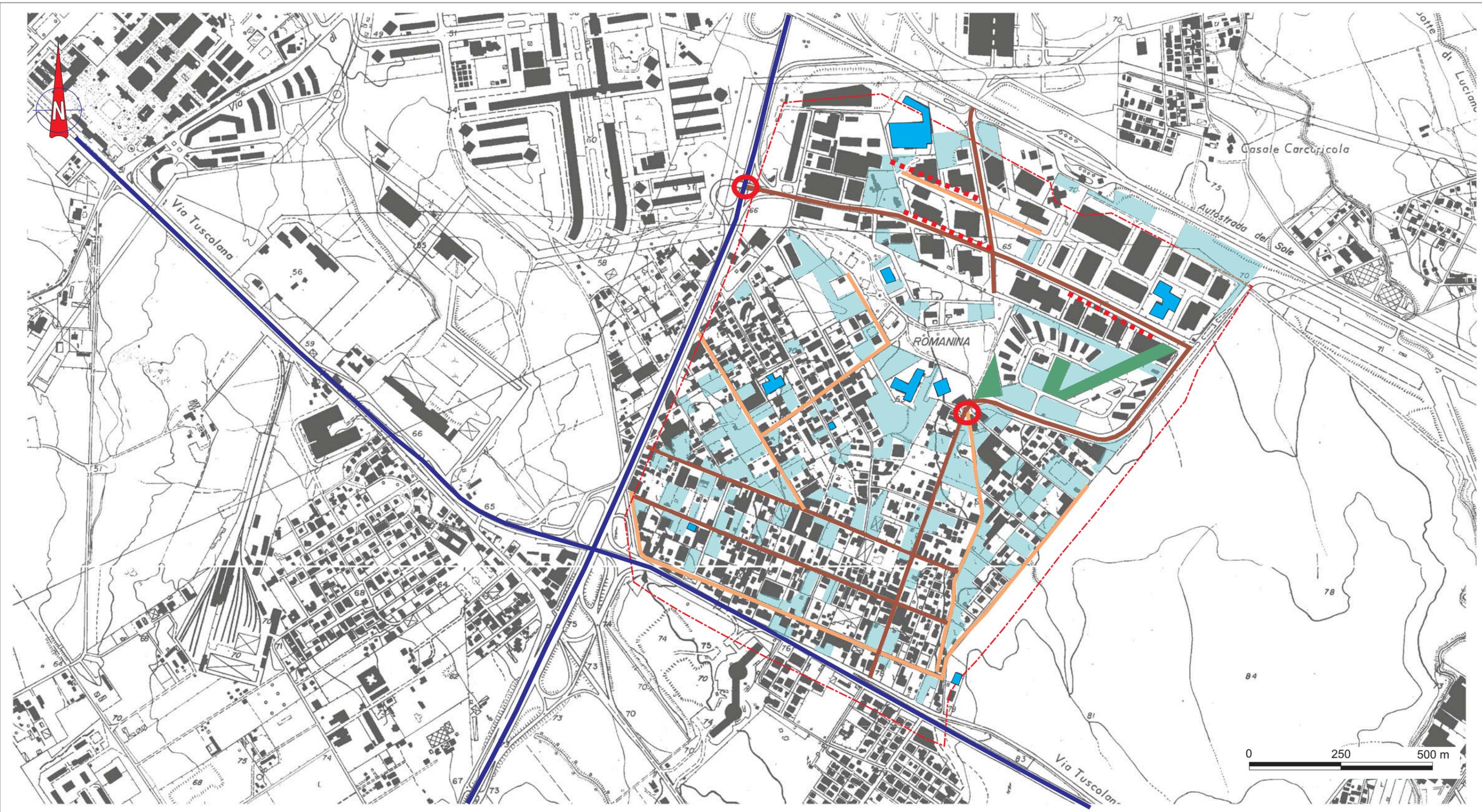
### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	5.705
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	2.276
Superficie dell'area del rilievo (ha)	176
Superficie coperta (mq)	180.906
Volume edificato (mc)	1.175.637
Superficie edificata (mq)	407.910
Densità abitativa (ab/ha)	32
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,10
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	0,67
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,23
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	206
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	72
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	35,5%
Due piani	22,1%
Tre piani	28,3%
Quattro piani	11,5%
Cinque piani	1,7%
Oltre cinque piani	0,9%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	2,5%
Edifici buoni	16,7%
Edifici mediocri	26,7%
Edifici pessimi	26,5%
Edifici precari	27,6%
Superficie aree trasformabili (ha)	30,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	17,1%
Numero di esercizi commerciali	54
Numero di laboratori artigianali	39
Numero di abitanti per esercizio commerciale	106
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	146
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	4.565
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,80

### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	5.705
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	2.276
Superficie dell'area Print (ha)	176
Densità abitativa (ab/ha)	32

#### 4. LA ROMANINA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

--- Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

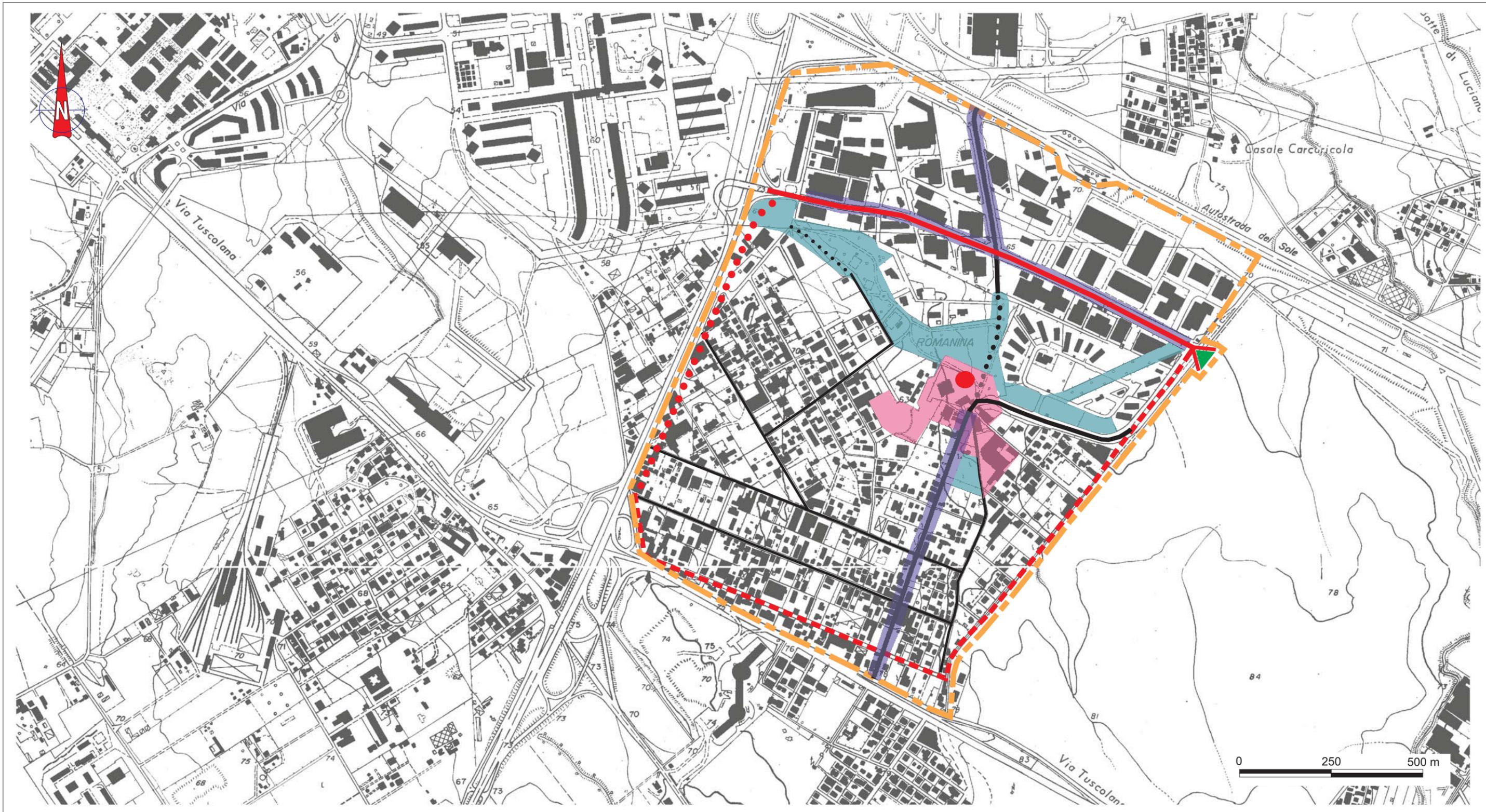
○ Snodi e piazze

■ Verde pubblico

■ Attrezzature pubbliche

■ Aree trasformabili

# 4. LA ROMANINA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato



Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione



Aree di recupero conservativo



Esistente



Viabilità di raccordo

Esistente  
Da adeguare  
Di progetto



Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.



Area di qualificazione funzionale e ambientale



Luogo centrale

Esistente da adeguare



Asse insediativo principale

Esistente/Da adeguare  
Di progetto



Ferrovia



Area di riconversione funzionale e morfologica



Di progetto (funzionale)



Asse insediativo secondario

Esistente/Da adeguare  
Di progetto



Stazione FS/metropolitana



Area verde attrezzata di uso pubblico

Esistente  
Di progetto



Belvedere



---

## 11. Morena

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Morena si trova nel quadrante Sud - Est della città, ai confini tra i Comuni di Roma e di Ciampino, lungo il tracciato della Via Anagnina.

L'insediamento presenta una struttura caratterizzata da due assi viari principali rettilinei e paralleli, Via dei Sette Metri e Via di Morena, che si innestano con incroci perpendicolari su Via Anagnina, e da un reticolo secondario geometricamente regolare di strade parallele, parte delle quali termina a fondo cieco in corrispondenza di un corso d'acqua, la Marrana dell'Acqua Mariana, che segna il margine dell'area a Nord. Questa caratteristica e regolare conformazione planimetrica costituisce l'esito della permanenza dei segni di un'ordinata suddivisione di fondi agricoli, nella quale l'edificazione ha nel corso dei decenni preso gradualmente il posto di terreni coltivati a vigneto, mentre le strade locali hanno ricalcato il tracciato di sentieri poderali e confini fondiari.

I due assi strutturanti principali sono attraversati, oltre che dal traffico locale, dal traffico di attraversamento tra la Via Anagnina ed il Comune di Ciampino; Via di Morena, in particolare, che converge in modo diretto sulla centrale Piazza della Pace di Ciampino, è interessata in ore di punta da un cospicuo traffico veicolare.

I luoghi centrali esistenti sono limitati ad un ampio slargo localizzato su una delle strade secondarie, Via del Casale Agostinelli, in posizione decentrata rispetto alle strade principali, ai margini del quale sono presenti un plesso scolastico e una piccola concentrazione di negozi.

Il livello qualitativo degli edifici presenti è mediamente buono, ma fa riscontro ad una sostanziale insufficienza ed inadeguatezza degli spazi pubblici e di relazione, mentre il sistema delle aree potenzialmente trasformabili presenta, oltre ad alcune aree di pregio lungo Via dei Sette Metri, diversi lotti liberi da edificazione nelle maglie del reticolo degli assi insediativi secondari.

### Linee Guida per il Programma Integrato

Per quanto riguarda l'assetto del sistema viario, le Linee guida per il Programma integrato prevedono la costruzione di un tratto di viabilità di raccordo tra Via Lucrezia Romana e Via del Fosso dell'Acqua Mariana, con l'obiettivo di alleggerire Via di Casal Morena di parte del traffico di attraversamento. Per quest'ultimo asse, inoltre, è confermata la funzione prevalente di strada di collegamento con Ciampino, mentre la previsione di un articolato intervento di qualificazione di Via dei Sette Metri è tesa a rendere questo asse il vero centro lineare del quartiere: una strada alberata con sezione in parte raddoppiata rispetto all'attuale, dotata di sistemazioni ed arredi di qualità, con ai margini un sistema di spazi - piazza pubblici con edifici dotati di negozi ed uffici, con nuove aree di parcheggio ed un giardino pubblico al suo ingresso per chi viene da Ciampino.

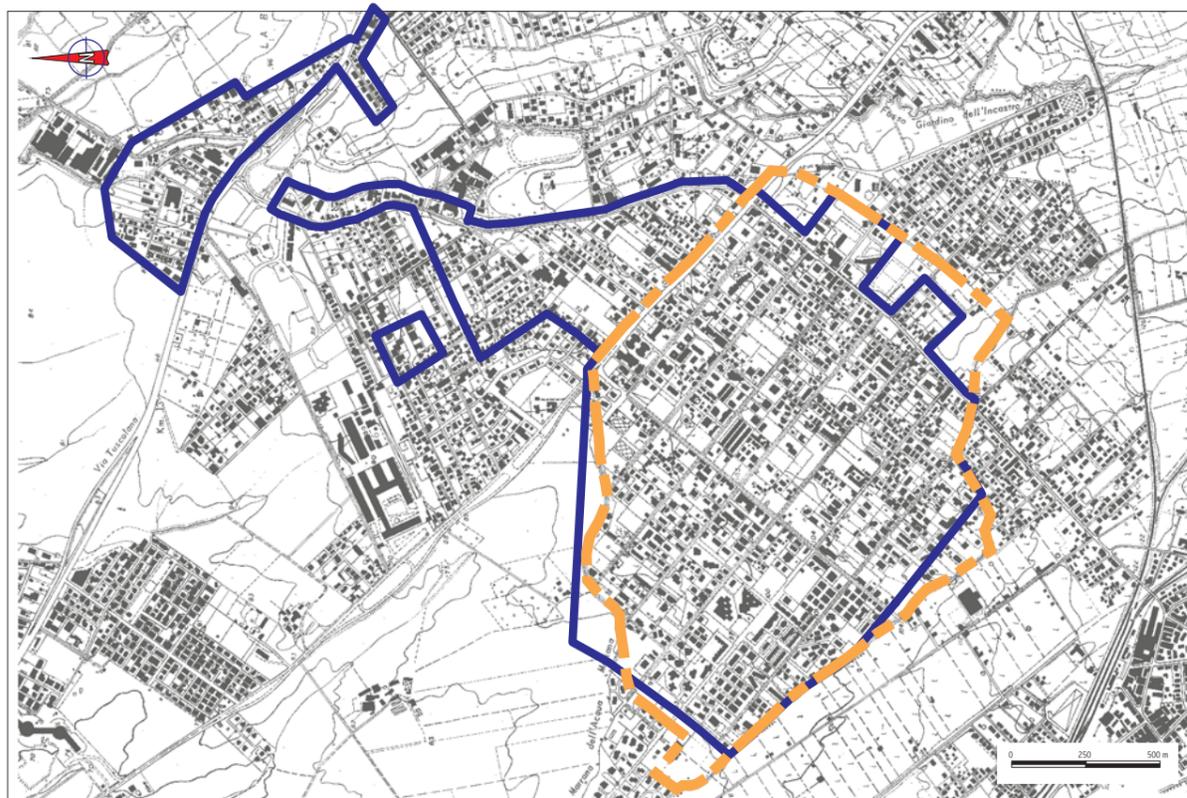
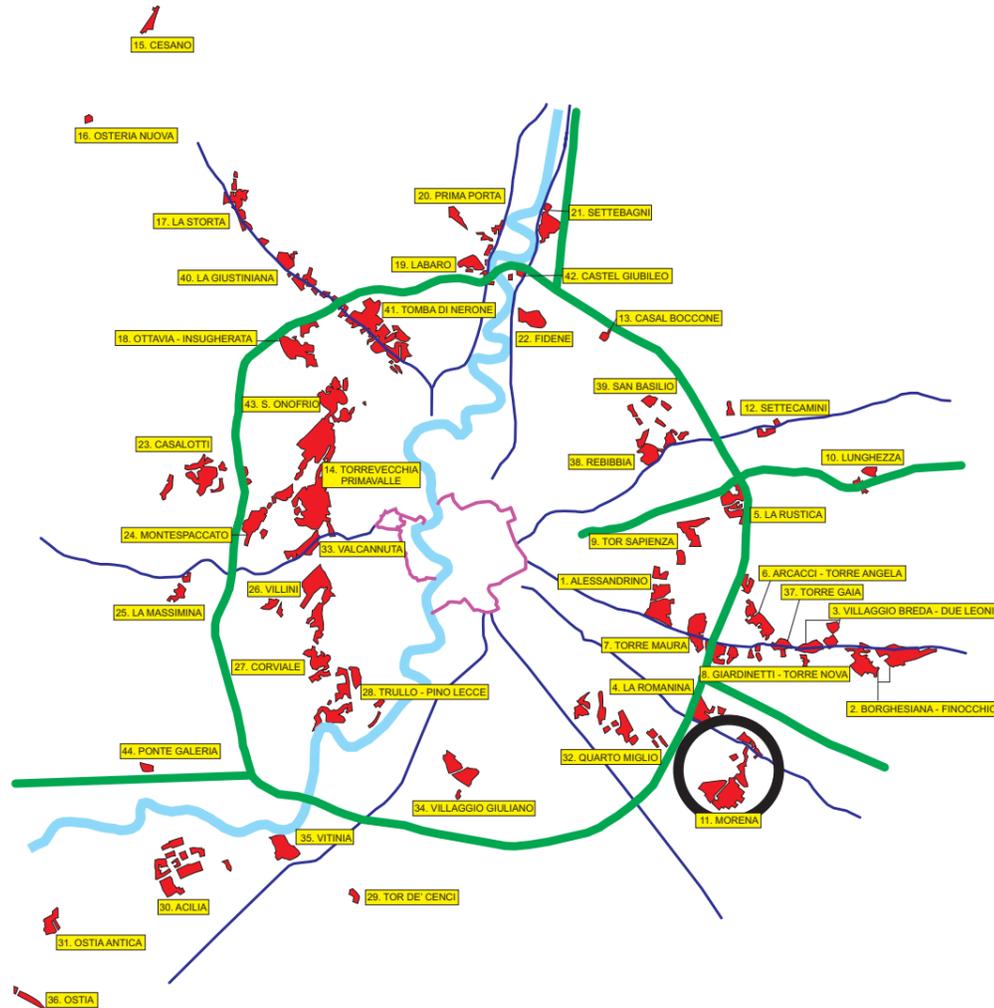
La previsione della ristrutturazione ad "asse insediativo principale" di una delle strade secondarie (Via del Fosso dell'Acqua Mariana), che si innesta sulla centrale Via dei Sette Metri nel punto mediano del suo tracciato, è volta a caratterizzare la nuova struttura degli assi insediativi con due strade principali di quartiere perpendicolari. Nuove strade di progetto secondarie parallele a Via dei Sette Metri, inoltre, rispondono all'esigenza di connettere e rendere continua la rete attualmente esistente delle strade di distribuzione locale, ora per lo più sottodimensionate e a fondo cieco.

Accanto all'articolato sistema di luoghi centrali strutturato su Via dei Sette Metri, lo schema di assetto prevede ulteriori nuove centralità - piazze e giardini pubblici qualificati con ai margini nuovi edifici a destinazioni miste - in altre aree trasformabili intercluse nelle zone più interne e di margine, connesse da un sistema di nuovi percorsi pedonali.

### Dati dell'area PrInt:

Superficie: 184 ha; Abitanti (1998): 12.629; Addetti (1998): 1.179

# 11. AREA DI MORENA - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro PRINT — Perimetro rilievo

<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	15.615
Addetti	1.659
Superficie dell'area del rilievo (ha)	246
Superficie coperta (mq)	418.984
Volume edificato (mc)	3.648.015
Superficie edificata (mq)	1.216.006
Densità abitativa (ab/ha)	63
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,17
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,48
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,49
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	234
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	78
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	15,0%
Due piani	26,1%
Tre piani	27,8%
Quattro piani	16,2%
Cinque piani	14,2%
Oltre cinque piani	0,6%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	44,3%
Edifici buoni	25,7%
Edifici mediocri	23,4%
Edifici pessimi	0,8%
Edifici precari	5,7%
Superficie aree trasformabili (ha)	36,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	14,6%
Numero di esercizi commerciali	157
Numero di laboratori artigianali	15
Numero di abitanti per esercizio commerciale	99
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	1.041
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	21.642
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	1,39
Superficie di verde attrezzato (mq)	11.083
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,71
<i>Nell'area Print</i>	
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	12.629
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.179
Superficie dell'area Print (ha)	184
Densità abitativa (ab/ha)	69

# 11. MORENA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 11. MORENA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Aree di recupero conservativo		Esistente	
Viabilità di raccordo	Esistente Da adeguare Di progetto	Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.		Area di qualificazione funzionale e ambientale		Esistente da adeguare	
Asse insediativo principale	Esistente/Da adeguare Di progetto	Ferrovia		Area di riconversione funzionale e morfologica		Di progetto (funzionale)	
Asse insediativo secondario	Esistente/Da adeguare Di progetto	Stazione FS/metropolitana		Area verde attrezzata di uso pubblico	Esistente Di progetto		
						Luogo centrale	
						Belvedere	

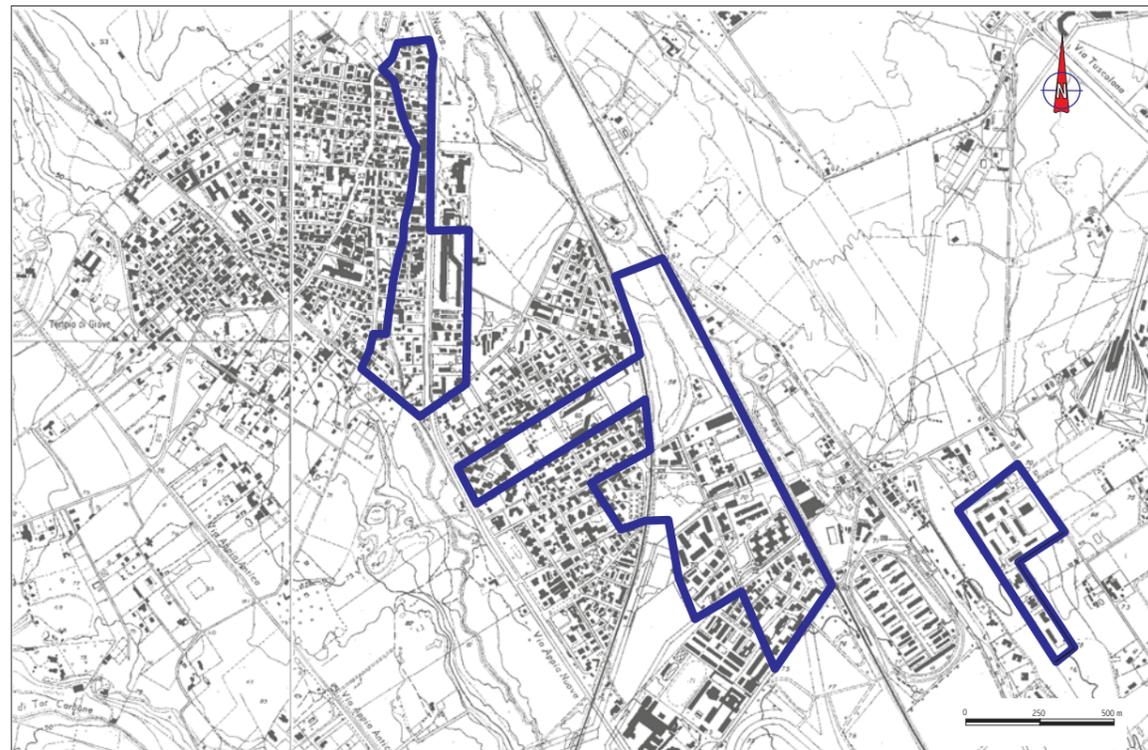
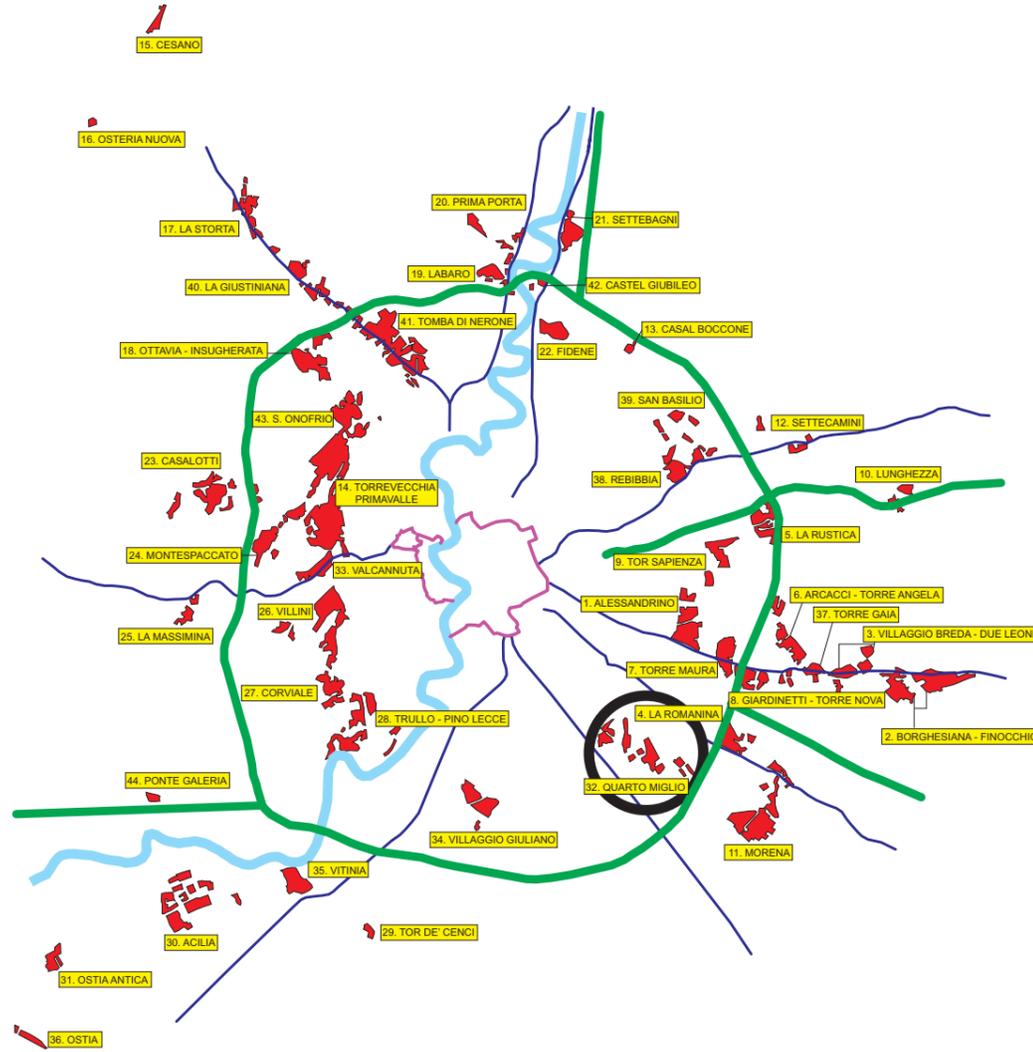
---

## 32. Quarto Miglio

### Struttura attuale del quartiere

Quarto Miglio è localizzato nel quadrante sud-est di Roma, lungo la via Appia Nuova, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area sulla quale è stata condotta l'analisi è suddivisa in due parti dal tracciato della ferrovia Roma-Napoli. La struttura presenta un impianto in cui l'edificato, costituito principalmente da palazzine, è disposto secondo uno schema tendenzialmente reticolare. All'interno di questo schema, nonostante la separazione causata dalla ferrovia, si riconosce un asse insediativo qualificabile come principale e comune alle due parti, che si sviluppa tra via delle Capannelle e viale Appio Claudio secondo la sequenza via del Calice-via del Calicetto-via Amantea. Lungo questo asse sono localizzate due aree per il mercato all'aperto, un fronte commerciale e due aree di verde pubblico. Due assi secondari, via Oppido Mamertina e via Squillace, collegano l'asse principale alla via Appia Nuova.

## 32. AREA DI QUARTO MIGLIO - DATI QUANTITATIVI

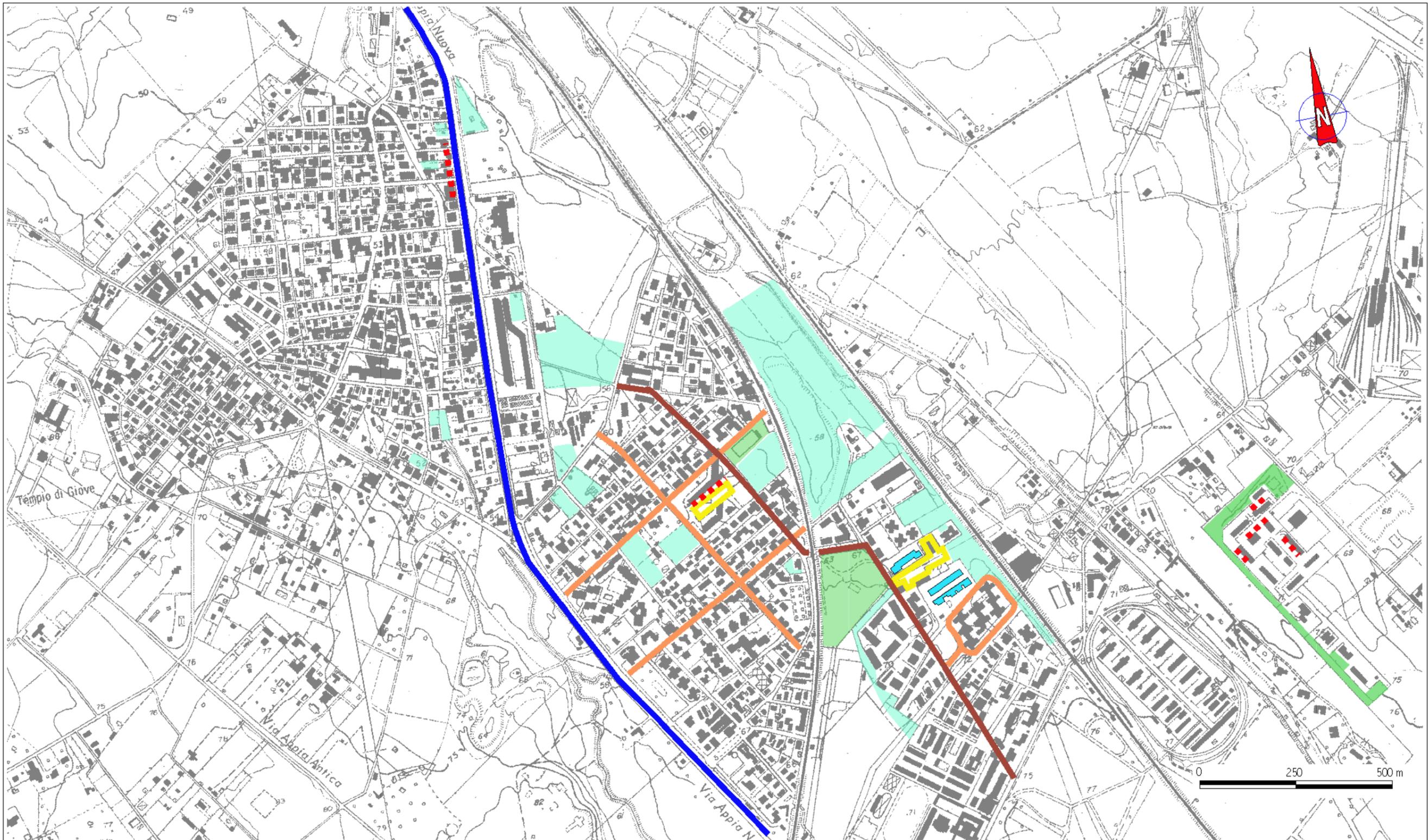


— Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

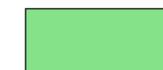
Abitanti (Comune di Roma 1998)	5.939
Addetti (Comune di Roma 1998)	843
Superficie dell'area del rilievo (ha)	87
Superficie coperta (mq)	109.644
Volume edificato (mc)	1.234.399
Superficie edificata (mq)	411.466
Densità abitativa (ab/ha)	68
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,13
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,42
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,47
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	208
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	69
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	17,9%
Due piani	9,1%
Tre piani	20,2%
Quattro piani	27,6%
Cinque piani	6,9%
Oltre cinque piani	18,3%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	0,0%
Edifici buoni	52,4%
Edifici mediocri	35,3%
Edifici pessimi	8,5%
Edifici precari	3,7%
Superficie aree trasformabili (ha)	24,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	27,6%
Numero di esercizi commerciali	49
Numero di laboratori artigianali	28
Numero di abitanti per esercizio commerciale	121
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	212
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	10.411
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	1,75
Superficie di verde attrezzato (mq)	50.687
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	8,53

## 32. QUARTO MIGLIO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



 Viabilità di scorrimento esterna

 Fronte commerciale

 Verde pubblico

 Assi insediativi principali

 Mercato all'aperto

 Attrezzature pubbliche

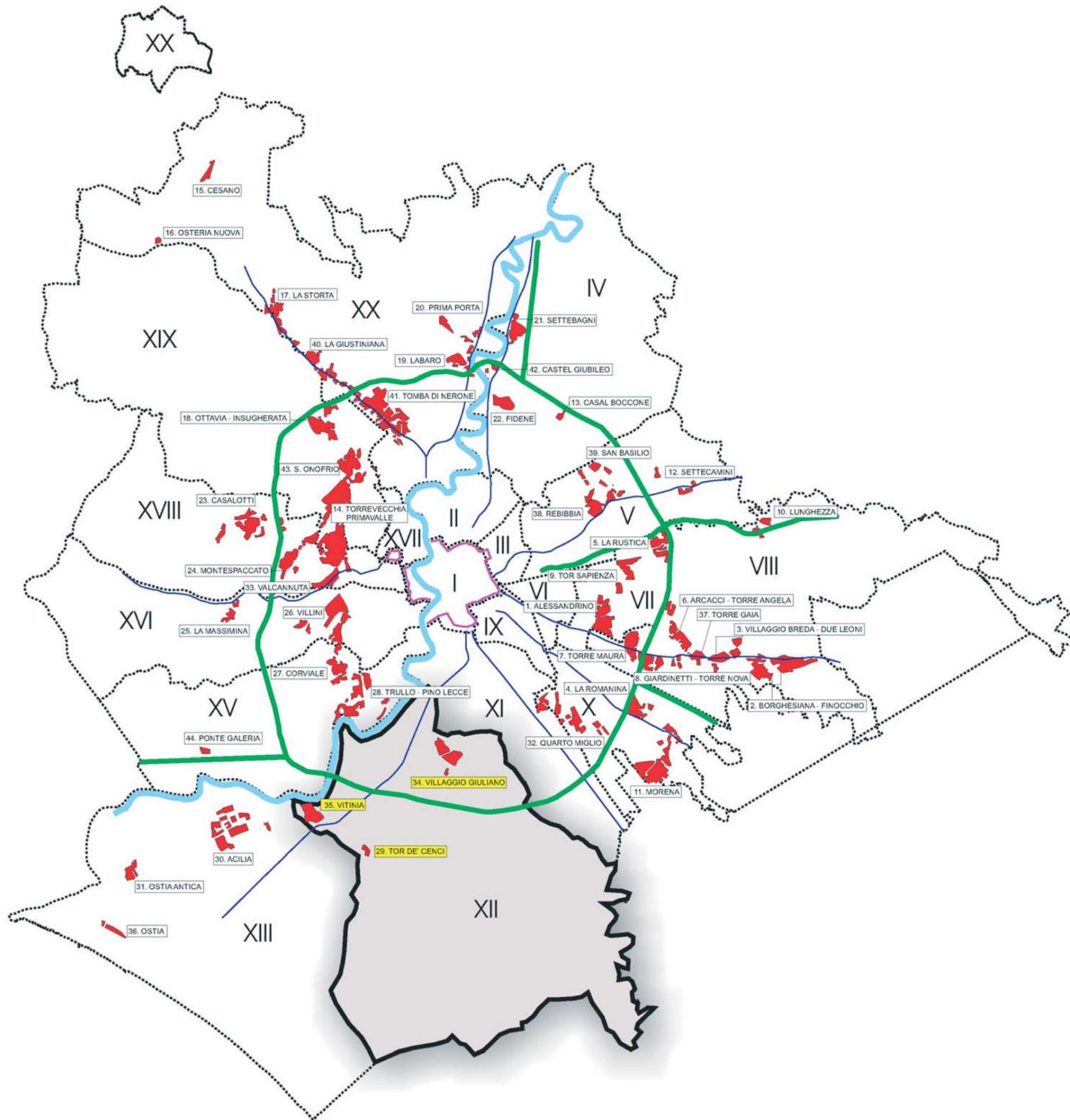
 Assi insediativi secondari

 Snodi e piazze

 Aree trasformabili

## Municipio XII

<b>Tor de' Cenci</b>	<b>29</b>
<b>Villaggio Giuliano</b>	<b>34</b>
<b>Vitinia</b>	<b>35</b>



---

## 29. Tor de' Cenci

### Struttura attuale del quartiere

Il piccolo quartiere di origine prevalentemente abusiva di Tor de' Cenci si trova nel settore Sud della città, lungo il tracciato della Via Pontina, nelle immediate adiacenze di un insediamento di edilizia residenziale pubblica noto con la stessa denominazione, e che costituisce di fatto un rilevante momento di sperimentazione progettuale nell'ambito della storia dell'urbanistica romana degli anni '60 - 70.

Al quartiere si accede da due ingressi principali: da un nodo a due livelli con la Via Pontina e da una rampa che immette su un ampio viale a due corsie per senso di marcia, che costituisce il principale viale strutturante dell'esteso insediamento residenziale contermini di Spinaceto.

Un anello di viabilità esterna, che attualmente delimita e rende accessibile il piccolo insediamento, è costituito da alcuni tratti degli ampi viali di quartiere degli insediamenti PEEP di Spinaceto e Tor de' Cenci. La struttura interna del quartiere, invece, è caratterizzata da due strade principali disposte ad Y e convergenti sull'unico spazio - piazza del quartiere, nelle vicinanze della zona PEEP, dove si trovano i negozi, il bar, alcuni servizi pubblici.

Sui due assi principali si innesta una rete di strade secondarie de esigua sezione, che rendono accessibile un tessuto edilizio piuttosto denso, ma costituito di edifici per lo più in buono stato di conservazione.

### Linee Guida per il Programma Integrato

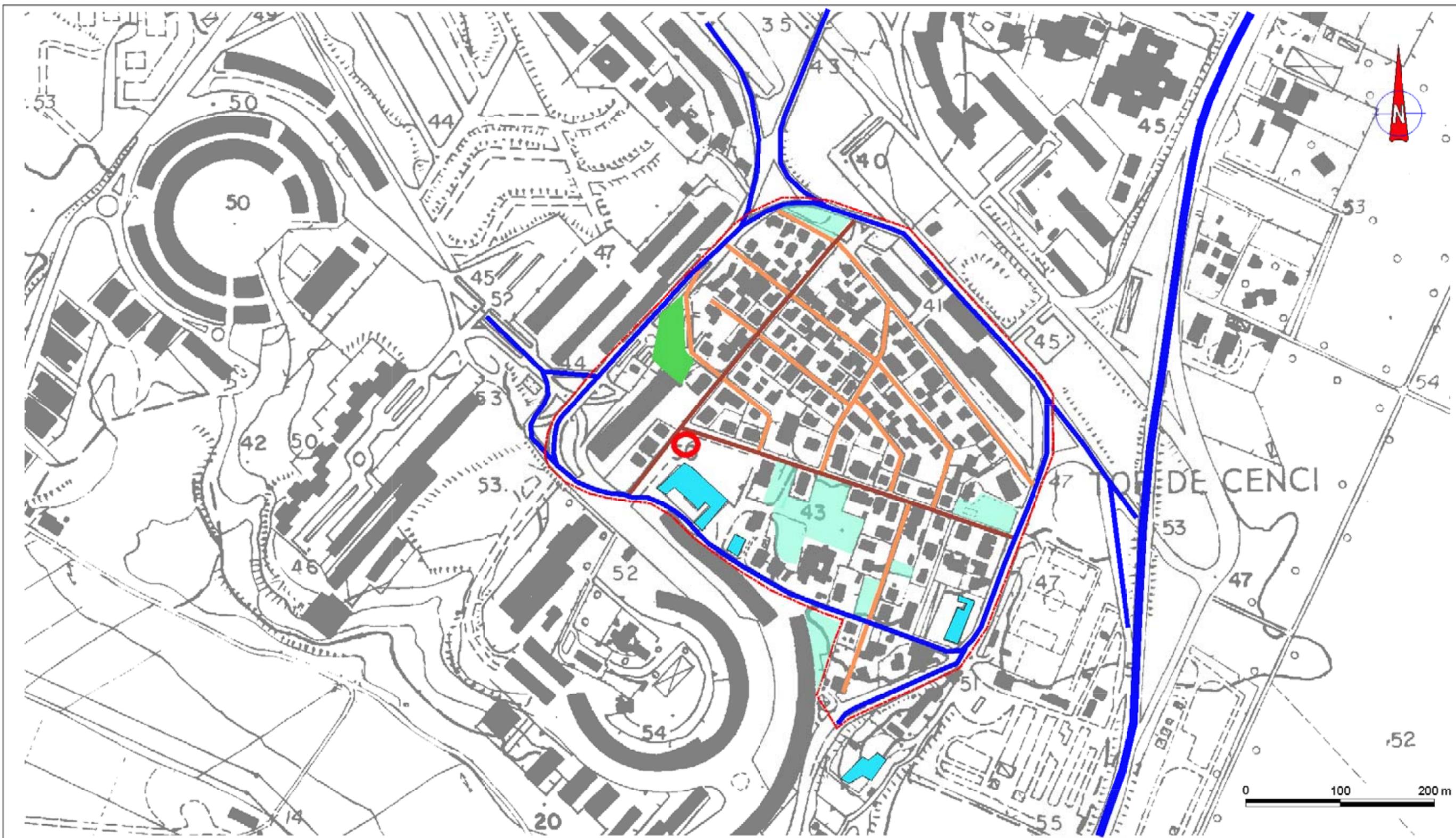
Per quanto riguarda il sistema della viabilità di accesso, le linee guida per il programma integrato prevedono la conferma e l'adeguamento dell'esistente anello di disimpegno esterno.

Le previsioni relative alla struttura dei luoghi importanti all'interno del quartiere, invece, si basa soprattutto sulla valorizzazione delle poche aree ancora libere da edificazione, nelle quali si ipotizza la localizzazione di nuovi spazi centrali e qualificati.

Per una delle due strade principali del quartiere, in particolare, viene prevista una serie di interventi di qualificazione volti a costruire un viale di quartiere importante: lungo questa strada già si trova l'unica piazzetta esistente, della quale viene previsto l'adeguamento e la qualificazione, ma anche due aree libere, in cui vengono previsti nuovi spazi centrali uno dei quali, in particolare, è destinato a costituire una nuova piccola piazza di ingresso al quartiere.



## 29. TOR DE' CENCI - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

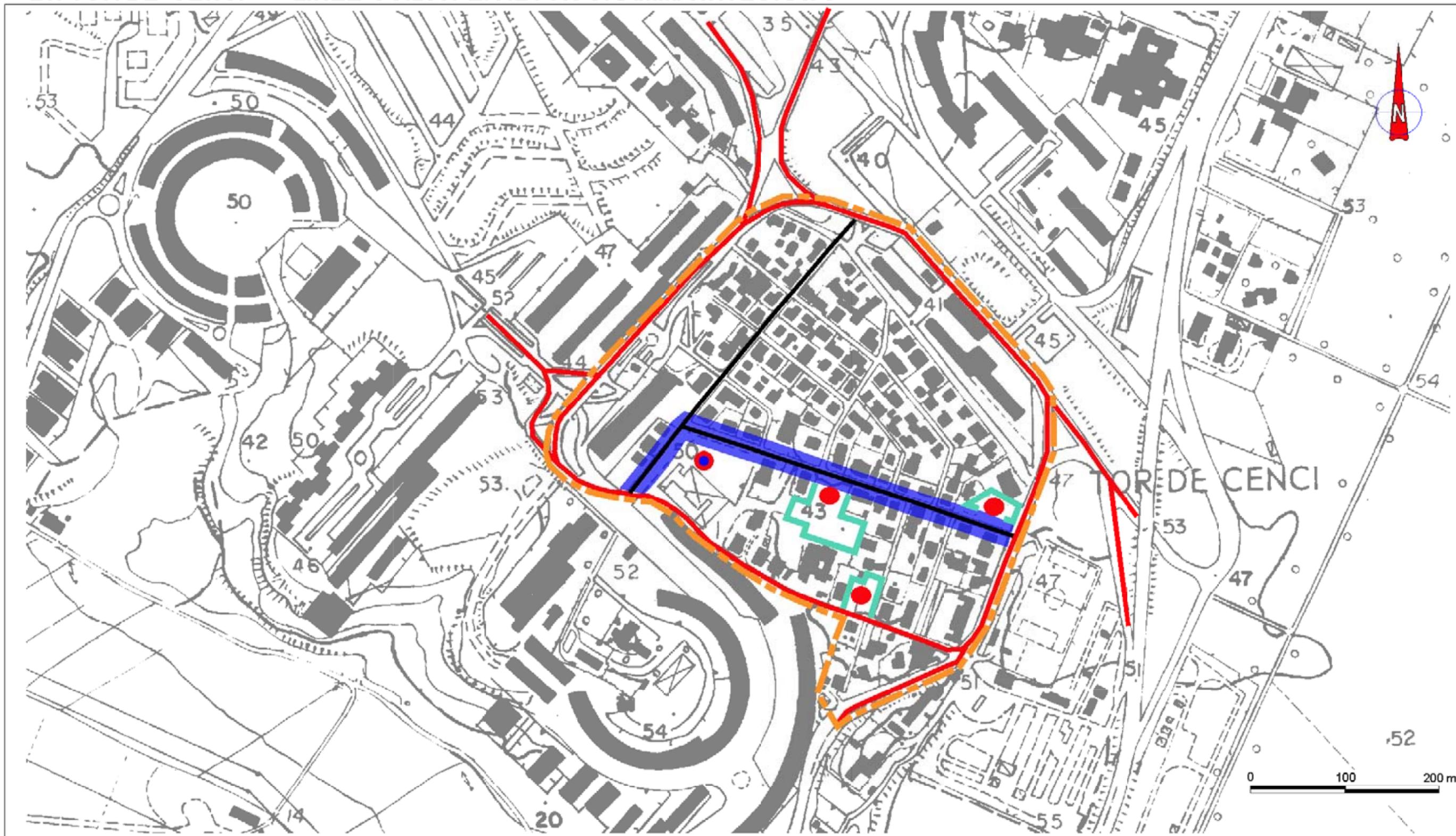
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 29. TOR DE' CENCI - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Aree di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	Esistente
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente da adeguare	Di progetto (funzionale)
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		<b>Belvedere</b>	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto		

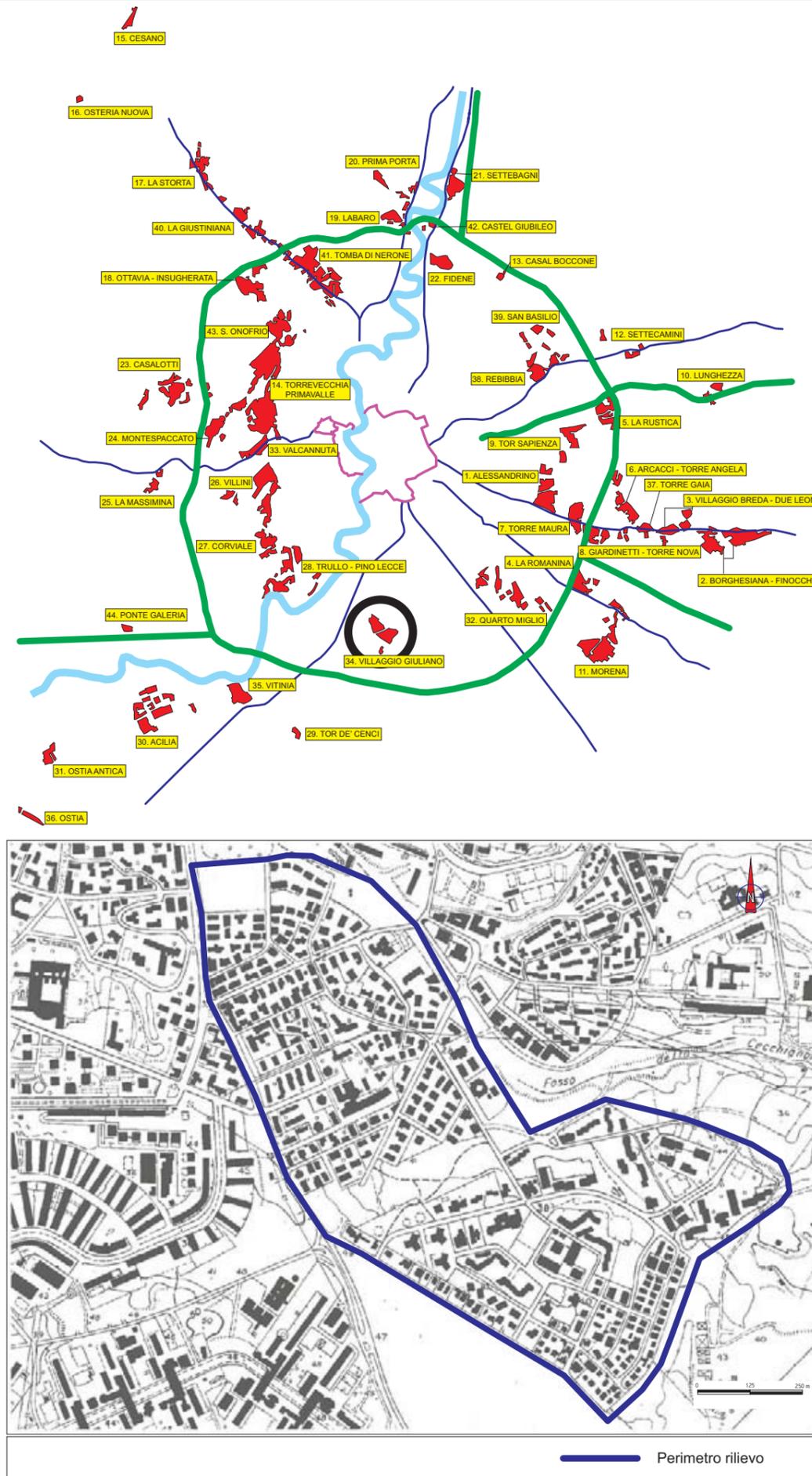
---

## 34. Villaggio Giuliano

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Villaggio Giuliano è situato nel quadrante sud di Roma, lungo la via Laurentina, all'interno del Grande Raccordo Anulare. La sua struttura è suddivisa in due parti separate da una fascia inedificata ampia circa cento metri. In entrambe si riscontra una discreta qualità dello spazio pubblico e la presenza diffusa di alberature. L'asse qualificabile come insediativo principale nella parte nord, costituito da via della Divisione Torino, attraversa la fascia inedificata e si innesta sull'asse insediativo principale della parte sud, corrispondente alla sequenza via M. Bartoli-via dei Motoristi. Lungo questi due assi è disposta la gran parte delle attrezzature pubbliche relativamente al verde ed all'istruzione. I fronti commerciali sono invece localizzati lungo o nei pressi di via Laurentina: lungo via degli Artificieri e all'altezza di via dei Corazzieri, asse insediativo secondario che interseca quello principale.

## 34. AREA DI VILLAGGIO GIULIANO - DATI QUANTITATIVI



### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	8.570
Addetti (Comune di Roma 1998)	2.317
Superficie dell'area del rilievo (ha)	87
Superficie coperta (mq)	153.934
Volume edificato (mc)	2.133.314
Superficie edificata (mq)	711.104
Densità abitativa (ab/ha)	99
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,18
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,45
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,82
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	249
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	83
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	10,7%
Due piani	4,8%
Tre piani	11,9%
Quattro piani	10,1%
Cinque piani	31,1%
Oltre cinque piani	31,4%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	36,1%
Edifici buoni	46,3%
Edifici mediocri	12,2%
Edifici pessimi	1,2%
Edifici precari	4,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	11,7
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	13,5%
Numero di esercizi commerciali	104
Numero di laboratori artigianali	33
Numero di abitanti per esercizio commerciale	82
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	260
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	4.660
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,54
Superficie di verde attrezzato (mq)	24.701
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	2,88

### 34. VILLAGGIO GIULIANO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

..... Fronte commerciale

Verde pubblico

— Assi insediativi principali

— Mercato all'aperto

Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

Aree trasformabili

---

## 35. Vitinia

### Struttura attuale del quartiere

Il villaggio urbano di Vitinia si trova nella parte sud del territorio comunale, tra la Via Cristoforo Colombo e la Via del Mare, nel tratto in cui quest'ultima corre vicino al corso del Tevere.

Il quartiere ha avuto origine con la costruzione di un primo villaggio alla fine degli anni '40, in un'area denominata «Riserva del Risaro» caratterizzata dalla conformazione orografica di una piccola collina. Questa conformazione del terreno, insieme alla continuità del perimetro del tessuto edificato, fa sì che l'insediamento si presenti con un'immagine complessiva unitaria e chiara per chi percorre in auto la Via Colombo.

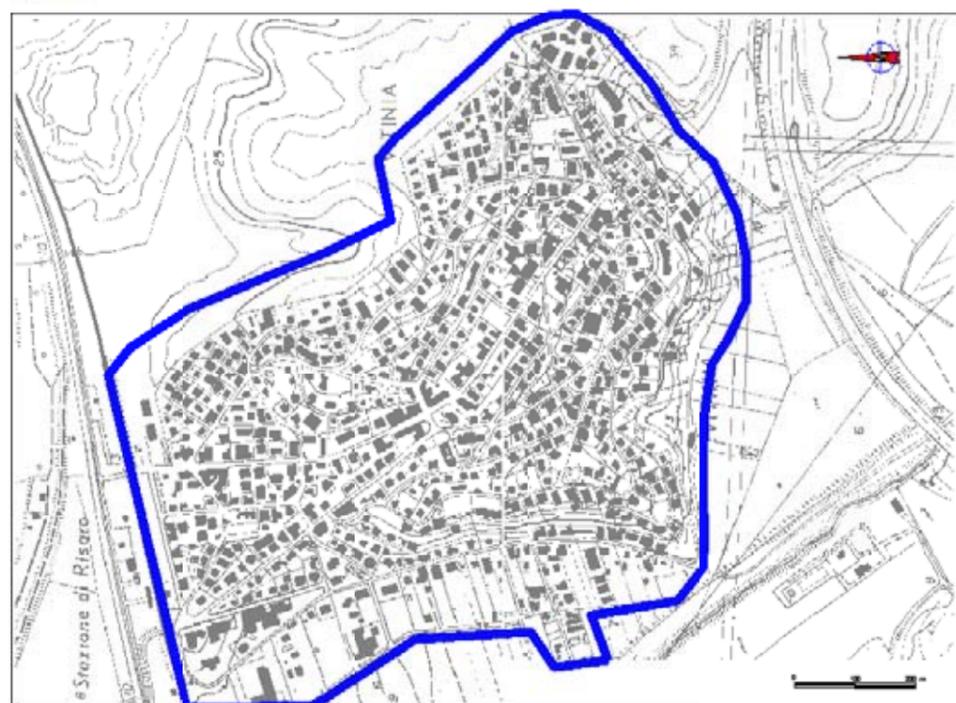
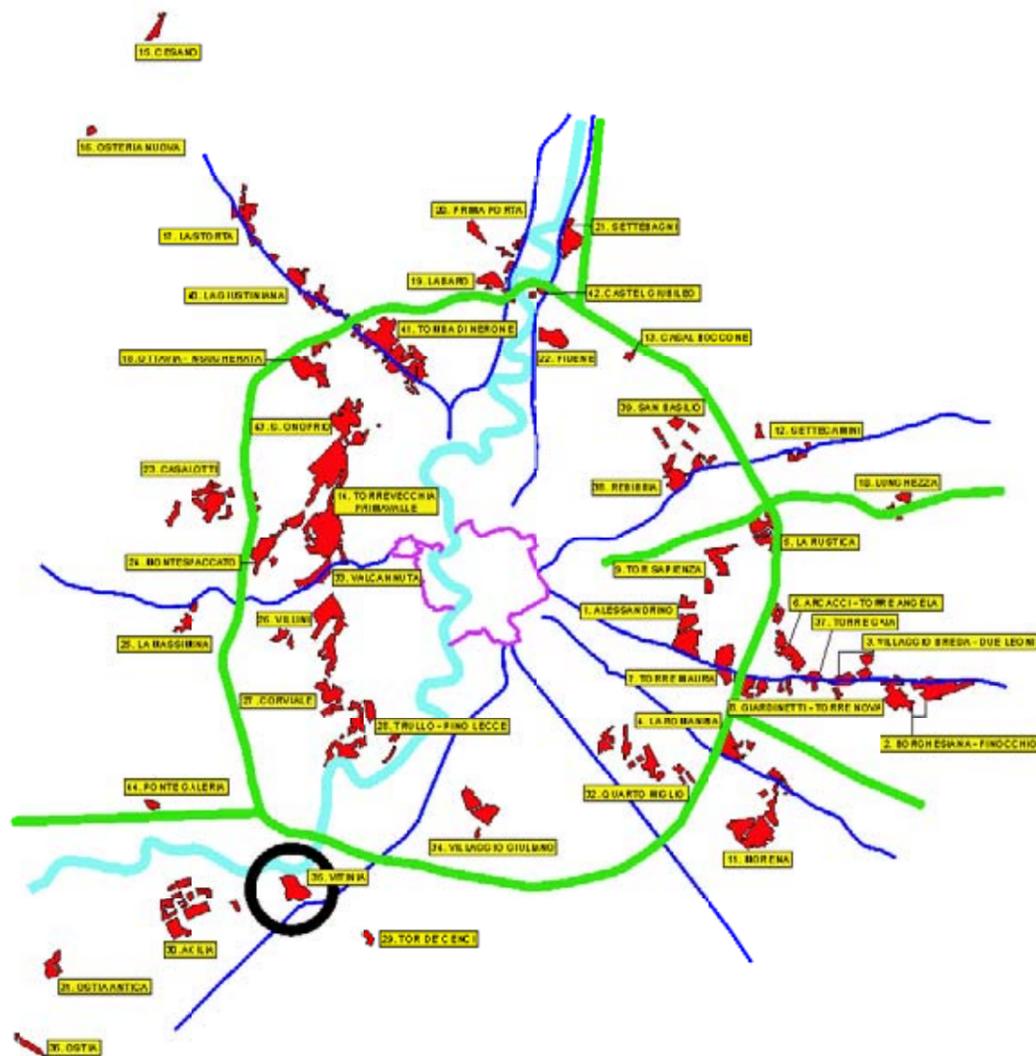
L'ottimale accessibilità è garantita non solo dalle due importanti infrastrutture viarie della Via Colombo e della Via del Mare, ma anche dalla stazione della linea ferroviaria metropolitana Roma - Ostia, recentemente rinnovata.

Il tessuto edificato è composto in prevalenza da edifici unifamiliari o bifamiliari di buona qualità edilizia e stato di conservazione, e presenta una conformazione del reticolo delle strade di distribuzione locale di impronta organica, dati i vincoli costruttivi a suo tempo imposti da un articolato andamento delle pendenze del terreno.

Due strade ad andamento rettilineo, disposte in posizione mediana nel quartiere e con tracciati perpendicolari alla Via del Mare, costituiscono le principali strade commerciali, dotate di alberature e concentrazioni di negozi. Queste due strade di quartiere convergono nella piazza in cui, al centro dell'insediamento, si trovano la chiesa, i servizi, un piccolo giardino.

Caratteristica della conformazione del quartiere è la forma conclusa e continua del margine, imposta dalla conformazione orografica e dall'assetto delle proprietà fondiarie. Il sistema delle aree potenzialmente trasformabili comprende principalmente due estese aree, localizzate rispettivamente nelle zone libere da edificazione comprese tra l'insediamento esistente e la Via del Mare a nord, la Via Colombo a sud.

### 35. AREA DI VITINIA - DATI QUANTITATIVI

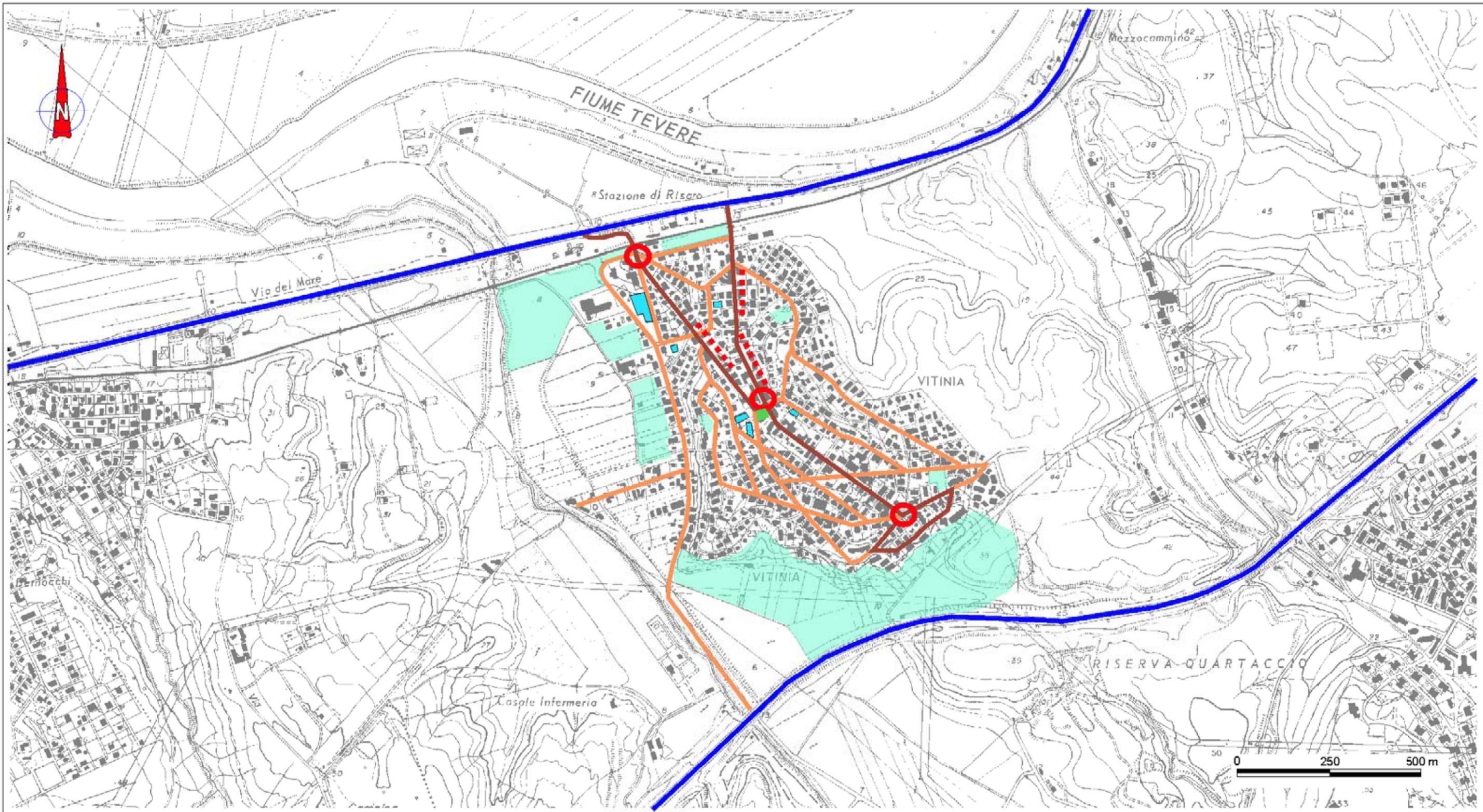


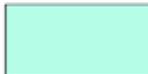
— Perimetro rilievo

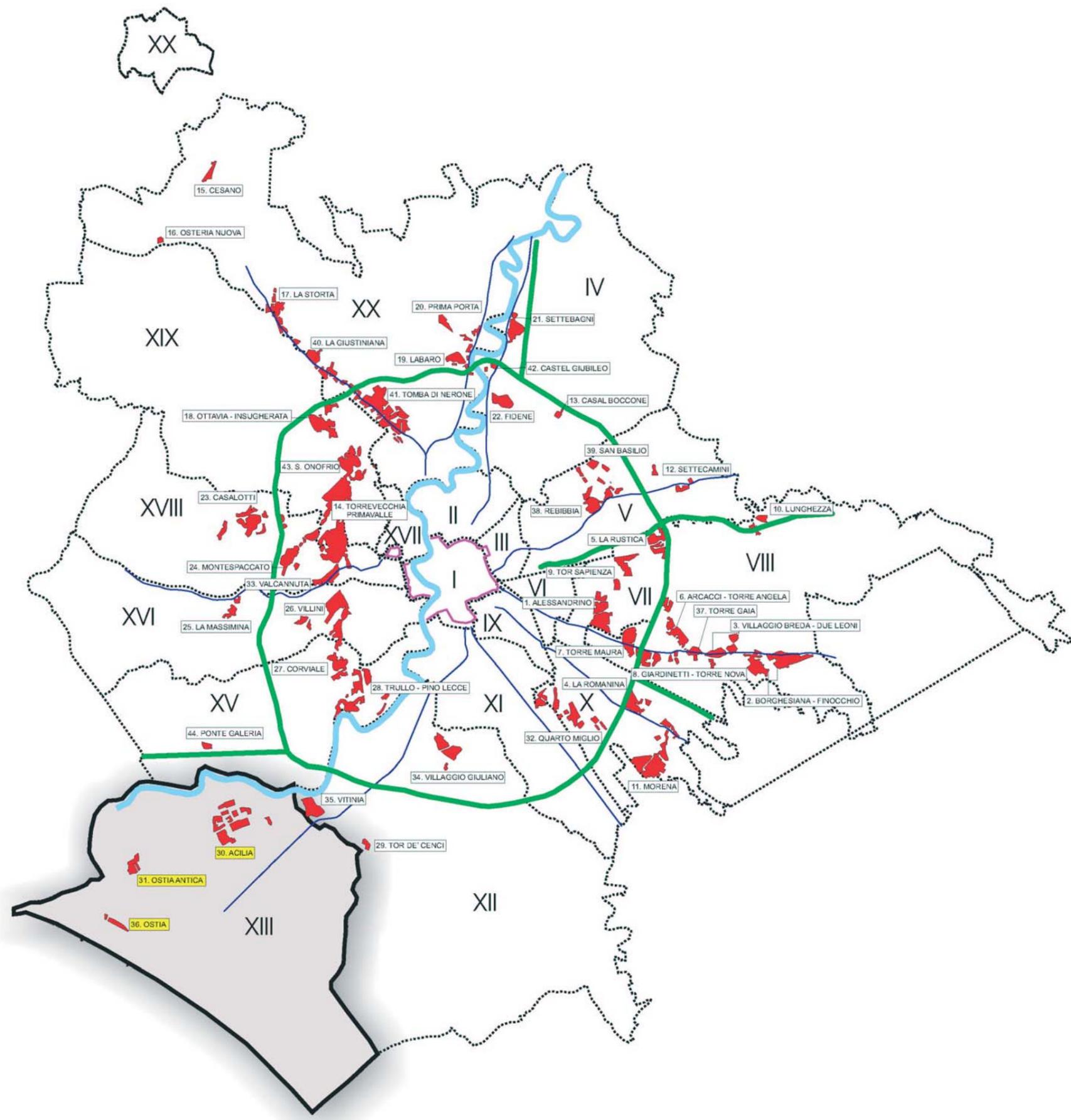
#### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	5.430
Addetti (dati Comune di Roma 1993)	407
Superficie dell'area del rilievo (ha)	90
Superficie coperta (mq)	167.643
Volume edificato (mc)	1.307.011
Superficie edificata (mq)	435.670
Densità abitativa (ab/ha)	60
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,19
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,45
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,48
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	241
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	80
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	13,6%
Due piani	29,9%
Tre piani	41,7%
Quattro piani	12,5%
Cinque piani	2,2%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	31,1%
Edifici buoni	34,4%
Edifici mediocri	20,3%
Edifici pessimi	6,9%
Edifici precari	7,4%
Superficie aree trasformabili (ha)	24,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	26,7%
Numero di esercizi commerciali	132
Numero di laboratori artigianali	15
Numero di abitanti per esercizio commerciale	41
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	362
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	579
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,11

### 35. VITINIA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- |   |                                  |   |                    |   |                        |
|---|----------------------------------|---|--------------------|---|------------------------|
|  | Viabilità di scorrimento esterna |  | Fronte commerciale |  | Verde pubblico         |
|  | Assi insediativi principali      |  | Mercato all'aperto |  | Attrezzature pubbliche |
|  | Assi insediativi secondari       |  | Snodi e piazze     |  | Aree trasformabili     |



# Municipio XIII

<b>Acilia</b>	<b>30</b>
<b>Ostia Antica</b>	<b>31</b>
<b>Ostia</b>	<b>36</b>

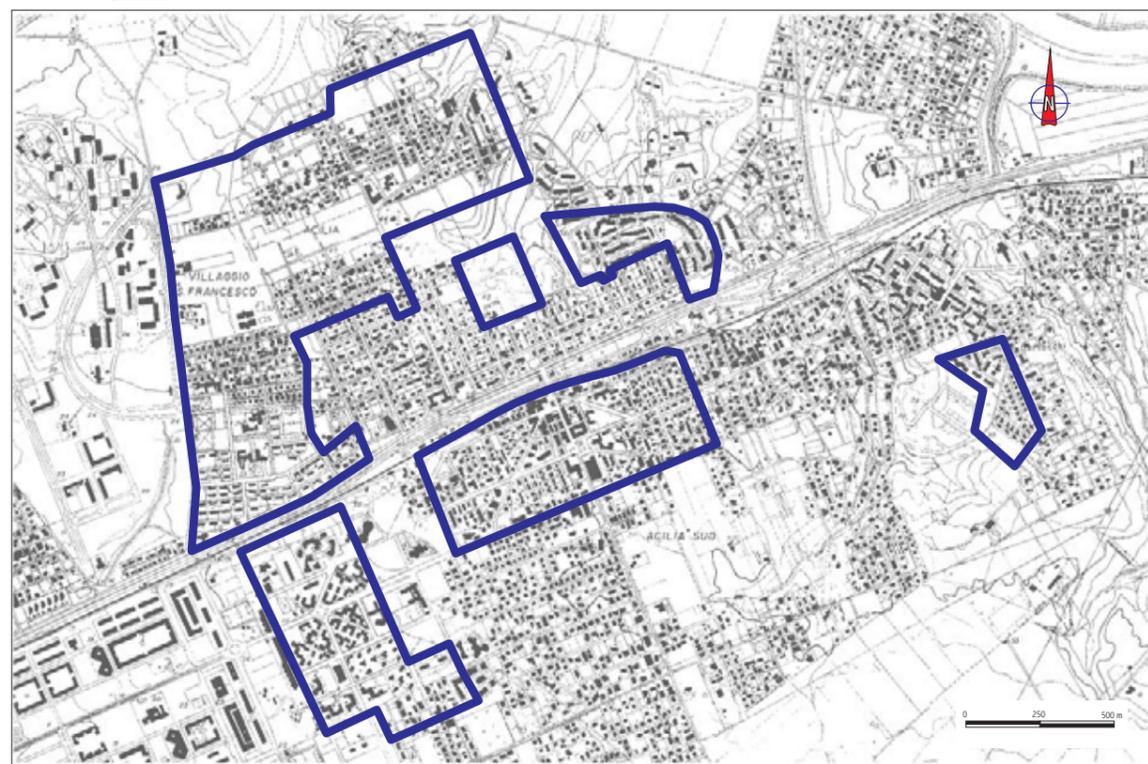
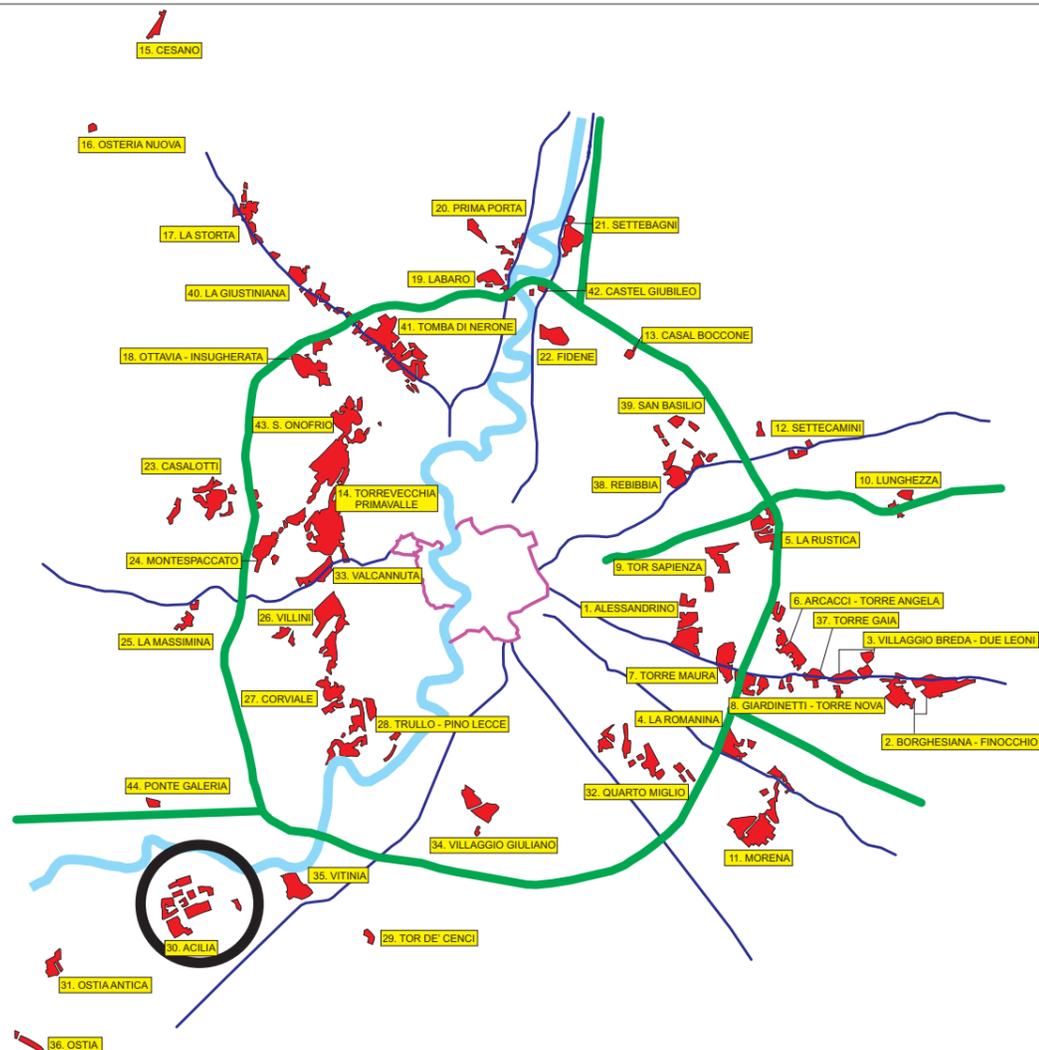
---

## 30. Acilia

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Acilia è localizzato nel quadrante sud-occidentale di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, lungo la direttrice infrastrutturale costituita dalla via Ostiense, dalla via del Mare e dalla ferrovia Roma-Ostia. Questa direttrice attraversa il quartiere e lo divide in due parti: in quella a nord l'edificato, prevalentemente residenziale e a bassa densità, è disposto secondo uno schema "a pettine": una successione di strade ortogonali alla via del Mare, tra le quali sono riconoscibili come assi insediativi principali via dei Monti di S. Paolo e via delle Alghe, si innesta su altri due assi insediativi principali, paralleli tra loro ed in stretta prossimità alla via del Mare, costituiti da viale dei Romagnoli e dal percorso corrispondente alla sequenza via della Salvia – via Ripa Matteo – via Fogolla. Tra questi due assi insediativi, all'altezza di via dei Monti di S. Paolo, si localizza largo dei Capelvenere, lo spazio pubblico principale di questa parte del quartiere. A sud della direttrice via Ostiense - via del Mare - ferrovia Roma-Ostia, la struttura è caratterizzata da un "tridente" imperniato su piazza dei Sicani, in corrispondenza della quale è localizzato l'accesso principale tra le due parti. A partire da questa piazza, lungo il tratto iniziale dell'asse centrale del tridente, via Acilia, gli spazi pubblici e i fronti commerciali presenti, insieme alla prossimità con attrezzature pubbliche, costituiscono il "cuore" dell'intero quartiere.

### 30. AREA DI ACILIA - DATI QUANTITATIVI

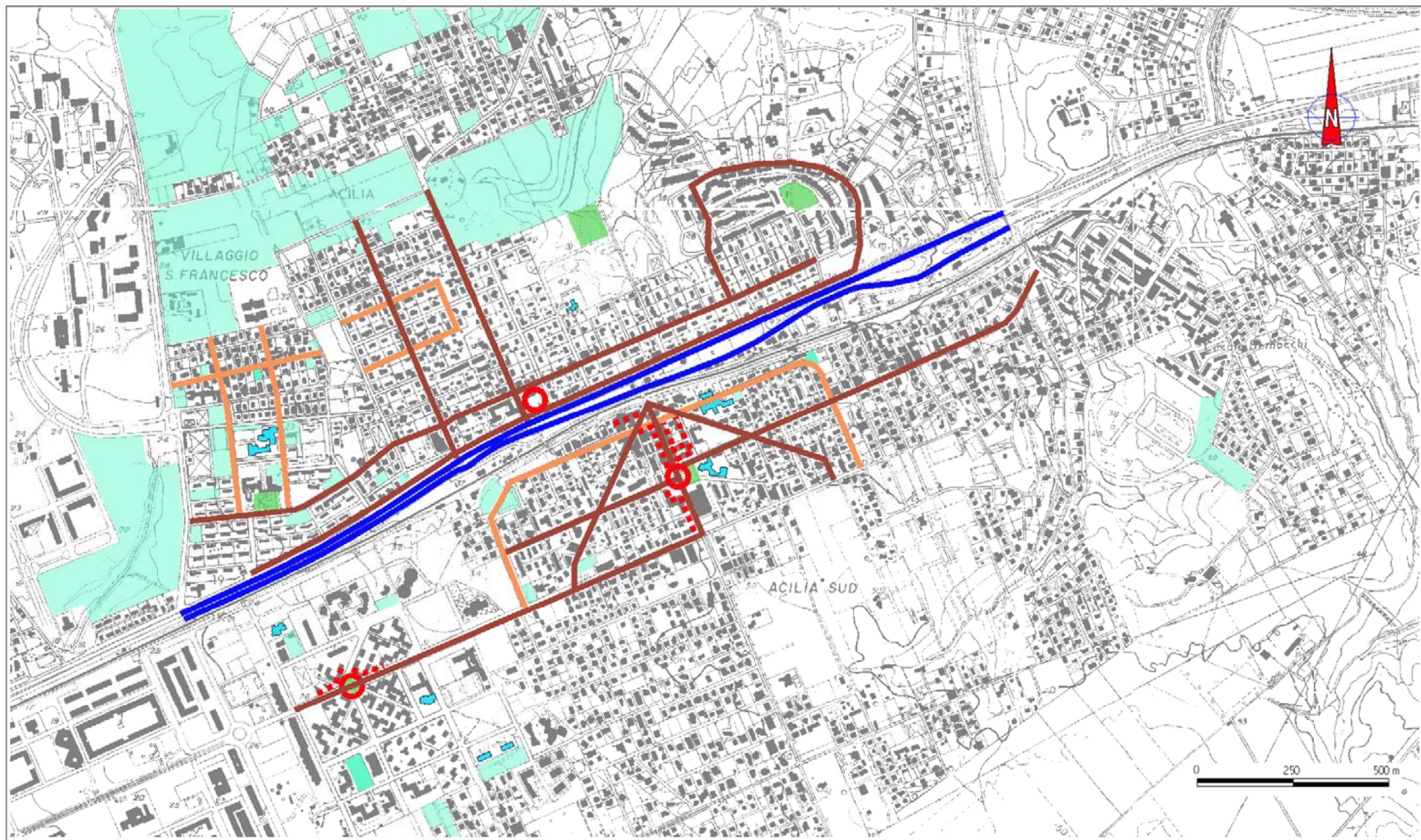


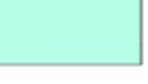
— Perimetro rilievo

#### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	12.708
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.225
Superficie dell'area del rilievo (ha)	196
Superficie coperta (mq)	295.167
Volume edificato (mc)	2.281.805
Superficie edificata (mq)	760.602
Densità abitativa (ab/ha)	65
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,15
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,16
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,39
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	180
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	60
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	14,8%
Due piani	36,2%
Tre piani	31,0%
Quattro piani	14,8%
Cinque piani	0,9%
Oltre cinque piani	2,3%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	22,2%
Edifici buoni	31,0%
Edifici mediocri	38,7%
Edifici pessimi	0,8%
Edifici precari	7,4%
Superficie aree trasformabili (ha)	73,4
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	37,5%
Numero di esercizi commerciali	217
Numero di laboratori artigianali	16
Numero di abitanti per esercizio commerciale	59
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	794
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	16.253
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	1,28
Superficie di verde attrezzato (mq)	11.237
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,88

### 30. ACILIA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Viabilità di scorrimento esterna |  Fronte commerciale |  Verde pubblico         |
|  Assi insediativi principali      |  Mercato all'aperto |  Attrezzature pubbliche |
|  Assi insediativi secondari       |  Snodi e piazze     |  Aree trasformabili     |

---

## 31. Ostia Antica

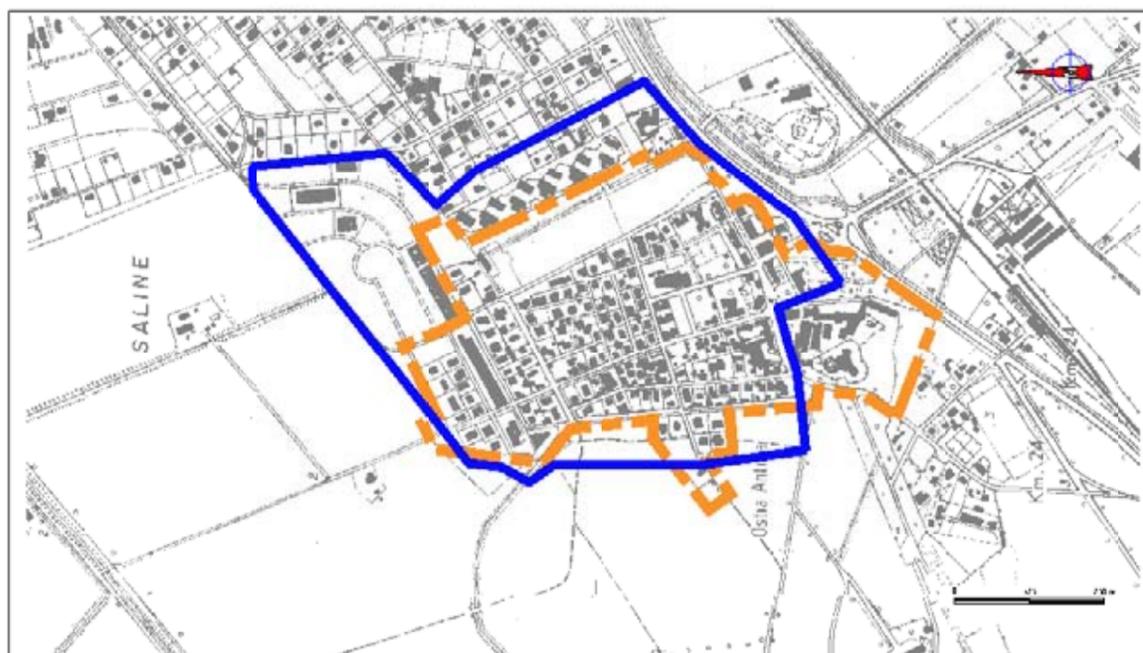
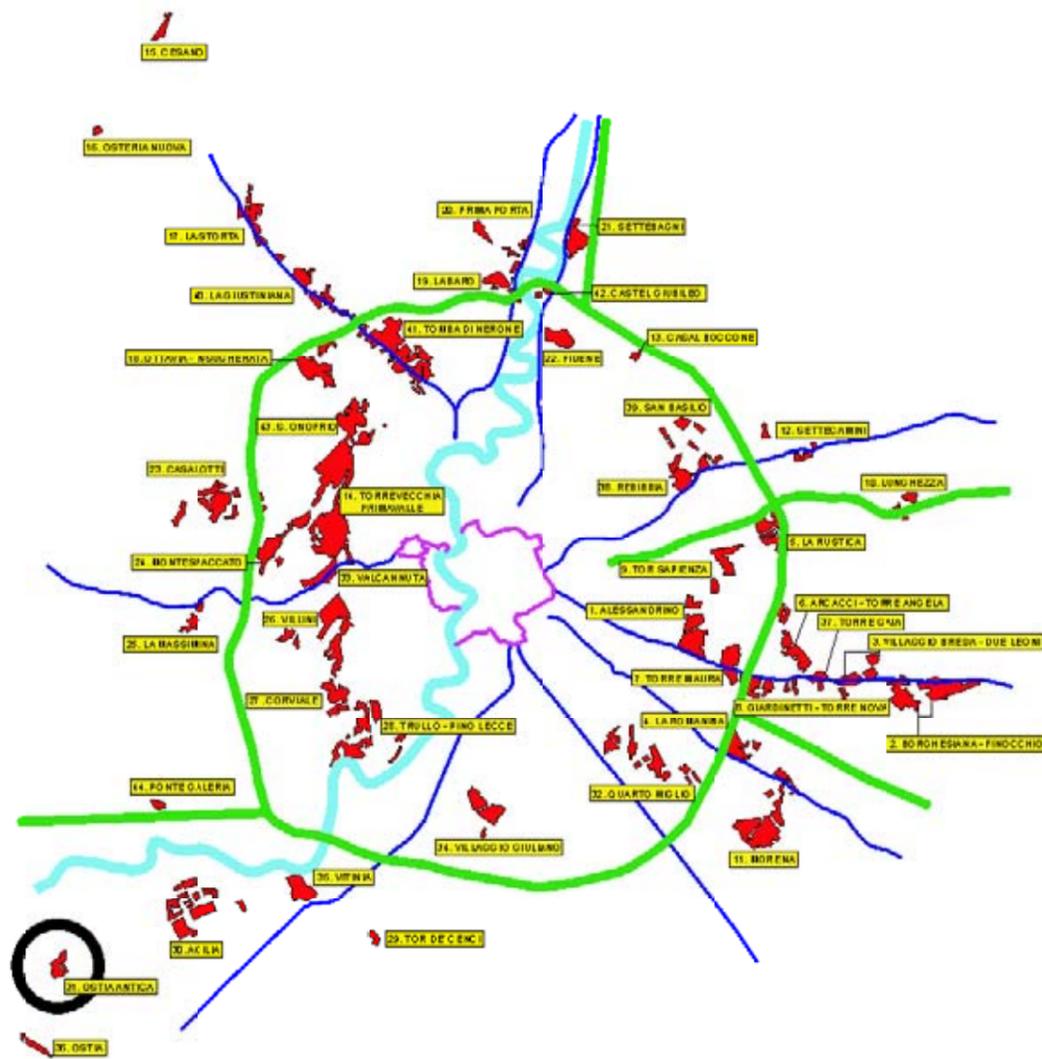
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Ostia Antica è situato nel quadrante sud-ovest di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, lungo le vie del Mare e Ostiense. Oltre che dalla vicina area archeologica, è caratterizzato da presistenze di interesse storico che costituiscono parte integrante del quartiere: un borgo medievale e un Castello quattrocentesco. Il borgo, in particolare, per la sua posizione accanto alla via del Mare, rappresenta l'accesso al quartiere. Nell'insieme, l'edificato forma un nucleo compatto, distinto dall'intorno, con margini molto definiti e con una struttura basata sull'intersezione ortogonale tra due assi, via Saline e la sequenza via Morcelli-via Massimo, che per questo possono essere considerati assi insediativi principali. L'altro elemento che può essere qualificato come asse insediativo principale è dato dal percorso di margine al quartiere individuato dalla sequenza via dei Romagnoli-via Evans-via Munoz che, con altre denominazioni toponomastiche, si conclude formando un anello interno alla parte edificata. L'elemento con caratteri di centralità presente nel quartiere è costituito dal tratto di via dei Romagnoli interno al borgo. Lungo questo percorso sono presenti fronti commerciali, servizi pubblici, verde pubblico attrezzato (in piazza Gregoriopoli) e il Castello. Inoltre, all'altezza di quest'ultimo ha inizio il viale che conduce all'area archeologica.

### Linee Guida per il Programma Integrato

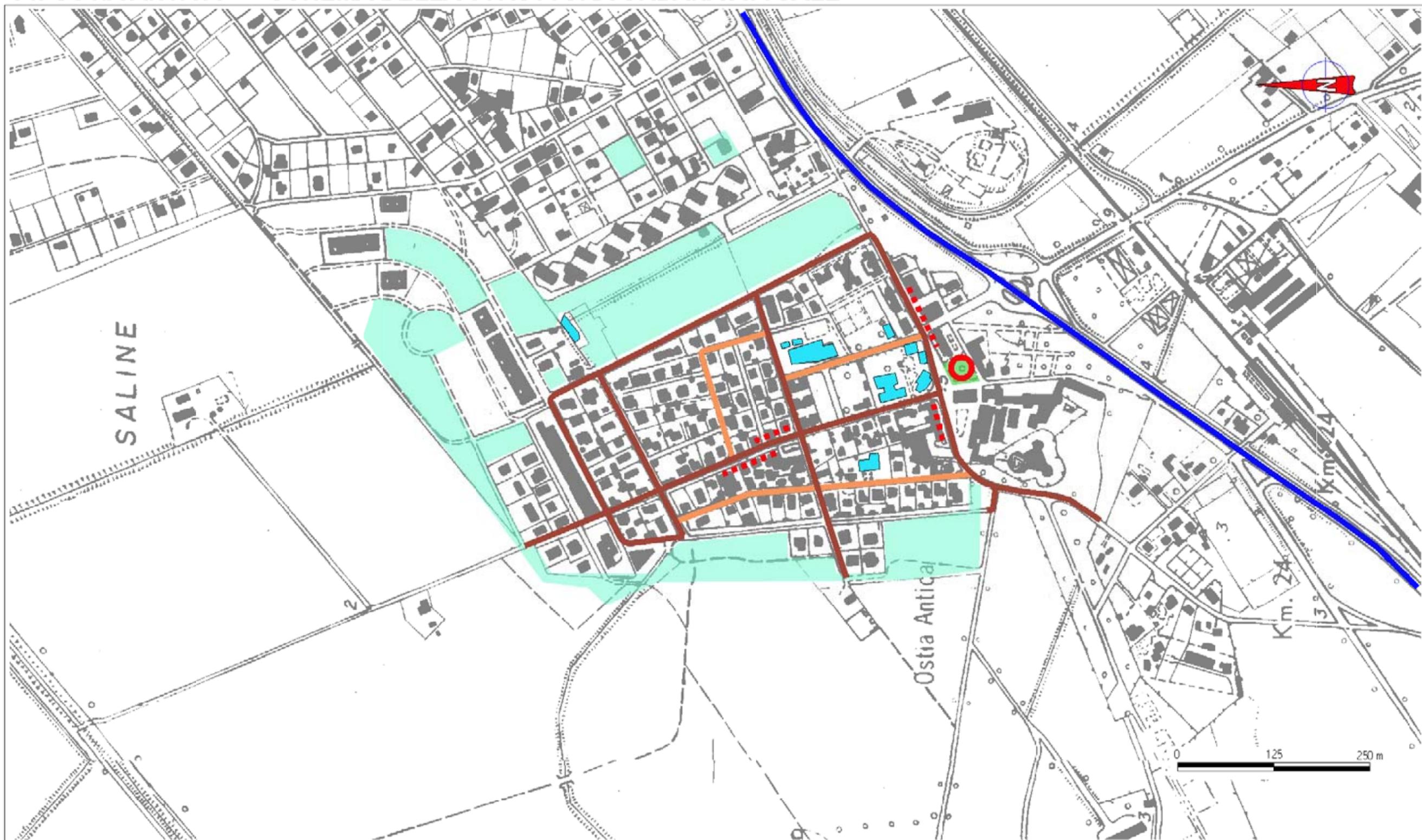
L'assetto previsto dalle linee guida definisce un sistema di spazi pubblici basato sui due assi riconosciuti come insediativi principali che si intersecano ortogonalmente: quello costituito dalla sequenza via Morcelli-via Massimo e quello costituito da via Saline. Relativamente al primo si prevedono due interventi che vanno a caratterizzarne le estremità: ad ovest, a margine dell'edificato, un nuovo luogo centrale in cui si propone la realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze; ad est il prolungamento fino alla viabilità della contigua lottizzazione e un'area di verde pubblico. Sull'asse di via Saline sono previsti interventi di qualificazione tra via Brizio e via dei Romagnoli e un'area di belvedere in corrispondenza del margine nord dell'edificato. Interventi di qualificazione sono previsti anche su via dei Romagnoli all'altezza dell'intersezione con via Saline. Per l'area del borgo medievale si propone il recupero conservativo e l'adeguamento di piazza Gregoriopoli. Relativamente alla viabilità, oltre all'adeguamento della gran parte della rete interna al quartiere, si propone la realizzazione di un itinerario di raccordo intorno al quartiere, chiudendo su via dei Romagnoli, all'altezza dell'inizio del viale che conduce all'area archeologica, la sequenza via dei Romagnoli-via Evans-via Munoz-via Mariani con un nuovo tratto che percorre tutto il margine ovest del quartiere.

### 31. AREA DI OSTIA ANTICA - DATI QUANTITATIVI



<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	2.234
Addetti (Comune di Roma 1998)	242
Superficie dell'area del rilievo (ha)	39
Superficie coperta (mq)	59.616
Volume edificato (mc)	485.051
Superficie edificata (mq)	161.684
Densità abitativa (ab/ha)	57
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,15
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,24
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,41
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	217
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	72
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	9,9%
Due piani	26,9%
Tre piani	45,2%
Quattro piani	17,9%
Cinque piani	0,0%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	1,2%
Edifici buoni	4,4%
Edifici mediocri	70,5%
Edifici pessimi	21,2%
Edifici precari	2,7%
Superficie aree trasformabili (ha)	10,6
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	27,1%
Numero di esercizi commerciali	27
Numero di laboratori artigianali	0
Numero di abitanti per esercizio commerciale	83
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	.
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,0
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00
<i>Nell'area Print</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.188
Addetti (Comune di Roma 1998)	133
Superficie dell'area Print (ha)	30
Densità abitativa (ab/ha)	40

### 31. OSTIA ANTICA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

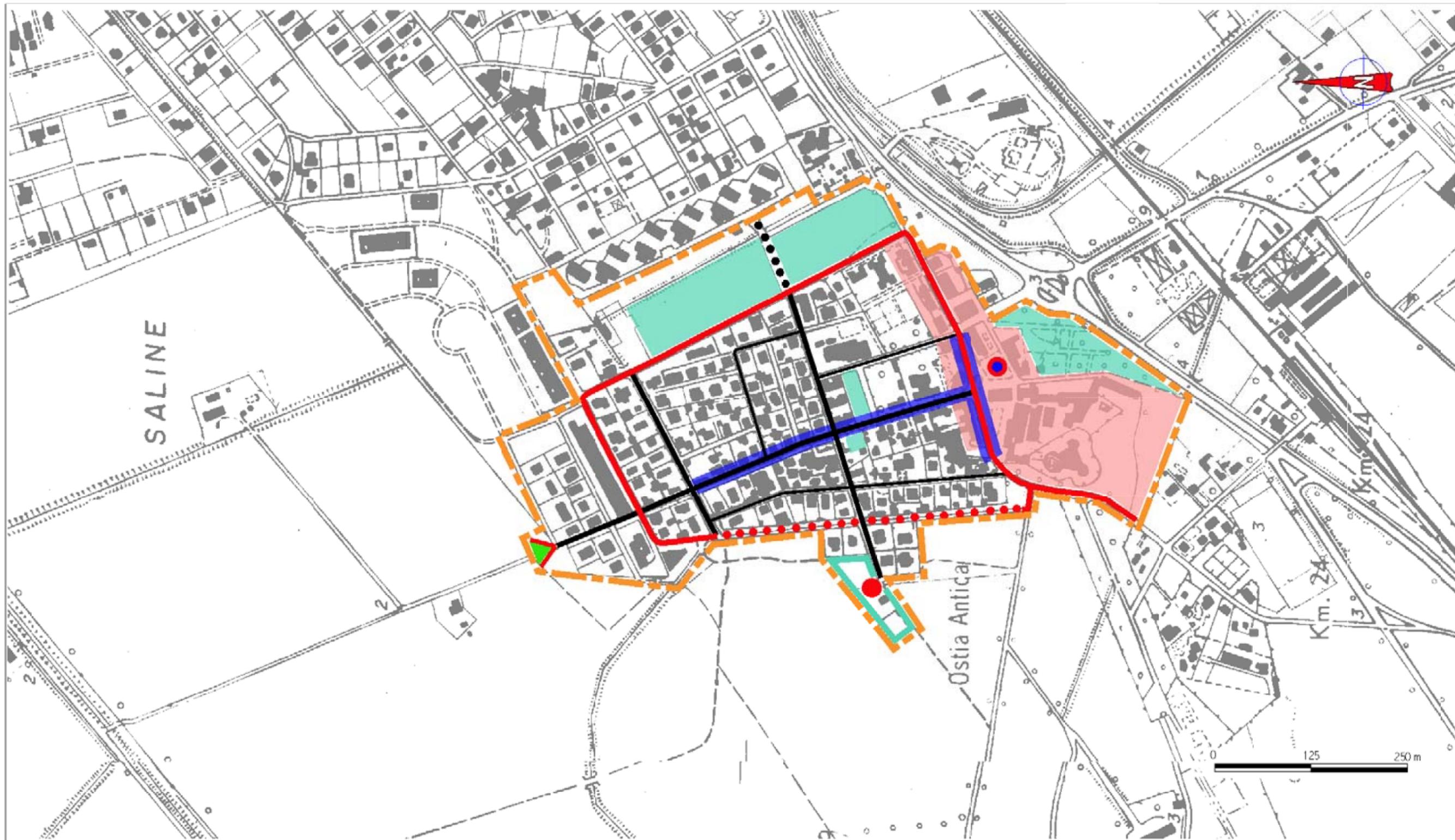
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 31. OSTIA ANTICA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Area di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	Esistente
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente da adeguare	Di progetto (funzionale)
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		<b>Belvedere</b>	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto		

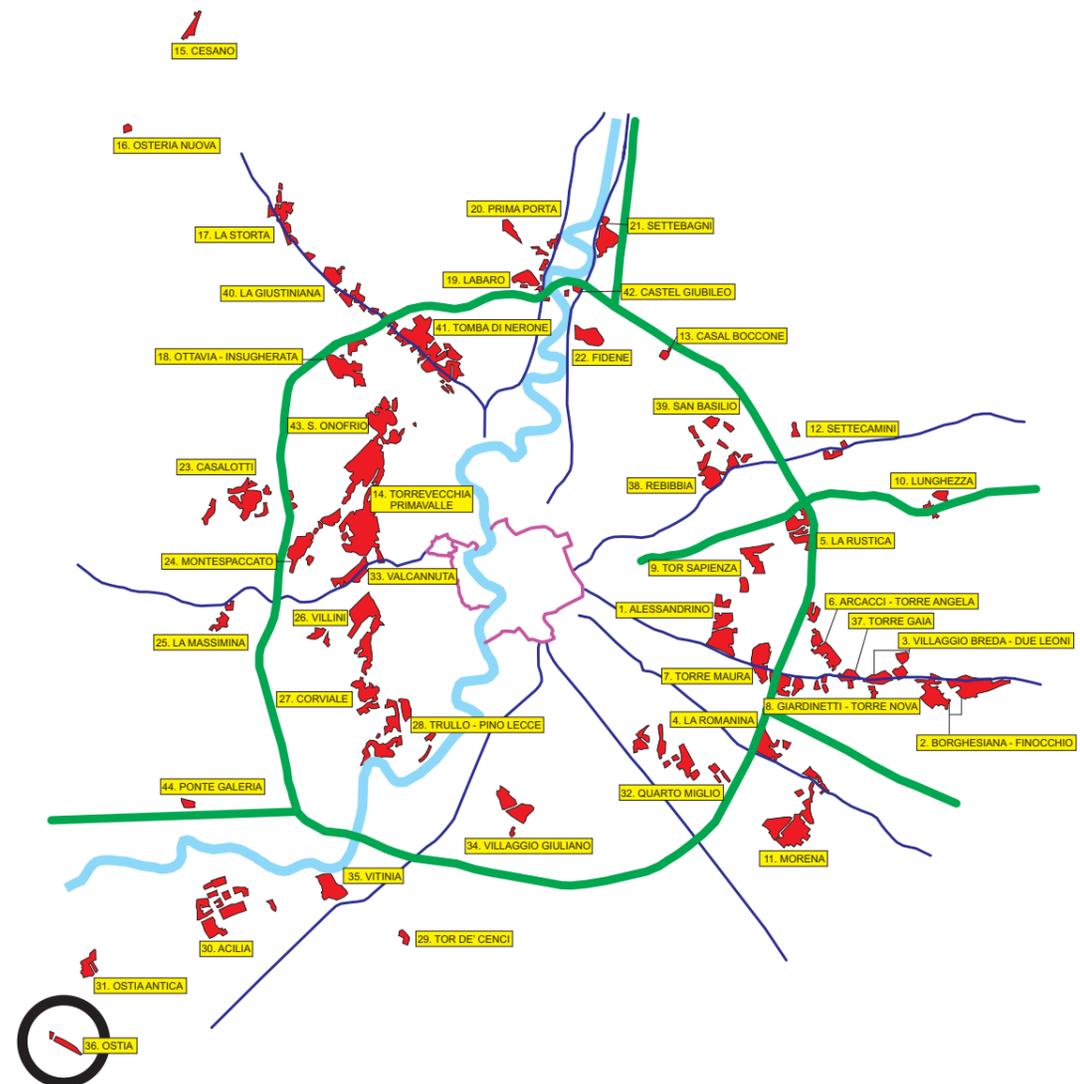
---

## 36. Ostia

### Struttura attuale del quartiere

L'area oggetto di analisi è situata sul margine nord-est di Ostia, accanto alla direttrice infrastrutturale costituita dalla ferrovia, dalla via del Mare e dalla via Ostiense. Si tratta di una fascia di edificato che si distingue per la sua eterogeneità rispetto al contesto urbano circostante. Quest'ultimo è caratterizzato da una densità relativamente elevata ed è costituito da edifici in linea, blocchi, disposti secondo un reticolo ortogonale. L'area analizzata è invece caratterizzata da bassa densità dell'edificato che, nella maggior parte dei casi è a due o tre piani; le tipologie presenti sono palazzine, villini uni o plurifamiliari, disposti secondo uno schema "a pettine" rispetto all'asse insediativo principale, viale dei Promontori, lungo strade che terminano a *cul de sac*. Le due estremità dell'area sono caratterizzate da verde pubblico, presente anche lungo viale dei Promontori, ma con dimensioni notevolmente inferiori. Altri elementi con carattere di centralità lungo lo stesso viale sono costituiti da una chiesa situata tra via Capo Scalea e via G. Zerbi e da un piccolo fronte commerciale.

## 36. AREA DI OSTIA - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.813
Addetti (Comune di Roma 1998)	129
Superficie dell'area del rilievo (ha)	30
Superficie coperta (mq)	41.967
Volume edificato (mc)	333.993
Superficie edificata (mq)	111.331
Densità abitativa (ab/ha)	60
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,14
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,11
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,37
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	184
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	61
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	15,6%
Due piani	34,9%
Tre piani	28,9%
Quattro piani	9,7%
Cinque piani	10,9%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	4,6%
Edifici buoni	3,0%
Edifici mediocri	78,2%
Edifici pessimi	8,3%
Edifici precari	5,9%
Superficie aree trasformabili (ha)	2,7
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	8,9%
Numero di esercizi commerciali	12
Numero di laboratori artigianali	3
Numero di abitanti per esercizio commerciale	151
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	604
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

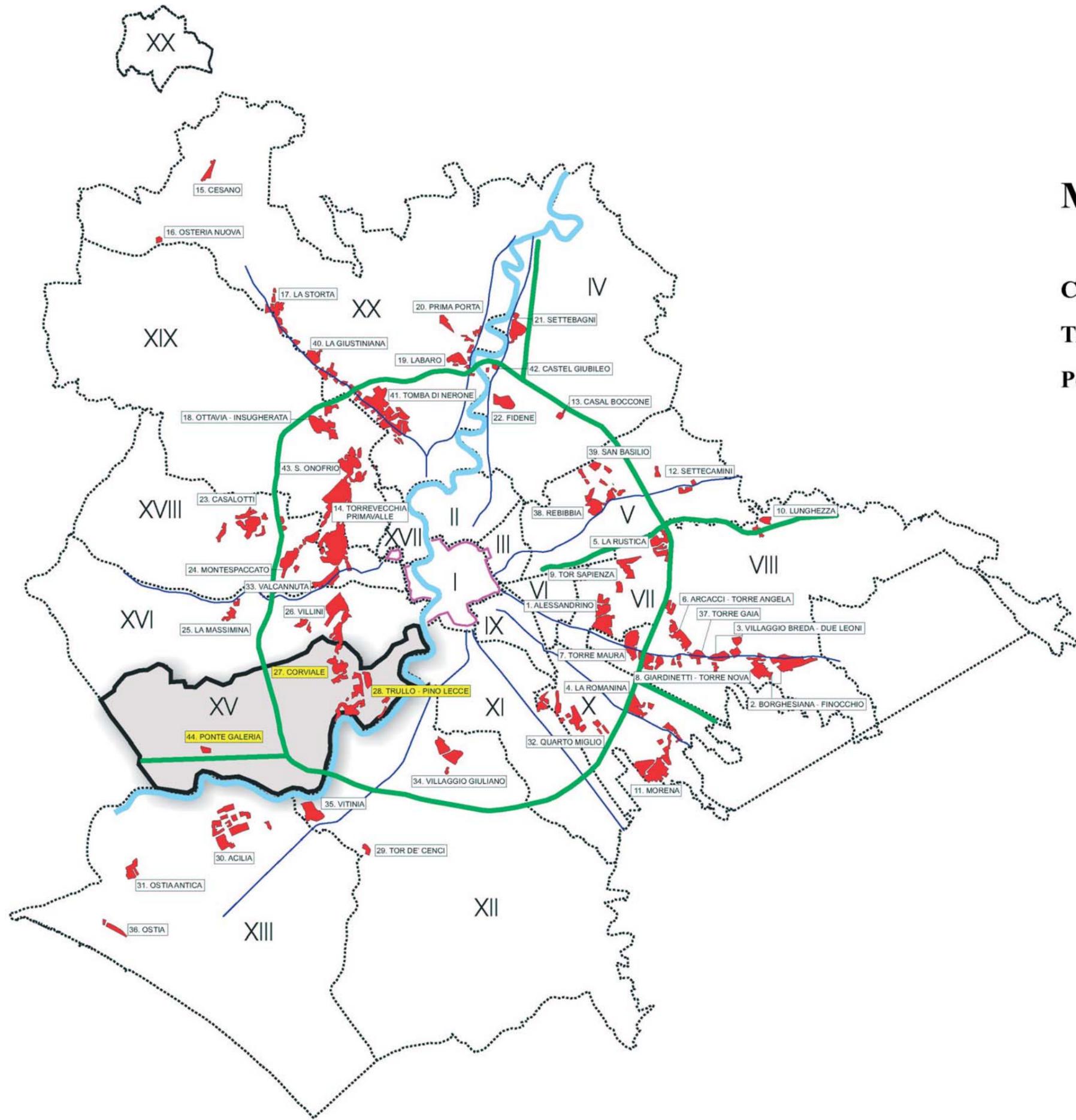
### 36. OSTIA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- Viabilità di scorrimento esterna
- Assi insediativi principali
- Assi insediativi secondari

- ..... Fronte commerciale
- Mercato all'aperto
- Snodi e piazze

- Verde pubblico
- Attrezzature pubbliche
- Aree trasformabili



## Municipio XV

<b>Corviale</b>	<b>27</b>
<b>Trullo - Pino Lecce</b>	<b>28</b>
<b>Ponte Galeria</b>	<b>44</b>

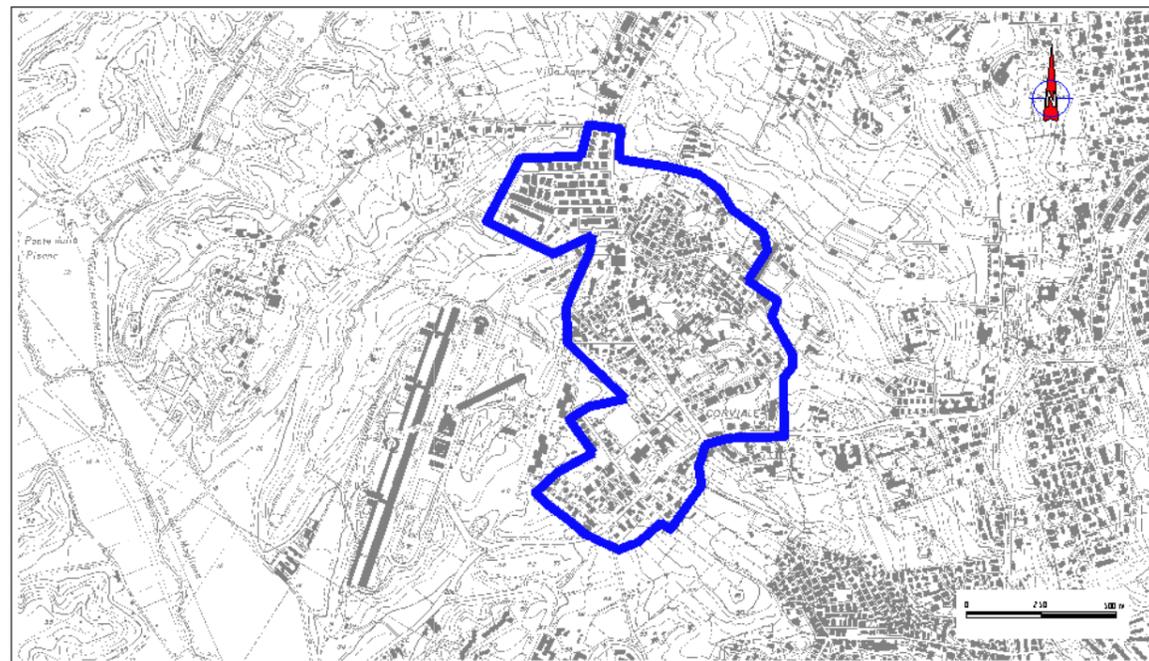
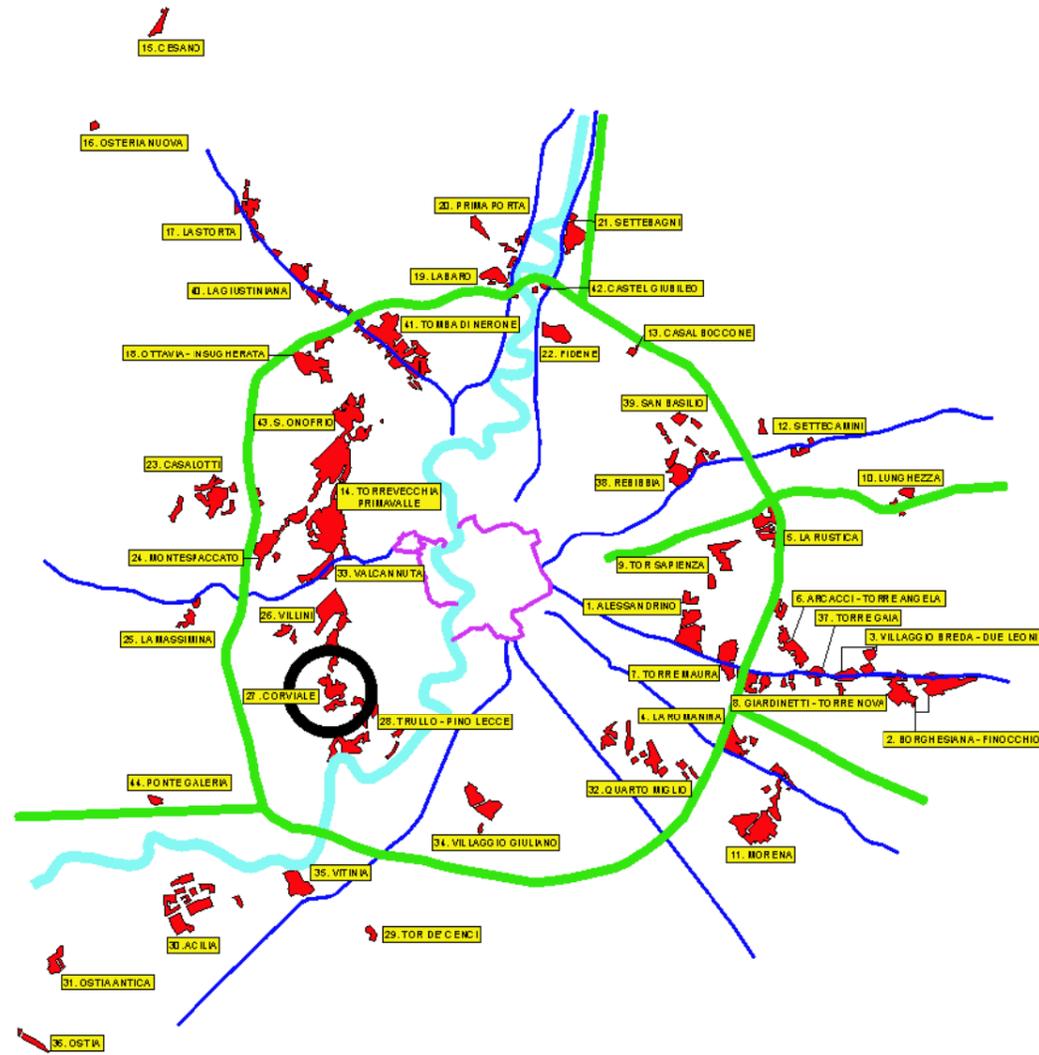
---

## 27. Corviale

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Corviale è localizzato nel quadrante sud-occidentale di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare, lungo la via Portuense, nei pressi dell'omonimo complesso di edilizia economica e popolare. Il contesto è caratterizzato da una morfologia altimetricamente differenziata e dalla prevalenza di spazio aperto. La struttura del quartiere è basata sul tratto iniziale di via della Casetta Mattei, a partire dall'intersezione con la via Portuense. Via della Casetta Mattei costituisce quindi l'asse insediativo principale del quartiere. A questo asse si "agganciano" in successione nuclei edificati adiacenti ma tra loro debolmente o per nulla connessi. All'interno di questi nuclei l'edificato si dispone prevalentemente secondo tre tipologie: lungo elementi viari che partono da via della Casetta Mattei o da via Portuense per poi terminare a *cul de sac* (via la Contea, via dei Candiano, via degli Orseolo); lungo elementi viari che descrivono dei semianelli che si chiudono su via di Casetta Mattei (come nel caso delle sequenze via Andrea del Verrocchio-via Tripisciano-via V. Vela, vicolo della Casetta Mattei-via dei Baroncelli-via della Gherardesca, via degli Adimari-via dei Buonvisi); oppure, infine, lungo elementi che descrivono degli anelli (sequenza via Chiamonti-via degli Aluffi-via Rezzonico-via la Contea). Manca un sistema di spazi pubblici. L'unico elemento di centralità, di carattere esclusivamente funzionale, è rappresentato dal fronte commerciale su via di Casetta Mattei, nel tratto compreso tra via dei Cantelmo e via della Gherardesca.

## 27. AREA DI CORVIALE - DATI QUANTITATIVI

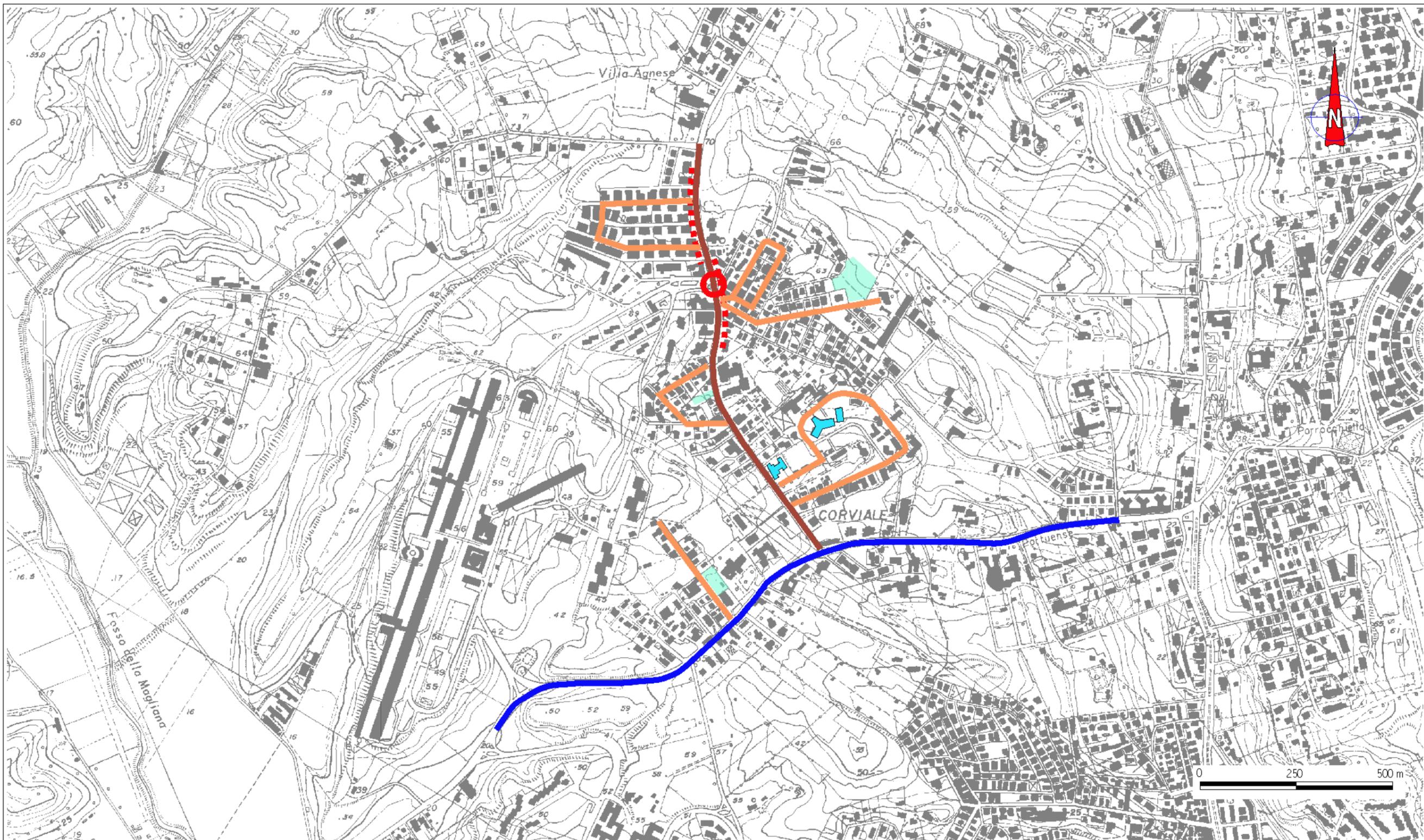


Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	8.727
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.571
Superficie dell'area del rilievo (ha)	76
Superficie coperta (mq)	123.377
Volume edificato (mc)	1.345.170
Superficie edificata (mq)	448.390
Densità abitativa (ab/ha)	115
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,16
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,77
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,59
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	154
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	51
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	10,0%
Due piani	20,8%
Tre piani	20,1%
Quattro piani	11,2%
Cinque piani	23,6%
Oltre cinque piani	14,4%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	1,9%
Edifici buoni	13,0%
Edifici mediocri	68,5%
Edifici pessimi	9,7%
Edifici precari	7,1%
Superficie aree trasformabili (ha)	1,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	1,4%
Numero di esercizi commerciali	41
Numero di laboratori artigianali	1
Numero di abitanti per esercizio commerciale	213
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	8.727
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

## 27. CORVIALE - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



 Viabilità di scorrimento esterna

 Assi insediativi principali

 Assi insediativi secondari

 Fronte commerciale

 Mercato all'aperto

 Snodi e piazze

 Verde pubblico

 Attrezzature pubbliche

 Aree trasformabili

---

## 28. Trullo - Pino Lecce

### Struttura attuale del quartiere

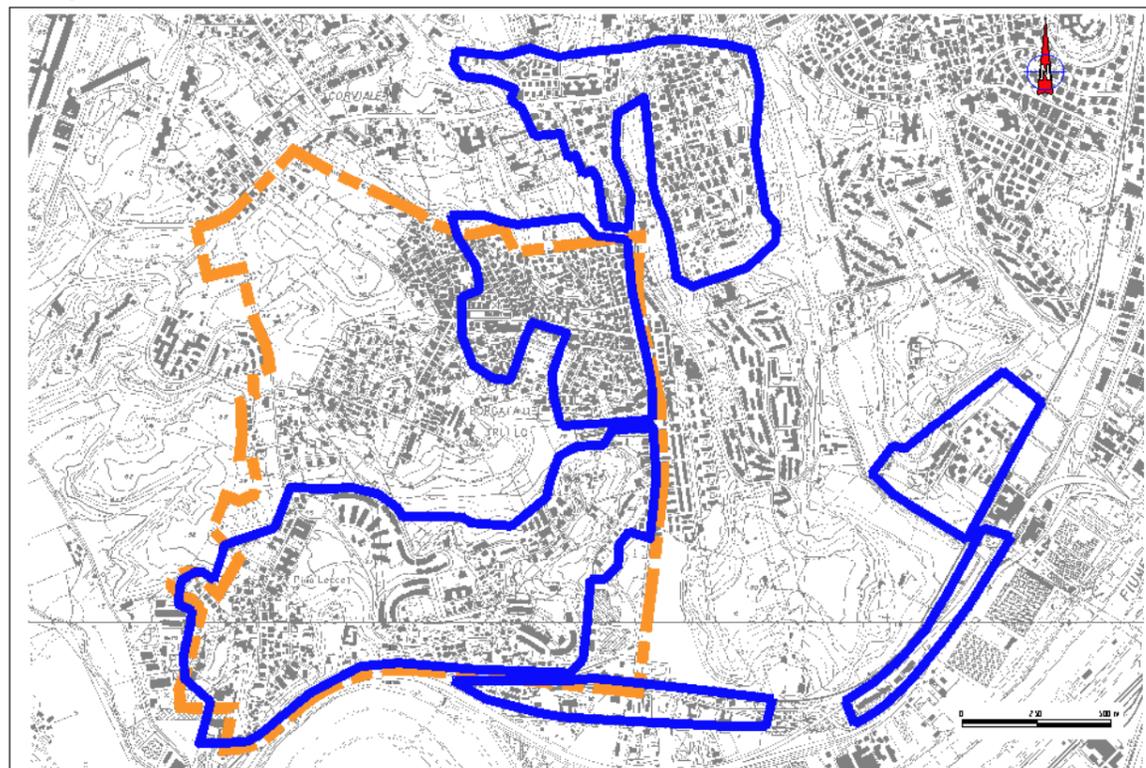
Nell'area, situata nel quadrante sud di Roma, sono individuabili due nuclei: quello del Trullo e quello di Pino Lecce. Il primo, localizzato lungo via del Trullo nei pressi dell'omonima borgata degli anni trenta, ha una struttura basata su di un asse insediativo principale, la sequenza via Monte delle Capre-via Castiglione della Pescaia, che attraversa tutto il quartiere e al quale si agganciano strade di distribuzione residenziale che formano semianelli. L'edificato, prevalentemente palazzine, si presenta in molte parti piuttosto denso. Mancano spazi pubblici qualificati. Elementi con caratteri di centralità sono rinvenibili soltanto da un punto di vista funzionale e sono costituiti dai fronti commerciali che si sviluppano lungo via Monte delle Capre e via del Trullo.

Il nucleo di Pino Lecce si sviluppa su di un crinale piegato ad "u" a ridosso di via della Magliana. La sua struttura è caratterizzata da un asse insediativo principale, costituito dalla sequenza via di Generosa-via delle Vigne, che percorre tutto il crinale e lungo il quale si dispone l'edificato che si presenta tipologicamente differenziato con edifici in linea nella parte est e palazzine nella parte ad ovest. Lungo tale asse sono presenti a breve distanza un complesso parrocchiale, una scuola elementare ed un edificio commerciale che insieme costituiscono una centralità funzionale. Uno sguardo d'insieme all'area interessata dai due nuclei evidenzia infine altri due elementi con caratteri di asse insediativo principale: la sequenza via Portuense (a partire da via del Trullo)-via delle Vigne e via Fulda.

### Linee Guida per il Programma Integrato

Le linee guida individuano in due tratti degli assi insediativi descritti in fase di analisi gli ambiti sui quali intervenire per costruire dei sistemi di spazi pubblici: via Monte delle Capre viene prolungata fino ad innestarsi sulla viabilità di una lottizzazione di recente realizzazione e terminare su via delle Vigne. Si prevedono interventi di qualificazione dello spazio di via Monte delle Capre fra via del Trullo e la nuova lottizzazione; all'altezza di quest'ultima viene localizzata un nuovo luogo centrale, costituito da spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. Accanto a questa nuova centralità viene inoltre prevista un'area di verde pubblico. L'altro intervento di qualificazione dello spazio riguarda via Fulda, lungo la quale sono previsti due nuovi luoghi centrali, uno nelle vicinanze di via del Trullo e l'altro all'altezza di via Oratorio Damasiano. Al di là di adeguamenti degli assi insediativi, gli interventi sulla viabilità mirano al completamento della rete ed alla definizione di itinerari di raccordo che combinano tratti esistenti a tratti di progetto. Via Castiglione della Pescaia viene prolungata fino ad innestarsi su di un nuovo tratto che attraversa l'intera area di fondovalle posta fra Trullo e Pino Lecce e congiunge via del Trullo a via delle Vigne. Lungo questo nuovo elemento viario vengono localizzate un'ampia area di verde pubblico e due nuove centralità: una all'altezza del prolungamento di via Castiglione della Pescaia e l'altra in corrispondenza di largo G. Henzen. Un ulteriore nuovo tratto è dato dal prolungamento di via Monte delle Piche fino a largo Casale degli Inglesi attraverso un'area di pendio destinata a verde pubblico e digradante verso via della Magliana. Accanto a quest'ultima, in fondo al declivio, si ipotizza la possibile riconversione morfologica e funzionale dell'area attualmente occupata da capannoni e la contestuale realizzazione di un nuovo luogo centrale.

## 28. AREA DI TRULLO-PINO LECCE - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	19.357
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.925
Superficie dell'area del rilievo (ha)	193
Superficie coperta (mq)	325.311
Volume edificato (mc)	3.400.327
Superficie edificata (mq)	1.133.442
Densità abitativa (ab/ha)	100
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,17
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,76
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,59
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	176
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	59
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	17,1%
Due piani	14,4%
Tre piani	15,5%
Quattro piani	19,2%
Cinque piani	26,6%
Oltre cinque piani	7,2%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	32,1%
Edifici buoni	36,9%
Edifici mediocri	21,3%
Edifici pessimi	1,2%
Edifici precari	8,5%
Superficie aree trasformabili (ha)	39,1
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	20,2%
Numero di esercizi commerciali	180
Numero di laboratori artigianali	44
Numero di abitanti per esercizio commerciale	108
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	440
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	4.660
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,24
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

### Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	18.143
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.965
Superficie dell'area Print (ha)	224
Densità abitativa (ab/ha)	81

## 28. TRULLO - PINO LECCE - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

--- Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

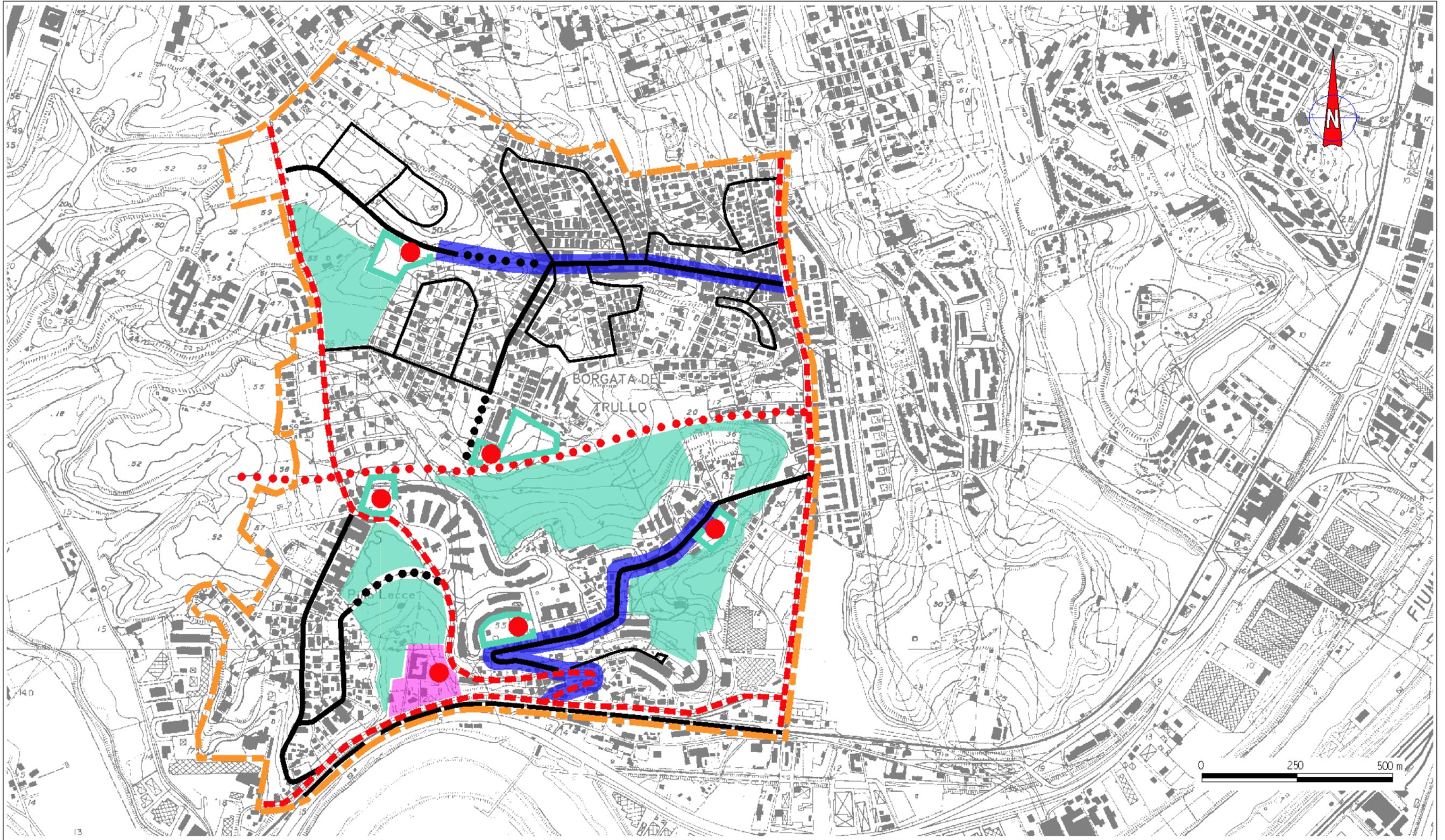
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 28. TRULLO - PINO LECCE - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Area di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	Esistente	
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto		<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente da adeguare	
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto		<b>Ferrovie</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		Di progetto (funzionale)	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto		<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente		
					Di progetto			
						<b>Belvedere</b>		

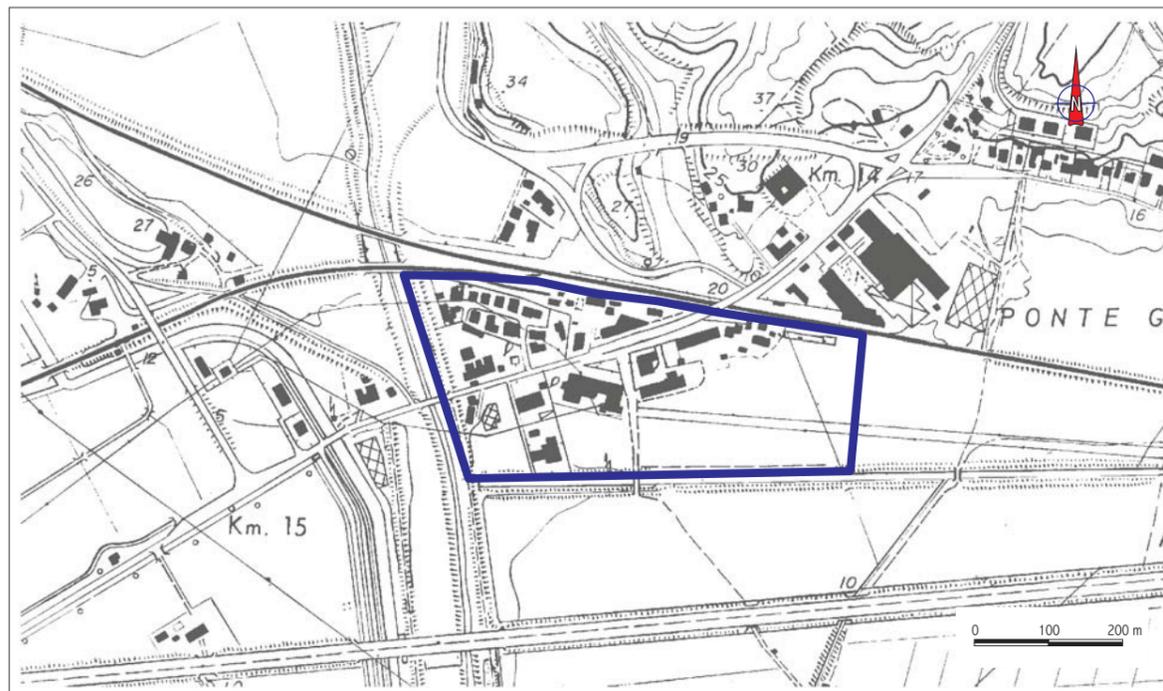
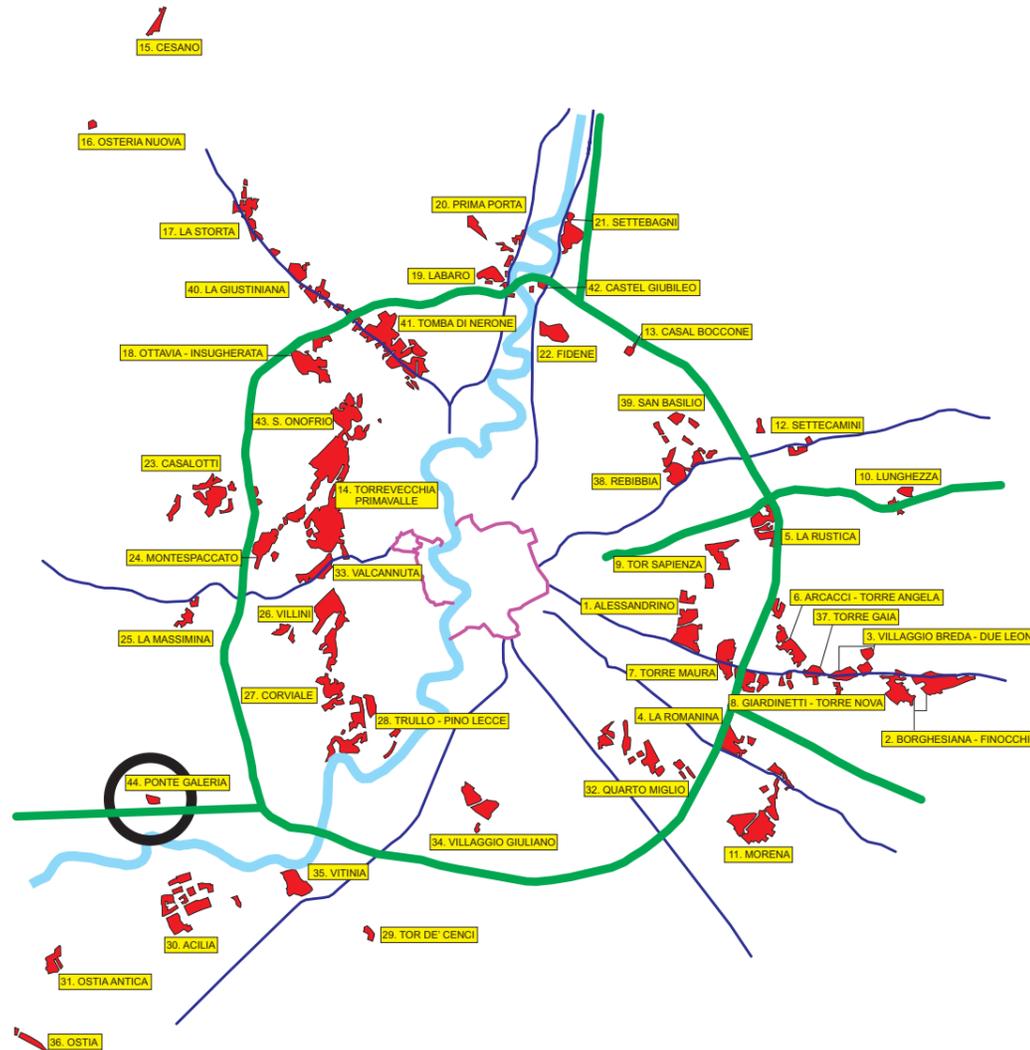
---

## 44. Ponte Galeria

### Struttura attuale del quartiere

Il “villaggio urbano” di Ponte Galeria è localizzato nel quadrante sud-ovest di Roma in corrispondenza dell’omonima stazione della ferrovia metropolitana Fiumicino-Fara Sabina, all’esterno del Grande Raccordo Anulare. Si tratta di un nucleo di dimensioni molto ridotte attraversato dalla via Portuense all’interno del quale la disposizione degli edifici non dà luogo, per la sua frammentarietà, ad una struttura d’insieme riconoscibile né, a maggior ragione, ad un sistema di spazi pubblici.

# 44. AREA DI PONTE GALERIA - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro rilievo

## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	464
Addetti (Comune di Roma 1998)	199
Superficie dell'area del rilievo (ha)	15
Superficie coperta (mq)	13.068
Volume edificato (mc)	98.396
Superficie edificata (mq)	32.799
Densità abitativa (ab/ha)	31
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,09
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	0,66
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,22
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	212
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	71
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	16,5%
Due piani	24,2%
Tre piani	55,3%
Quattro piani	0,0%
Cinque piani	4,0%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	0,0%
Edifici buoni	20,2%
Edifici mediocri	56,3%
Edifici pessimi	9,7%
Edifici precari	13,8%
Superficie aree trasformabili (ha)	0,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	0,0%
Numero di esercizi commerciali	0
Numero di laboratori artigianali	0
Numero di abitanti per esercizio commerciale	-
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	-
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

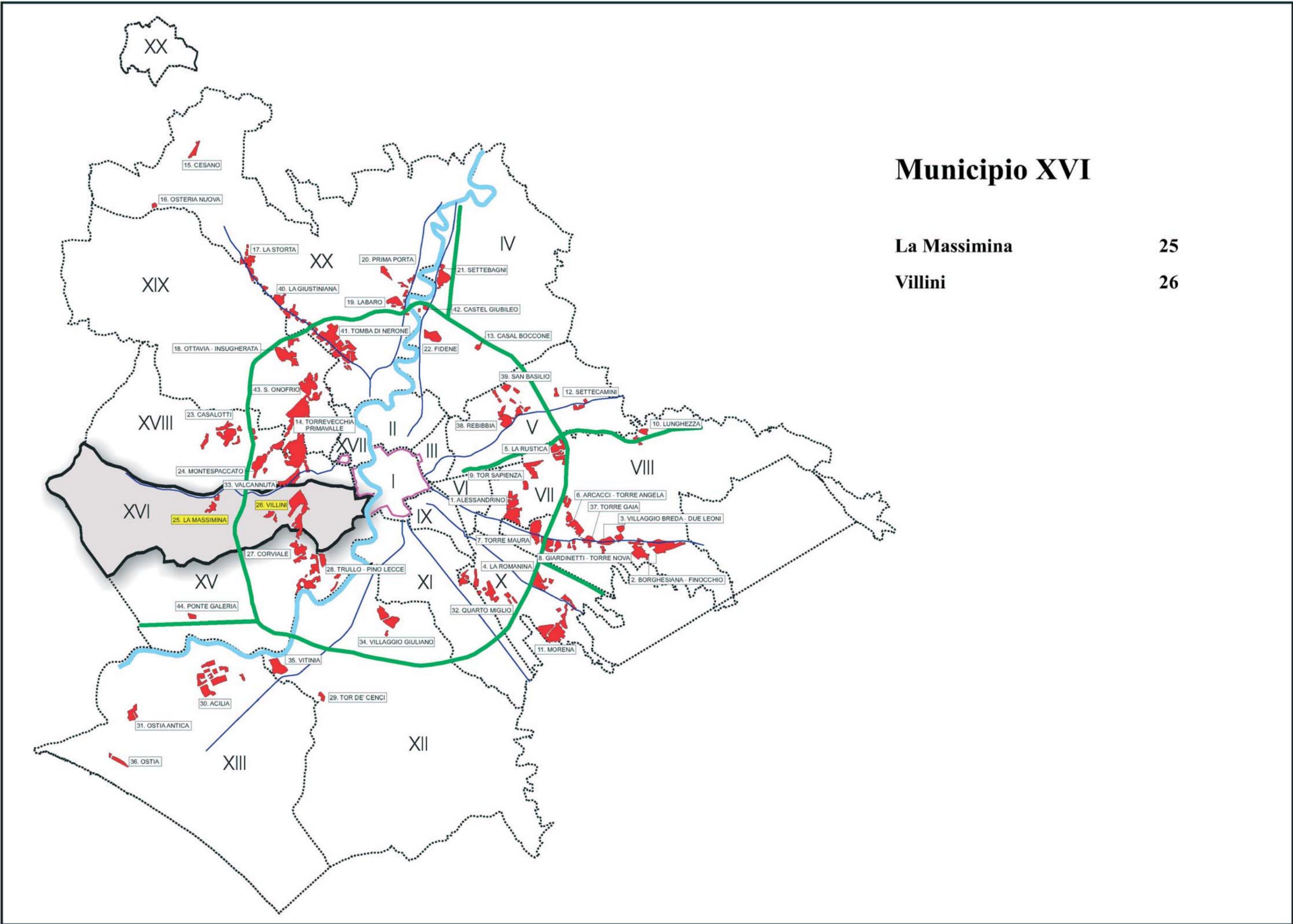
# 44. PONTE GALERIA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



-  Viabilità di scorrimento esterna
-  Assi insediativi principali
-  Assi insediativi secondari

-  Fronte commerciale
-  Mercato all'aperto
-  Snodi e piazze

-  Verde pubblico
-  Attrezzature pubbliche
-  Aree trasformabili



# Municipio XVI

**La Massimina**                    **25**  
**Villini**                                **26**

---

## 25. La Massimina

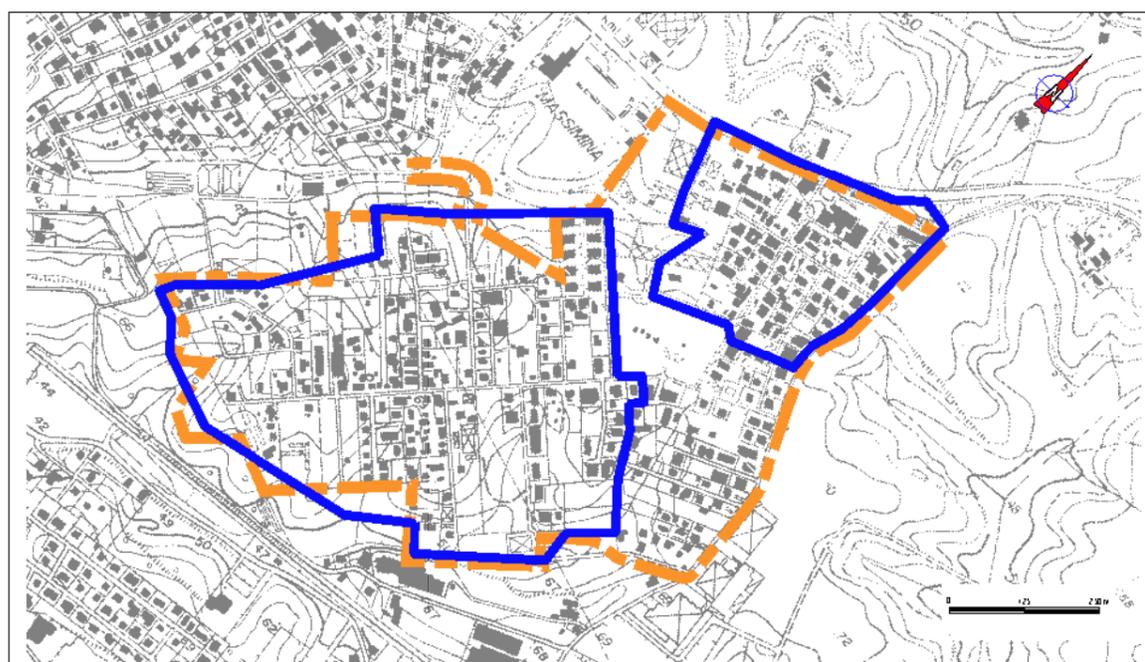
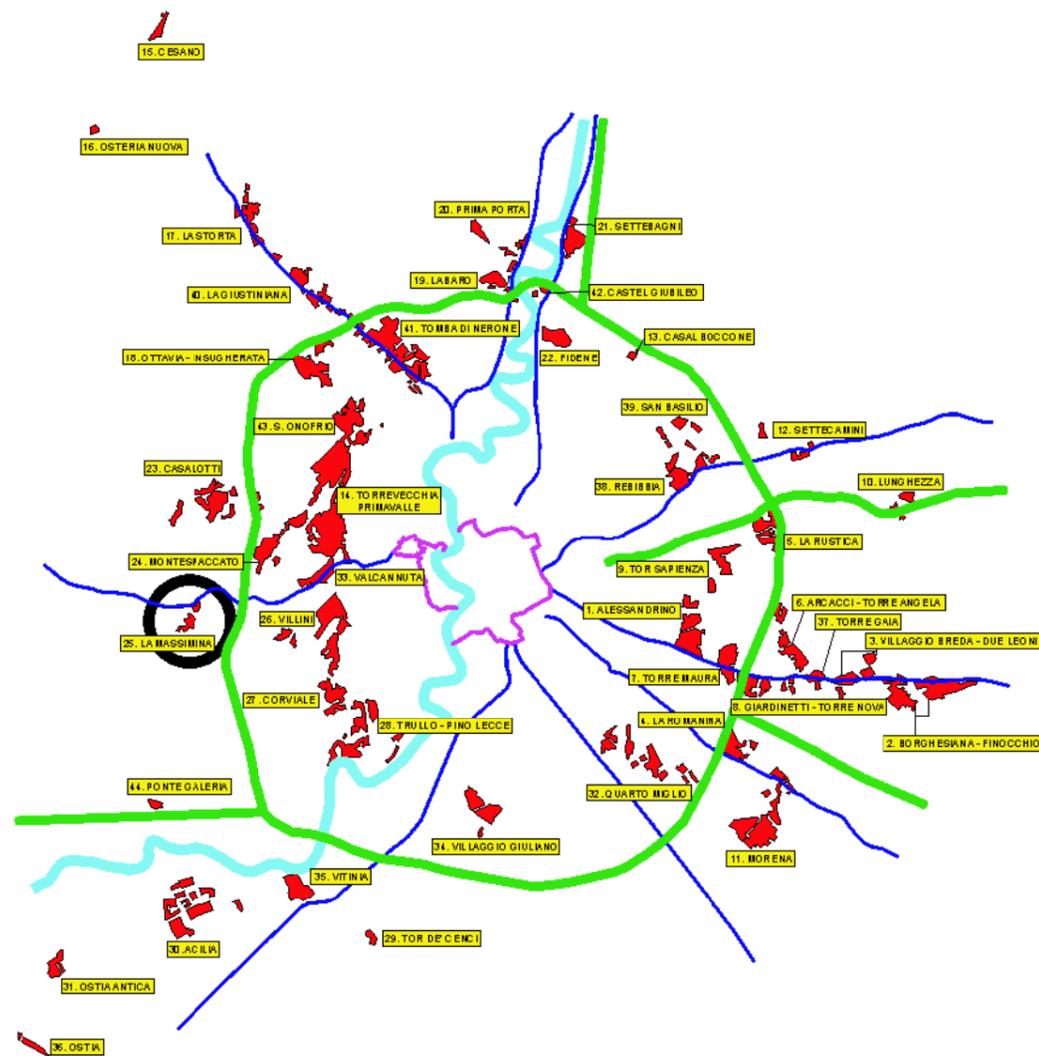
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere della Massimina è situato nel quadrante ovest di Roma, lungo la via Aurelia, immediatamente all'esterno del Grande Raccordo Anulare, in un contesto altimetricamente differenziato per l'alternarsi di fondovalle e crinali. La sua struttura si estende su uno di questi crinali ed è basata essenzialmente su uno schema "a pettine" in cui strade di distribuzione locale, che spesso si risolvono in un *cul de sac*, si innestano sull'asse insediativo principale costituito dalla sequenza via A. Santini-via G. Vanni che a sua volta è connessa alla viabilità di livello superiore, nel caso particolare via Aurelia. È inoltre riconoscibile un secondo asse insediativo principale, corrispondente alla sequenza via G. D'Urso-via del Casale Lumbroso-via Fontebasso, che per gran parte della sua lunghezza costituisce il margine est del quartiere. La struttura del quartiere, pur presentando una gerarchia chiara nel suo impianto, manca di luoghi emergenti con caratteri di centralità, anche solo di natura puramente funzionale. L'unico fronte commerciale presente è infatti localizzato in posizione piuttosto decentrata rispetto al resto del quartiere, in prossimità dell'innesto dell'asse insediativo principale sulla via Aurelia.

### Linee Guida per il Programma Integrato

La costruzione di un sistema di luoghi centrali che, come evidenziato in fase di analisi, risulta oggi assente, utilizza l'asse insediativo principale dato dalla sequenza via A. Santini-via G. Vanni quale elemento al quale "agganciare" le nuove centralità previste, cioè aree di qualificazione funzionale ed ambientale costituite da spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali quote di volumetria residenziale. I luoghi proposti con queste peculiarità sono due, entrambi localizzati lungo l'asse insediativo principale: uno all'altezza di via Tincani, l'altro in corrispondenza del "gomito" descritto dall'asse insediativo principale. In questo secondo caso, il carattere di centralità viene rafforzato dalla destinazione a verde pubblico di un'area contigua. A completare il sistema, si prevede di sottoporre ad interventi di qualificazione il tratto di asse insediativo principale compreso tra le due nuove centralità e a localizzare un'area di belvedere all'estremità sud dell'asse stesso. Relativamente alla trama viaria, si propongono interventi di completamento che prevedono il prolungamento di via C. Mazzei fino ad innestarla su via C. Trabalza e la chiusura di un semianello intorno alla nuova centralità con attigua area destinata a verde pubblico. Viene inoltre proposto l'adeguamento dell'asse insediativo secondario individuato nella fase di analisi e costituito dalla sequenza via G. D'Urso-via del Casale Lumbroso-via Fontebasso, al quale si riconosce il carattere di viabilità di raccordo per la collocazione del suo tracciato rispetto al quartiere. Per l'area sul lato ovest di via Cannavina, attualmente interessata da capannoni per attività artigianali e commerciali, si ipotizza una possibile riconversione funzionale e morfologica tendente ad un ulteriore potenziamento del sistema dei luoghi centrali.

## 25. AREA DI LA MASSIMINA - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

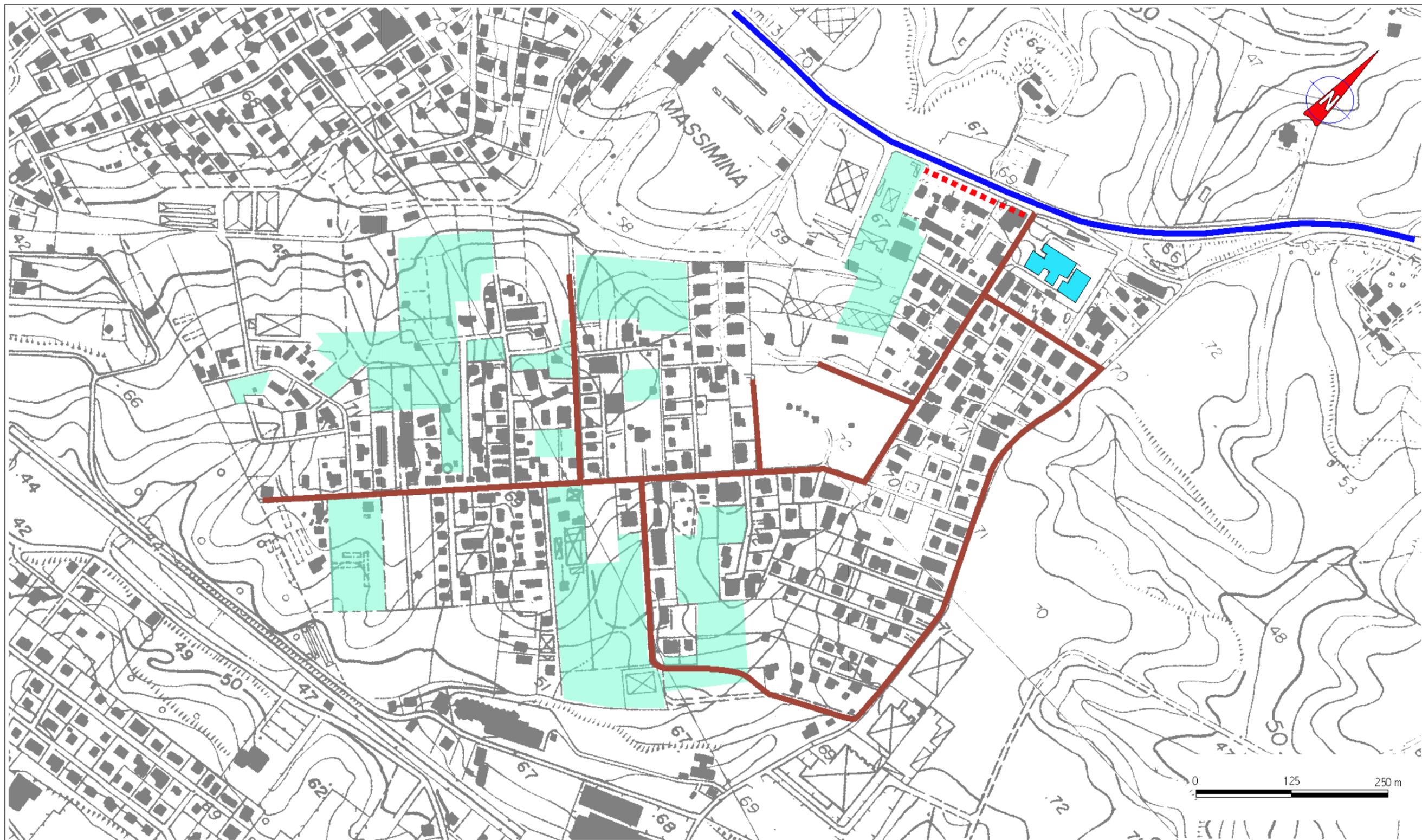
### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.850
Addetti (Comune di Roma 1998)	341
Superficie dell'area del rilievo (ha)	47
Superficie coperta (mq)	70.764
Volume edificato (mc)	447.248
Superficie edificata (mq)	149.082
Densità abitativa (ab/ha)	39
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,15
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	0,95
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,32
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	242
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	81
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	28,5%
Due piani	38,2%
Tre piani	27,6%
Quattro piani	5,8%
Cinque piani	0,0%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	32,9%
Edifici buoni	38,3%
Edifici mediocri	11,1%
Edifici pessimi	1,7%
Edifici precari	16,1%
Superficie aree trasformabili (ha)	12,3
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	26,3%
Numero di esercizi commerciali	25
Numero di laboratori artigianali	3
Numero di abitanti per esercizio commerciale	74
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	617
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

### Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	2.080
Addetti (Comune di Roma 1998)	387
Superficie dell'area Print (ha)	56
Densità abitativa (ab/ha)	37

## 25. LA MASSIMINA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



 Viabilità di scorrimento esterna

 Assi insediativi principali

 Assi insediativi secondari

 Fronte commerciale

 Mercato all'aperto

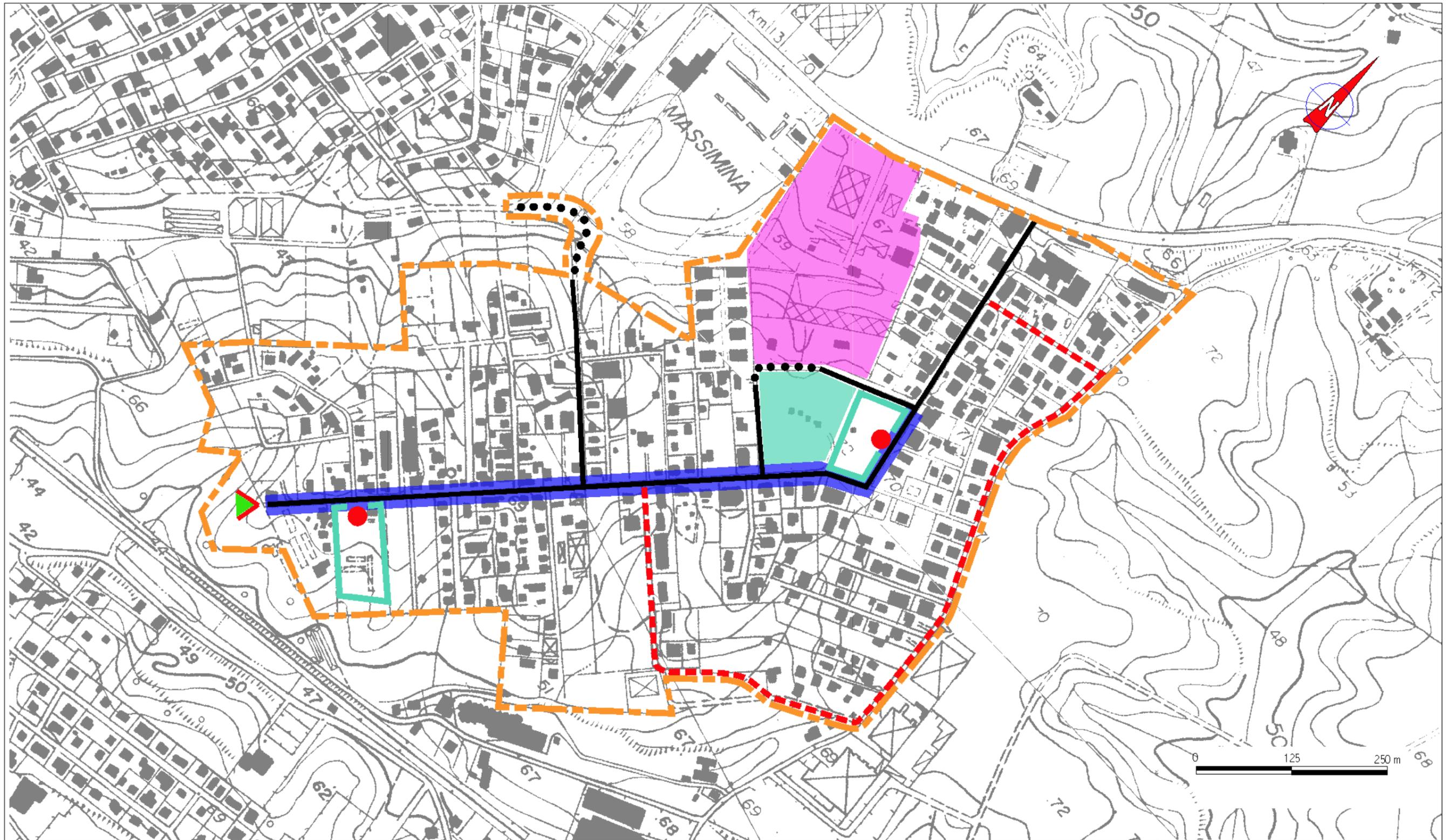
 Snodi e piazze

 Verde pubblico

 Attrezzature pubbliche

 Aree trasformabili

# 25. LA MASSIMINA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Area di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	Esistente
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente da adeguare	Di progetto (funzionale)
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		<b>Belvedere</b>	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto		

---

## 26. Villini

### Struttura attuale del quartiere

L'insediamento di Villini è localizzato nel quadrante ovest della città, in un ambito territoriale nel quale le pendenze e le incisioni del terreno hanno determinato, con la progressiva crescita spontanea dei tessuti edificati, una conformazione a Y del quartiere, strutturata su due rami costituiti da Via della Pisana a ovest e Via di Bravetta a est.

Il tessuto edilizio, composto da palazzine mediamente di due – tre piani, si addensa prevalentemente lungo le fasce di terreno laterali di queste strade, soprattutto nelle parti di quota più elevata, lasciando libere estese aree verdi alle quote minori e a fondovalle.

In corrispondenza del loro tratto di convergenza, le due strade si innestano su Via Aurelia antica, che costituisce la principale strada di accesso al resto della città.

Carente di piazze urbane e spazi verdi attrezzati, il quartiere presenta i suoi unici luoghi centrali in due tratti commerciali di Via della Pisana e di Via di Bravetta. Particolare e singolare presenza edilizia dell'area è il complesso del Buon Pastore, lungo Via di Bravetta.

### Linee Guida per il Programma Integrato

Per quanto riguarda le previsioni di nuove strade carrabili, il PrInt tende alla creazione di nuovi anelli viari locali che consentano di accedere ai tessuti edilizi residenziali con percorsi alternativi a Via della Pisana e Via di Bravetta, e di fungere quindi da piccole circoscrizioni.

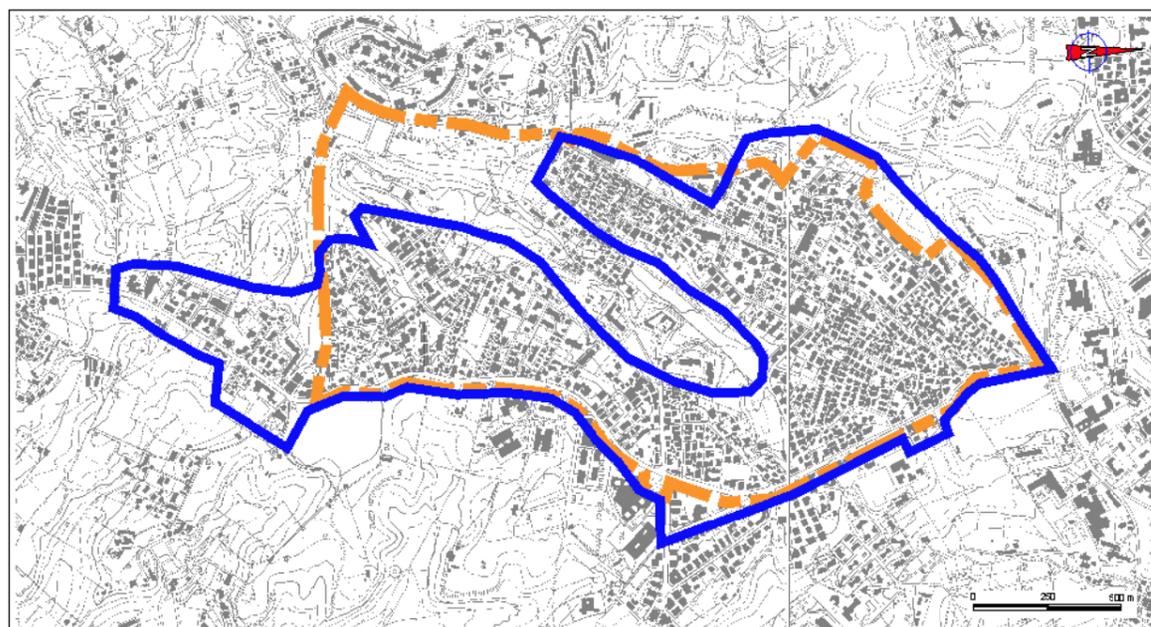
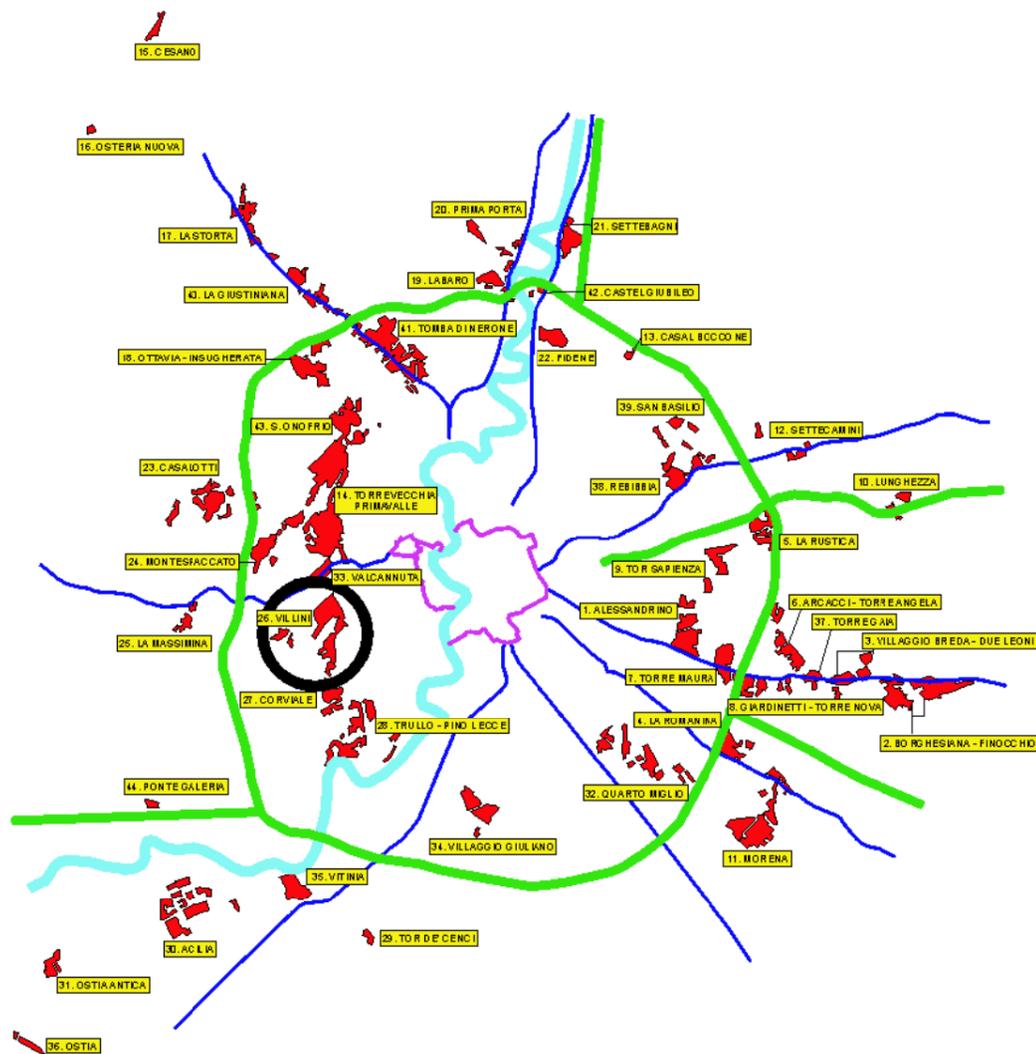
Le due citate strade principali costituiscono di fatto attualmente i luoghi centrali lineari del quartiere: questo ruolo urbano delle due vie è valorizzato con interventi diffusi di qualificazione.

Per quanto riguarda il sistema del verde, è prevista l'istituzione di un'ampia area di verde attrezzato nell'ambito di fondovalle compreso tra i due rami della Y formata dalle due strade. Quest'ampio parco di quartiere incontrerà le due strade in punti destinati a costituirne gli ingressi principali.

Il sistema delle nuove strade previste consente di rendere accessibili una serie di aree di diversa estensione attualmente intercluse all'interno dei tessuti edilizi esistenti: è in queste aree che viene prevista una serie di nuovi luoghi centrali di progetto, destinati a costituire nuovi centri di quartiere a diretto contatto con il nuovo parco.

E' previsto anche l'adeguamento di due spazi urbani esistenti che possono diventare nuove piazze del quartiere: l'incrocio tra Via di Bravetta e Via della Pisana e lo slargo antistante il complesso del Buon Pastore.

## 26. AREA DI VILLINI - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

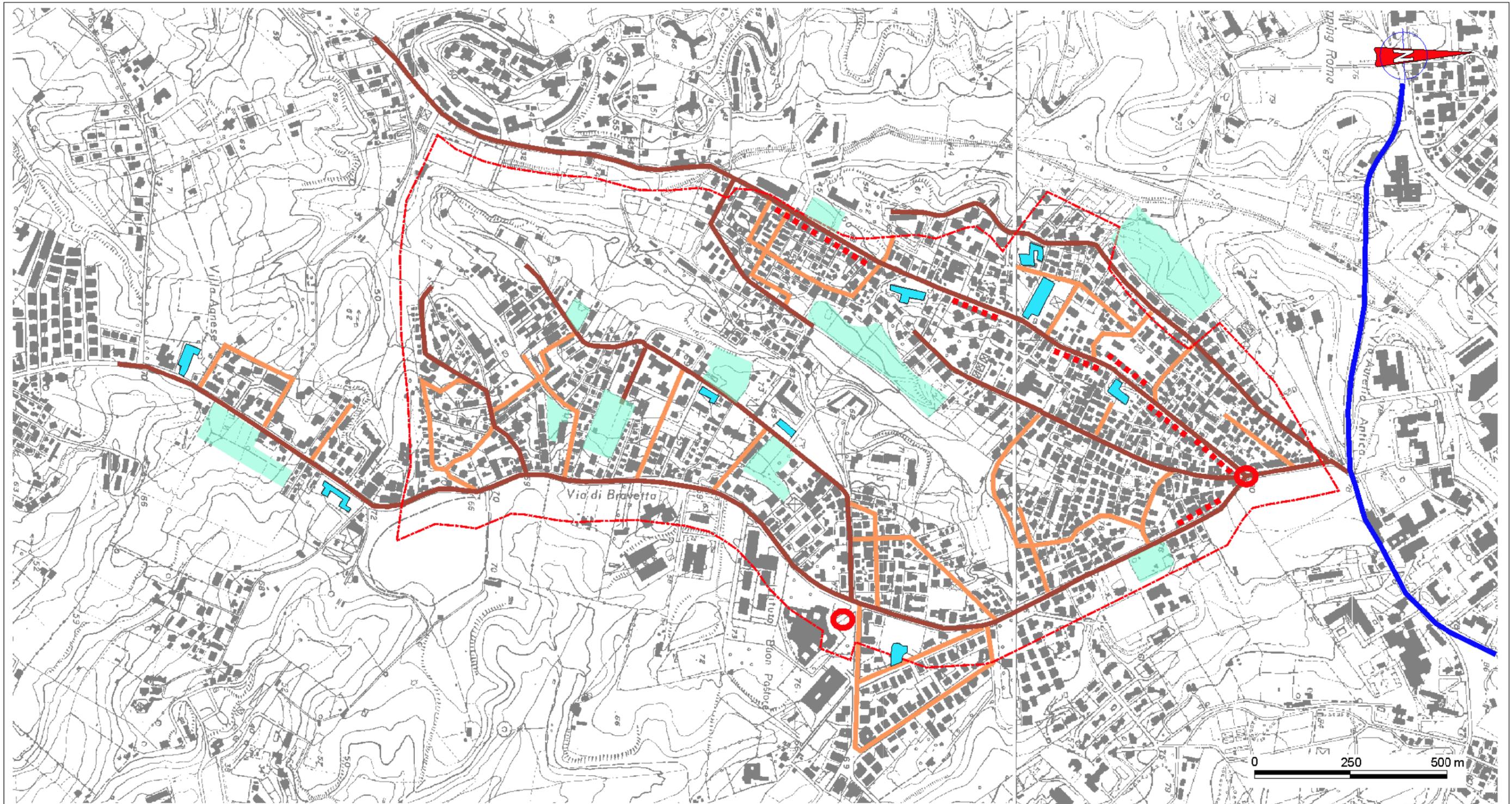
### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	19.477
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	4.680
Superficie dell'area del rilievo (ha)	186
Superficie coperta (mq)	254.889
Volume edificato (mc)	2.723.165
Superficie edificata (mq)	907.722
Densità abitativa (ab/ha)	105
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,14
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,46
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,49
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	140
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	47
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	8,2%
Due piani	17,4%
Tre piani	21,8%
Quattro piani	19,2%
Cinque piani	30,6%
Oltre cinque piani	2,8%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	0,4%
Edifici buoni	8,7%
Edifici mediocri	72,4%
Edifici pessimi	13,4%
Edifici precari	5,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	13,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	7,0%
Numero di esercizi commerciali	159
Numero di laboratori artigianali	13
Numero di abitanti per esercizio commerciale	122
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	1.498
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	3.338
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,17
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	21.026
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	5.044
Superficie dell'area Print (ha)	215
Densità abitativa (ab/ha)	98

## 26. VILLINI - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

⋯ Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

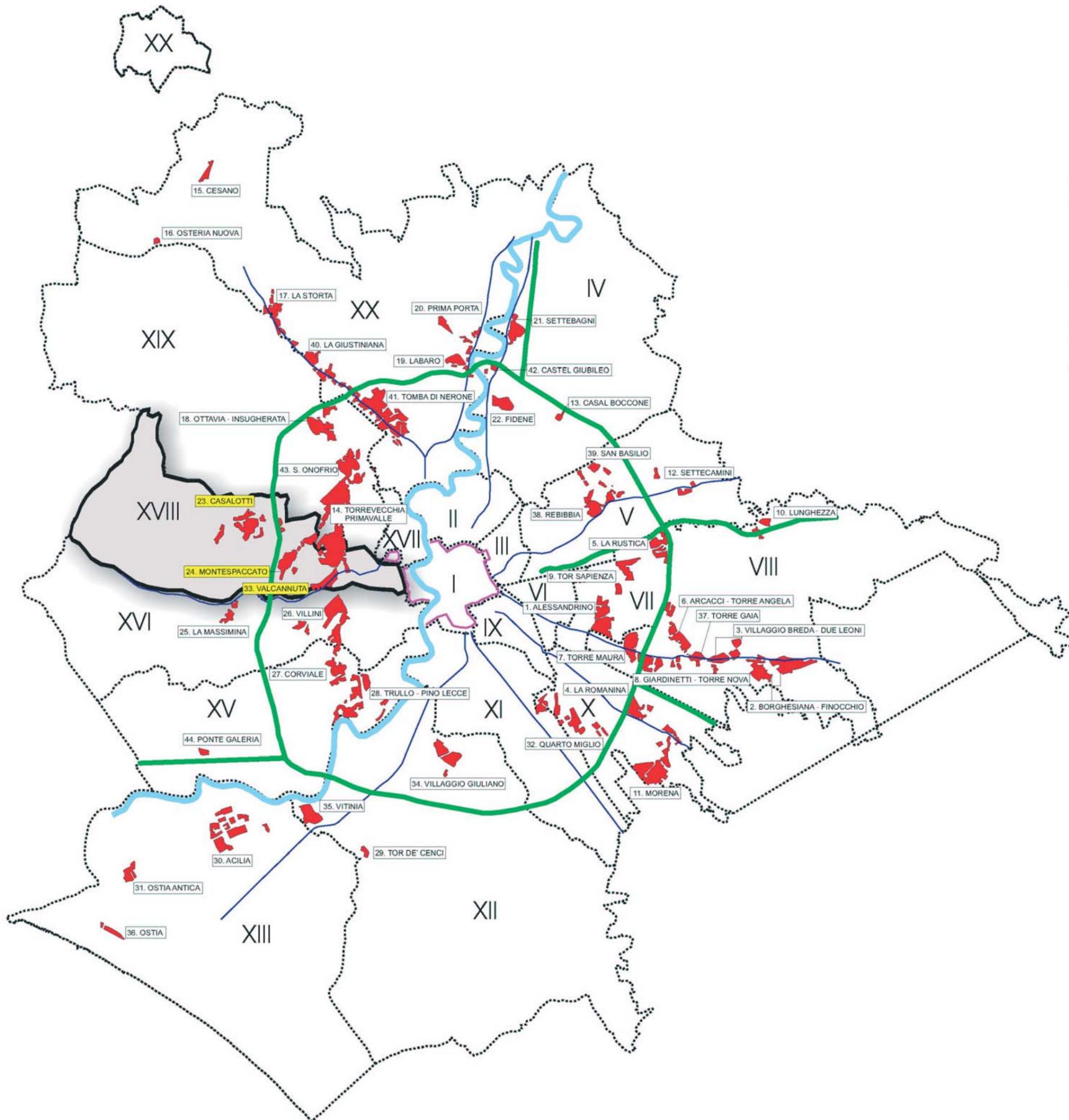
■ Verde pubblico

■ Attrezzature pubbliche

■ Aree trasformabili

## Municipio XVIII

<b>Casalotti</b>	<b>23</b>
<b>Montespaccato</b>	<b>24</b>
<b>Valcannuta</b>	<b>33</b>



---

## 23 Casalotti

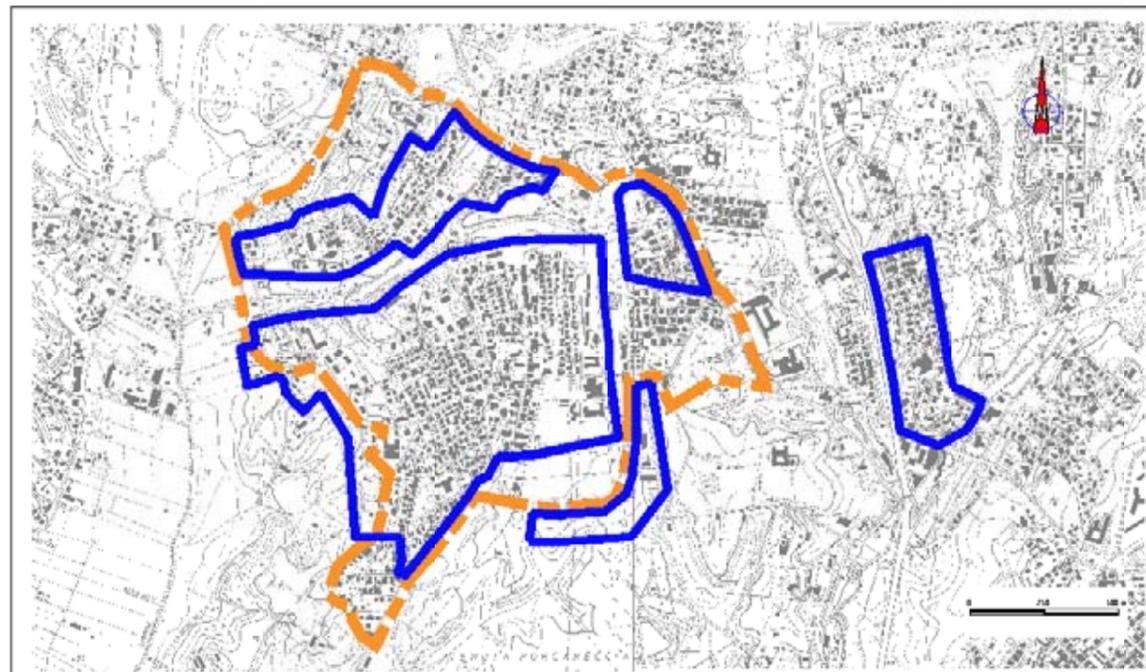
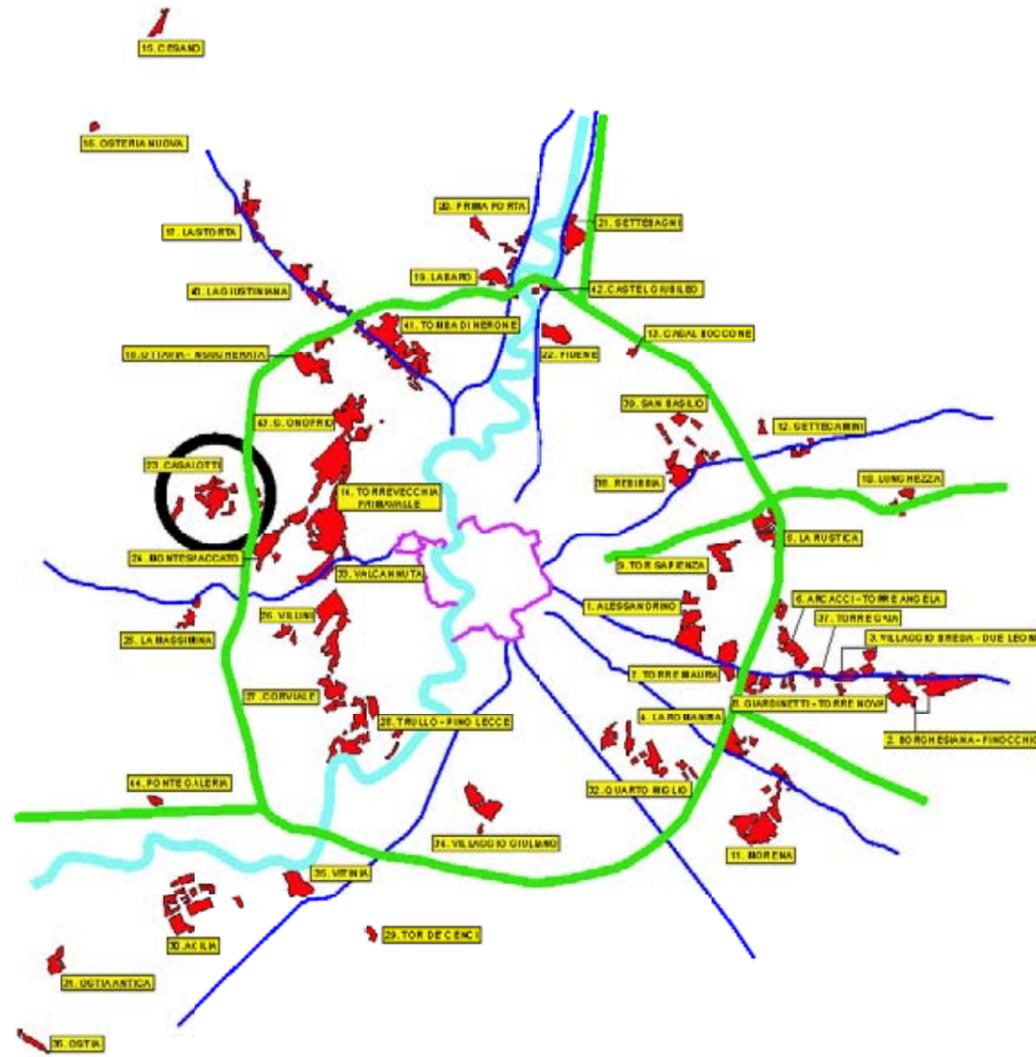
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Casalotti è localizzato nel quadrante occidentale di Roma, immediatamente all'esterno del Grande Raccordo Anulare, lungo via di Boccea. Il contesto si presenta morfologicamente piuttosto differenziato per l'alternarsi di aree di fondovalle ad aree di crinale. Poggiato su uno di questi crinali, il quartiere presenta una struttura costituita da un sistema "a pettine", in cui una serie di strade di distribuzione prevalentemente locale si innestano su via di Casalotti. Questo asse insediativo principale rappresenta il luogo centrale lineare del quartiere per la concentrazione di attività commerciali, la presenza della piazza principale, piazza Ormea, all'altezza di via Santa Seconda, e per la prossimità con attrezzature pubbliche, in particolare scuole superiori. Via di Casalotti, insieme ad altri elementi viari qualificabili come assi insediativi principali, via di S. Seconda, via della Cellulosa e un tratto di via Pantan Monastero, configura dei semianelli che vanno tutti a chiudersi su via di Boccea.

### Linee Guida per il Programma Integrato

L'insieme degli interventi proposti nelle linee guida ha come scopo il rafforzamento del sistema degli spazi pubblici principali esistenti, ma anche il suo completamento attraverso l'inserimento di nuovi elementi che lo qualificano complessivamente. Si prevede quindi di sottoporre ad interventi di qualificazione il tratto di via di Casalotti che attualmente costituisce la centralità lineare del quartiere, tra la scuola accanto a via valle della Quistione e via Maretto, comprendendo anche lo spazio di Piazza Ormea, all'intersezione tra via di Casalotti e via di Santa Seconda. Allo stesso tipo di intervento viene destinata anche una traversa di via di Casalotti, via Ovada. Vengono inoltre localizzate tre nuove centralità per il quartiere: due lungo via della Cellulosa, all'altezza di via Santa Seconda ed in prossimità di via di Boccea; la terza lungo via di Casalotti, all'altezza di via Arona. In queste aree si prevede la realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. Intorno al quartiere le linee guida destinano inoltre tre aree, di cui una piuttosto estesa, a verde attrezzato: due nei pressi di via di Casalotti, di cui una in prossimità di via di Boccea, l'altra alle spalle della nuova centralità; la terza, a nord, si sviluppa lungo il fondovalle costeggiato da via della Cellulosa arrivando a coprire tutta l'area attualmente ineditata tra via di Boccea ed il margine del quartiere. Relativamente alla rete viaria si prevedono interventi di adeguamento lungo l'itinerario di raccordo costituito da via di Pantan Monastero, via di Casalotti e dal tratto di via di Boccea compreso fra le intersezioni con queste ultime. Analoghi interventi riguardano anche via della Cellulosa e via di Santa Seconda, oltre che diversi assi insediativi secondari. Vengono infine proposti il prolungamento di via Ovada fino a via di Boccea, una seconda diramazione dell'estremità est di via di Casalotti verso via di Boccea e la chiusura di un semianello intorno all'area destinata a verde attrezzato alle spalle della nuova centralità prevista lungo via di Casalotti.

## 23. AREA DI CASALOTTI - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

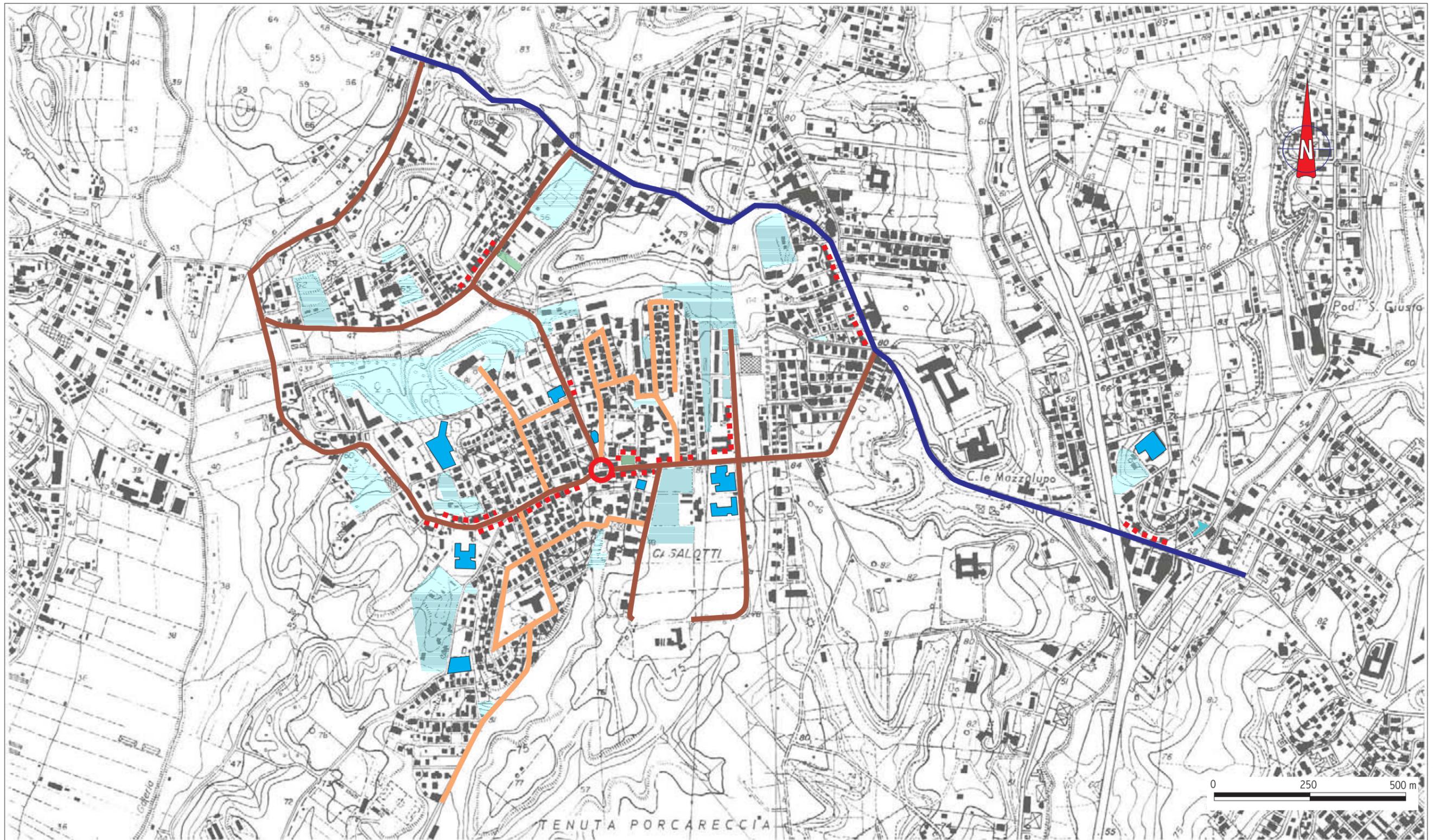
### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	13.088
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.547
Superficie dell'area del rilievo (ha)	130
Superficie coperta (mq)	213.974
Volume edificato (mc)	2.074.535
Superficie edificata (mq)	691.512
Densità abitativa (ab/ha)	101
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,16
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,60
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,53
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	159
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	53
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	9,4%
Due piani	19,8%
Tre piani	31,8%
Quattro piani	24,0%
Cinque piani	9,9%
Oltre cinque piani	5,2%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	15,8%
Edifici buoni	53,0%
Edifici mediocri	27,8%
Edifici pessimi	1,0%
Edifici precari	2,4%
Superficie aree trasformabili (ha)	19,8
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	15,2%
Numero di esercizi commerciali	210
Numero di laboratori artigianali	16
Numero di abitanti per esercizio commerciale	62
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	818
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

### Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	13.658
Addetti (Comune di Roma 1998)	1.605
Superficie dell'area Print (ha)	166
Densità abitativa (ab/ha)	82

## 23. CASALOTTI - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

⋯ Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

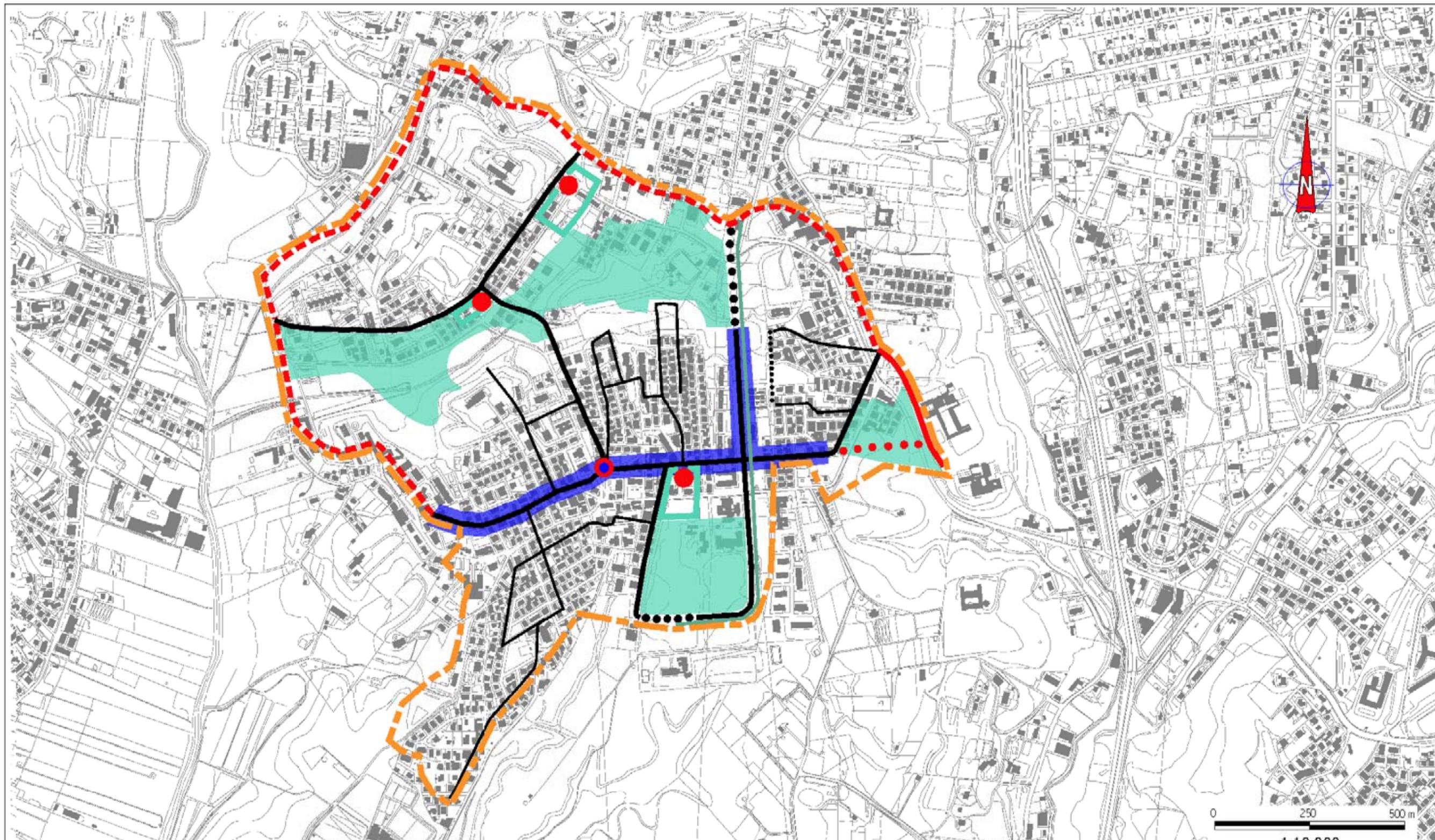
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 23. CASALOTTI - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Area di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		<b>Di progetto (funzionale)</b>	
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		<b>Belvedere</b>	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto		

---

## 24. Montespaccato

### Struttura attuale del quartiere

Localizzato nel settore ovest di Roma, nei pressi del Raccordo anulare dal quale è visibile per un lungo tratto, il quartiere di Montespaccato è accessibile dalla Via di Boccea, che ne segna il margine nord.

L'orografia del terreno è caratterizzata dalla forma di collina allungata, con il viale principale sulla linea di crinale e la maggior parte dei tessuti edilizi disposta lungo fasce di terreno in pendio.

L'intero insediamento mostra i caratteri del quartiere di origine rurale abusiva, con un tessuto edilizio composto da palazzine prevalentemente di due, tre, massimo quattro piani, piuttosto denso in alcune parti del quartiere.

Il sistema delle principali strade di quartiere è determinato dalla particolare conformazione della collina: la strada principale corre lungo la linea sommitale del colle, e lungo il suo tracciato si trovano la piazza principale con la caserma dei Carabinieri, due piccole concentrazioni di negozi, le scuole, un nuovo giardino pubblico che costituisce il luogo di incontro maggiormente significativo.

Lungo le fasce in pendio della collina, ulteriori strade di quartiere compongono anelli viari intorno alle parti poste a maggiore altezza, e su di questi si innesta un sistema di strade minori, in gran parte a fondo cieco, che serve gli edifici residenziali posti lungo il pendio.

### Linee Guida per il Programma Integrato

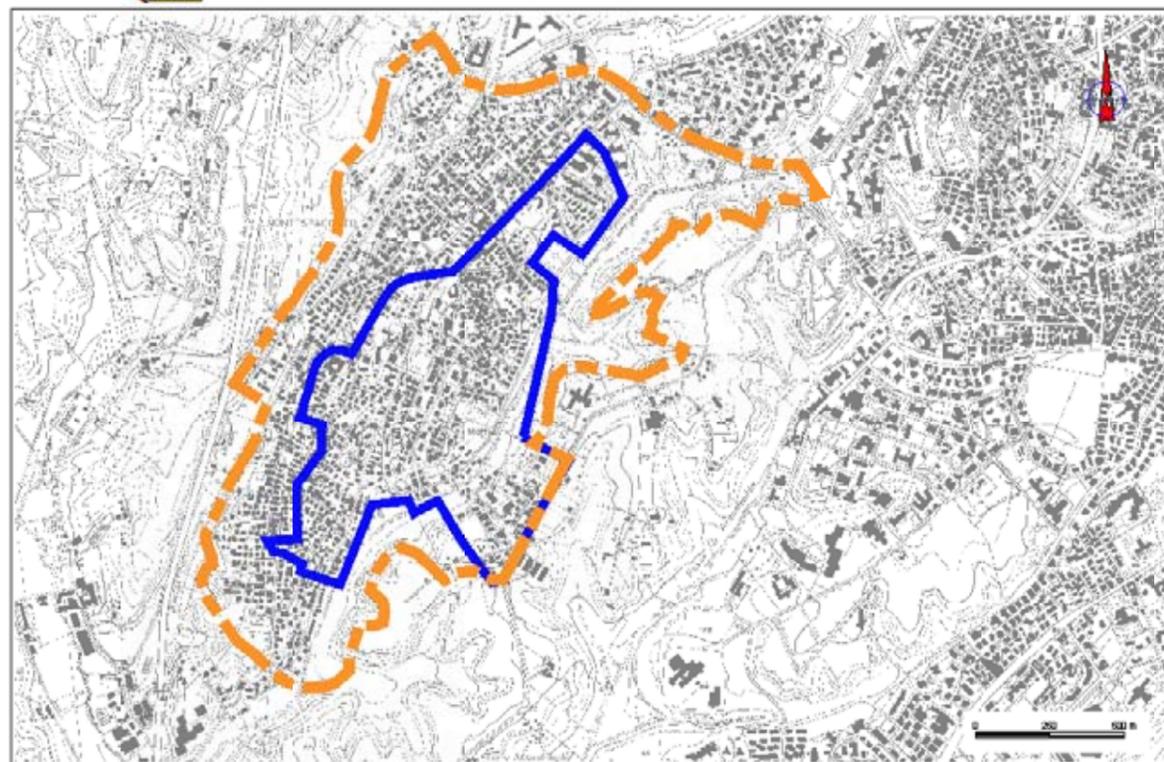
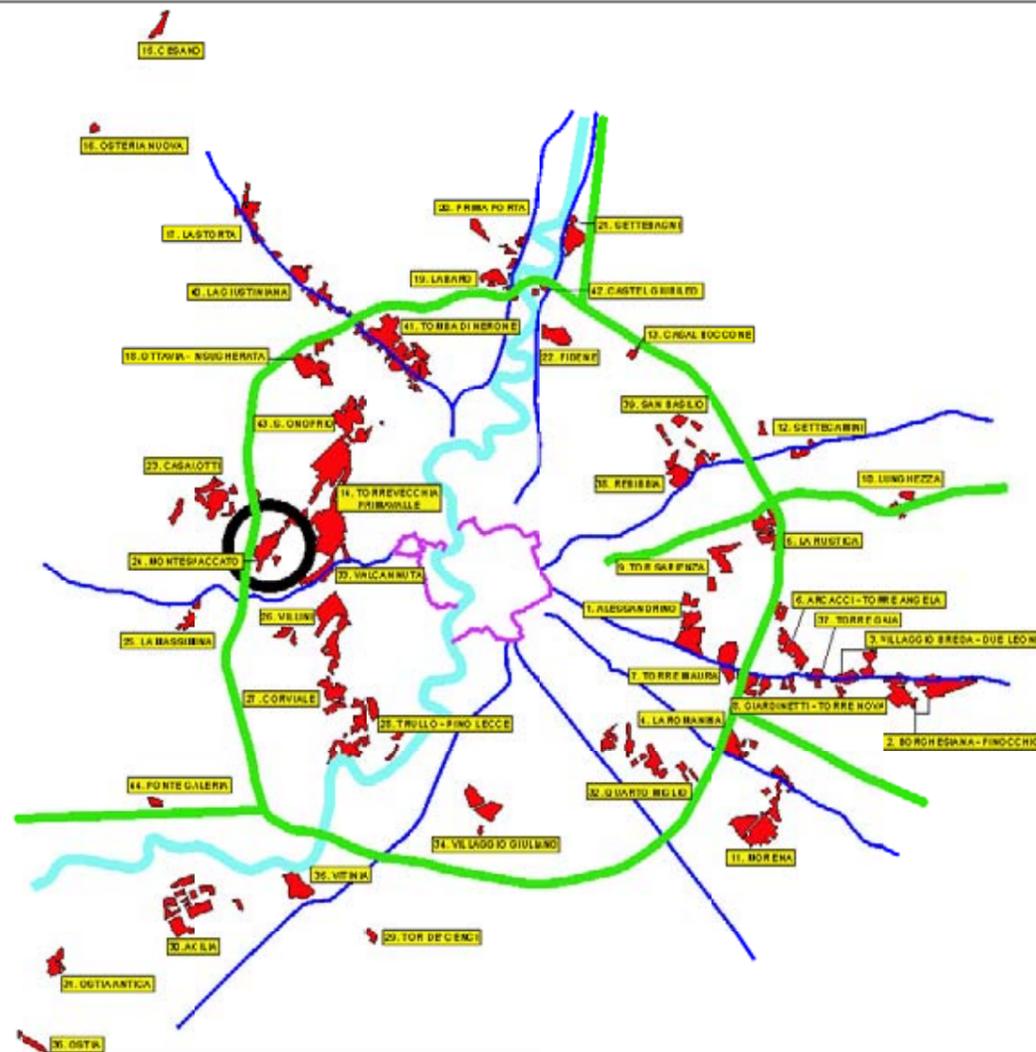
La conformazione orografica del quartiere, disposto lungo le fasce collinari, si caratterizza tra l'altro per la presenza di un perimetro continuo di aree verdi a fondovalle: il PrInt prevede la valorizzazione e l'attrezzamento di questo sistema di aree pregiate con la creazione di un parco dalla forma allungata che comprenda al suo interno le attrezzature sportive esistenti, nella parte est della collina.

Per quanto riguarda lo sviluppo dell'accessibilità, è prevista lungo queste aree la creazione di un nuovo anello viario continuo di circonvallazione, destinato a diventare anche un nuovo asse di distribuzione alle residenze, alternativo alle strade poste a quota più elevata. Lungo questa nuova strada esterna, nuovi luoghi centrali disposti lungo i pendii della collina, nella parte est, comprenderanno anche piazze – belvedere gradonate, dalle quali sarà possibile raggiungere dal parco la vecchia strada principale e la Piazza Reina sulla sommità.

Per le piazzette esistenti, costituite da Piazza Reina e da Largo Cirillo, è previsto un adeguamento qualitativo, insieme alla qualificazione della strada composta dai tratti di Via Cornelia, Via Landi, Via Guidicciani, della quale è confermato e rafforzato il ruolo di strada principale del quartiere.

Importante previsione di scala urbana del PrInt è l'adeguamento di Via di Boccea alla sua attuale funzione complessa di collegamento urbano.

## 24. AREA DI MONTESPACCATO - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

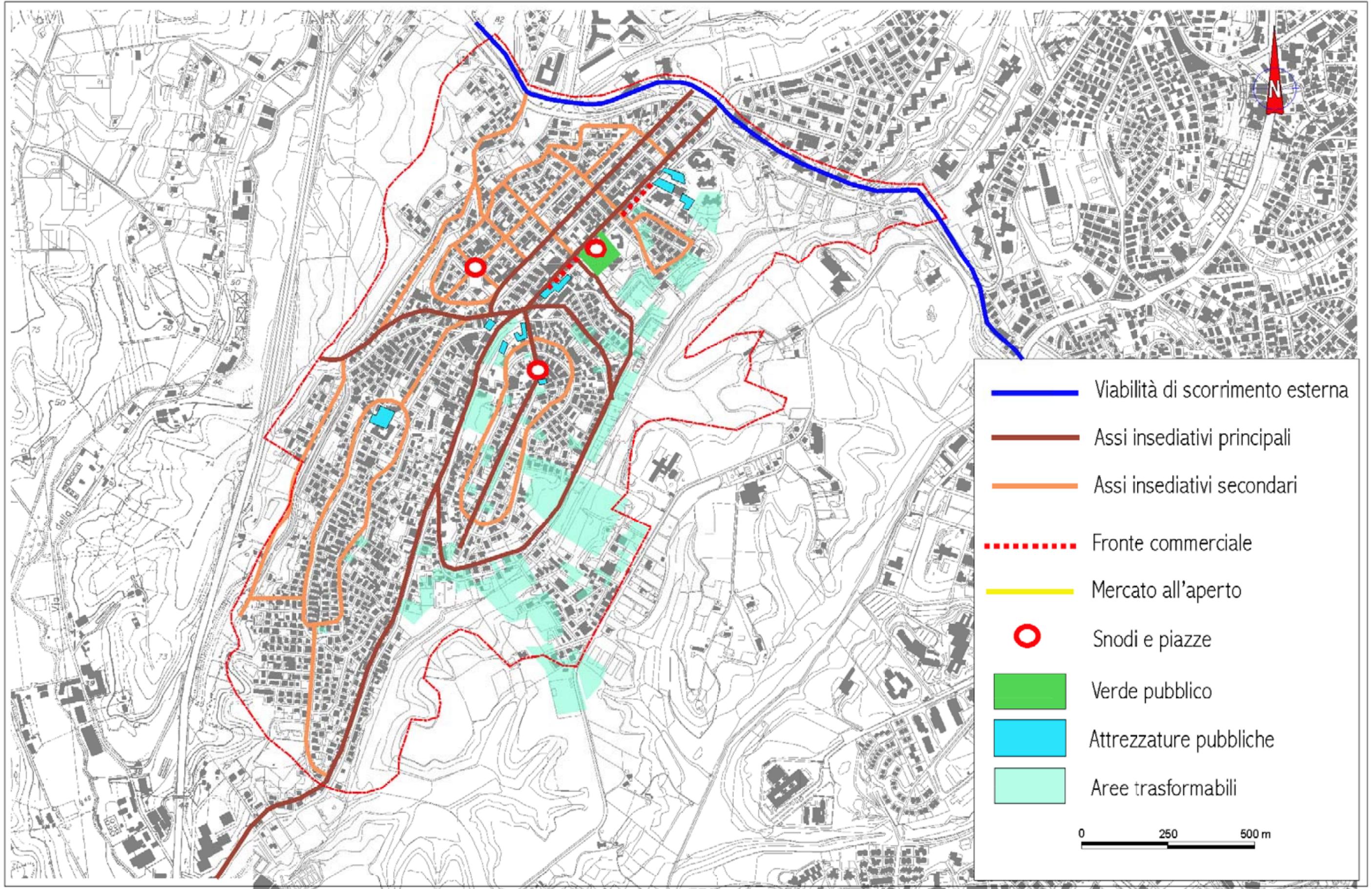
### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	7.291
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	598
Superficie dell'area del rilievo (ha)	74
Superficie coperta (mq)	140.740
Volume edificato (mc)	1.184.298
Superficie edificata (mq)	394.766
Densità abitativa (ab/ha)	99
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,19
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,60
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,53
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	162
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	54
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	11,7%
Due piani	26,7%
Tre piani	38,8%
Quattro piani	15,0%
Cinque piani	7,8%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	16,6%
Edifici buoni	43,7%
Edifici mediocri	31,7%
Edifici pessimi	2,9%
Edifici precari	5,1%
Superficie aree trasformabili (ha)	18,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	24,3%
Numero di esercizi commerciali	58
Numero di laboratori artigianali	18
Numero di abitanti per esercizio commerciale	126
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	405
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	861
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,12
Superficie di verde attrezzato (mq)	1.955
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,27

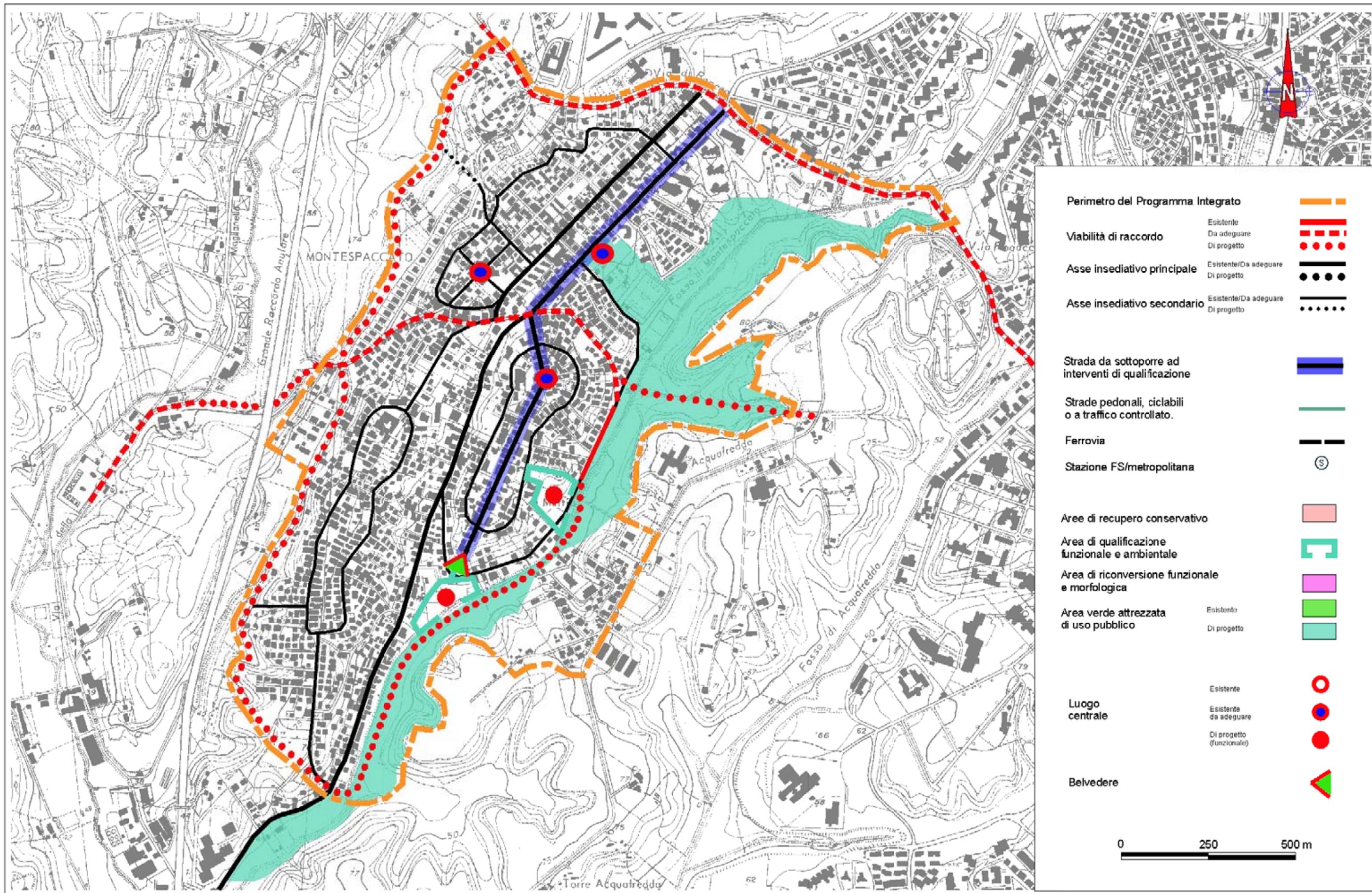
### Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	15.947
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.654
Superficie dell'area Print (ha)	208
Densità abitativa (ab/ha)	77

## 24. MONTESPACCATO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



# 24. MONTESPACCATO - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



---

## 33. Valcannuta

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Valcannuta si trova nel settore est della città, lungo il tracciato della Via nazionale Aurelia, ed è costituito di un tessuto residenziale di palazzine prevalentemente di ottima qualità edilizia a stato di conservazione le cui dotazioni significative di negozi e servizi si addensano lungo la stessa Via Aurelia, che quindi in questo tratto urbano esplica la duplice contraddittoria funzione di luogo centrale lineare e di elemento di cesura e forte discontinuità dell'insediamento, dato che il traffico che la percorre è prevalentemente di attraversamento.

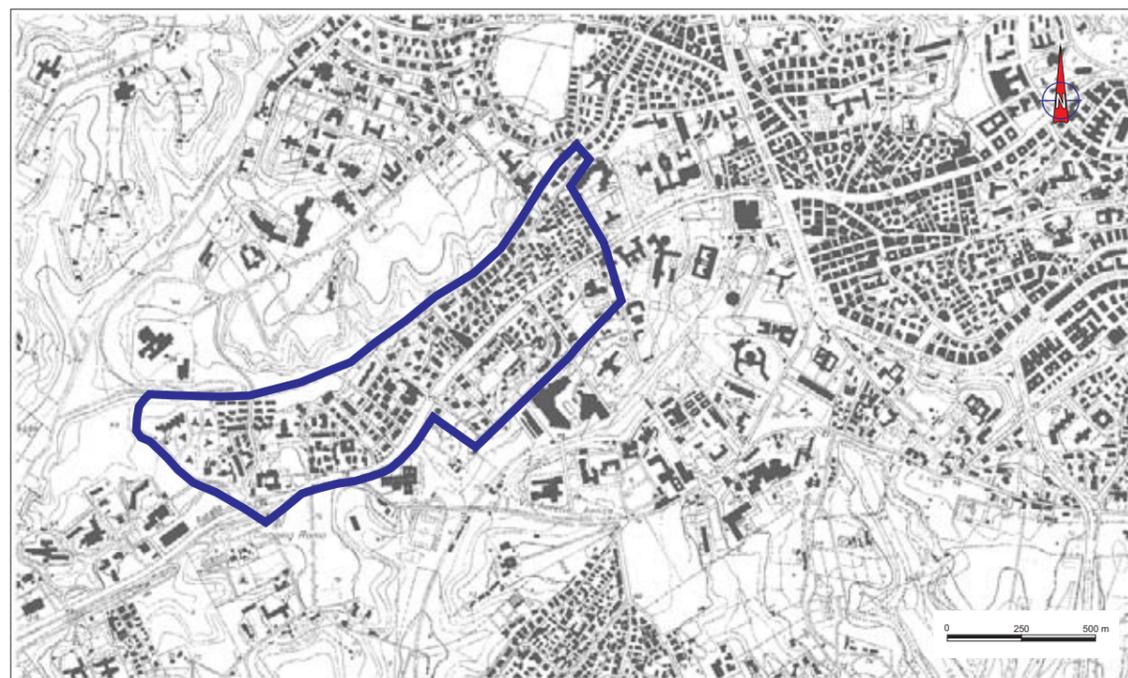
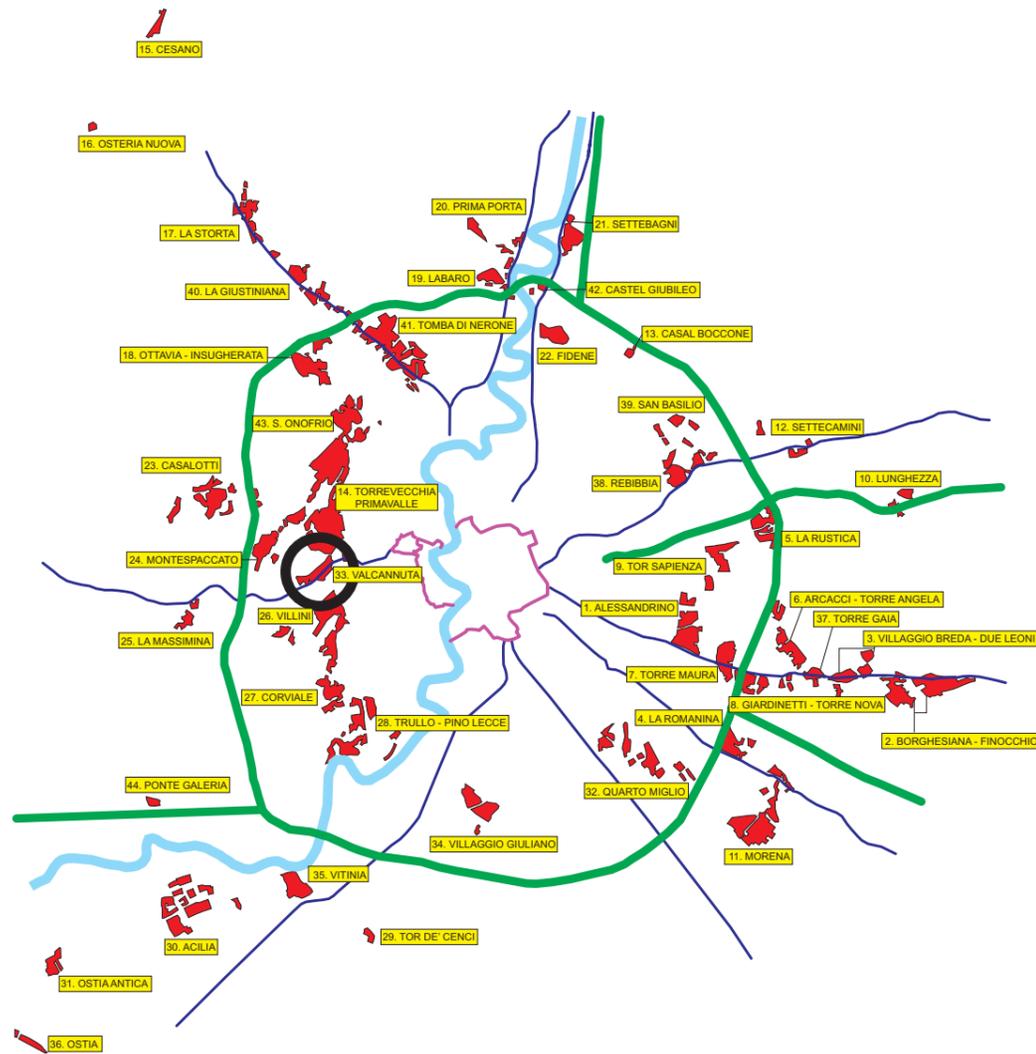
Sotto il profilo dell'omogeneità di caratteri urbani, il quartiere può essere idealmente suddiviso in due parti, rispettivamente a nord e a sud della Via Aurelia.

Il tessuto edilizio a nord ha una conformazione d'insieme allungata e stretta tra la Via Aurelia e un'altra strada ad essa parallela che scorre a qualche decina di metri di distanza in posizione più ribassata, in un tratto di minima quota del terreno; quest'ultima strada, che presenta un'ampia sezione nonostante la funzione di strada di distribuzione locale, costituisce anche il maggiore spazio lineare di parcheggio del quartiere. La parte sud dell'insediamento presenta invece una minore estensione ed una conformazione d'insieme meno compatta, nella quale spiccano la mole edilizia di un complesso alberghiero ed alcuni recenti edifici di carattere ecclesiastico e conventuale.

Carattere principale del quartiere è la funzione strutturante e centrale della Via Aurelia, sulla quale si innesta a pettine una serie di strade locali di distribuzione.

Data la relativa densità dei tessuti edilizi, il sistema delle aree potenzialmente trasformabili e limitato a due sole aree di rilievo, la maggiore delle quali, in particolare, si presenta adatta ad accogliere un nuovo luogo centrale che si presenti come spazio d'ingresso al quartiere lungo la strada nazionale, procedendo verso il centro della città.

### 33. AREA DI VALCANNUTA - DATI QUANTITATIVI

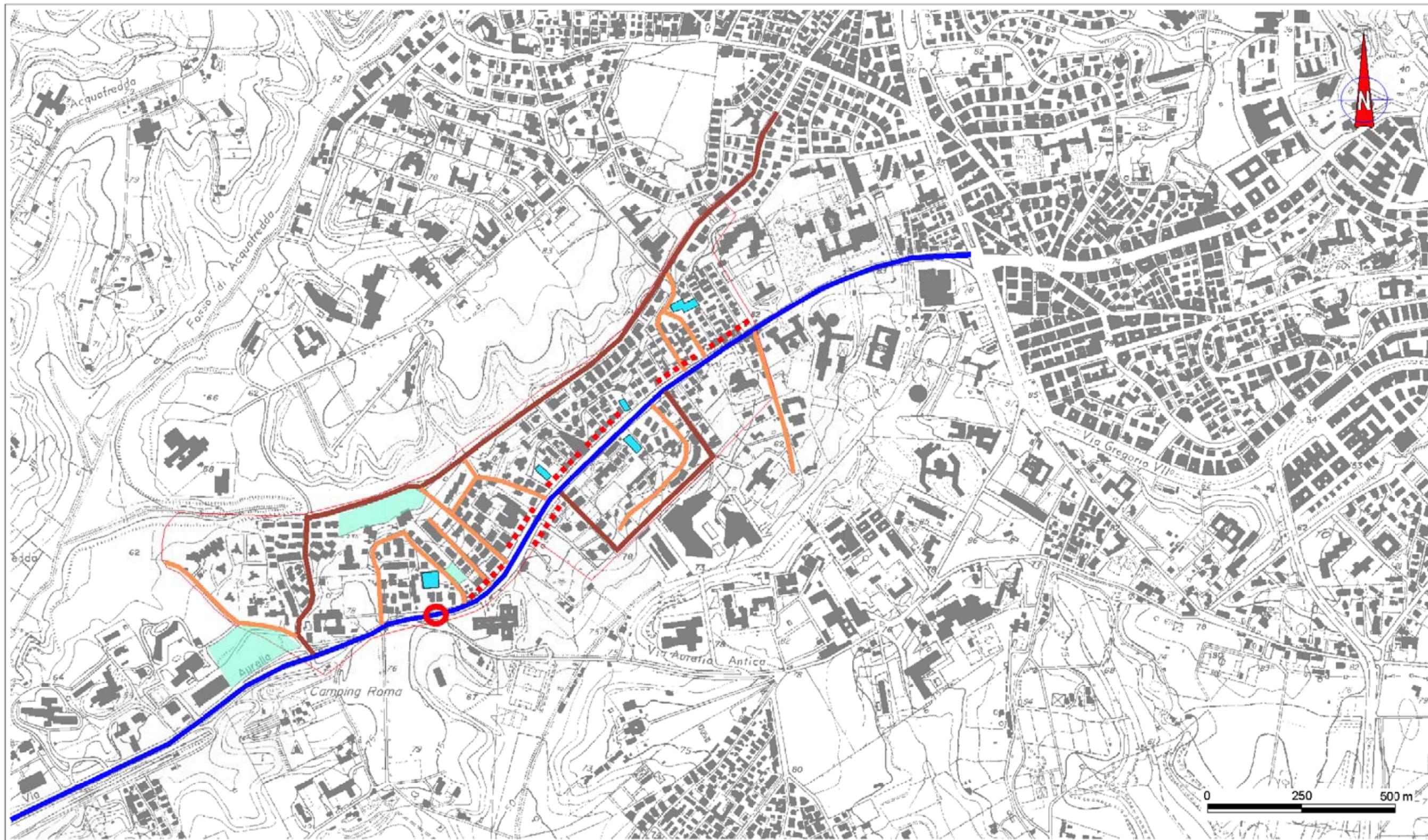


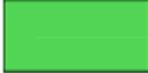
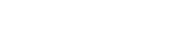
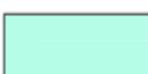
— Perimetro rilievo

#### Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	5.377
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	938
Superficie dell'area del rilievo (ha)	69
Superficie coperta (mq)	122.279
Volume edificato (mc)	1.410.477
Superficie edificata (mq)	470.159
Densità abitativa (ab/ha)	78
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,18
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,04
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,68
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	262
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	87
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	9,9%
Due piani	17,3%
Tre piani	16,7%
Quattro piani	10,8%
Cinque piani	27,5%
Oltre cinque piani	17,8%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	28,0%
Edifici buoni	52,9%
Edifici mediocri	13,3%
Edifici pessimi	1,6%
Edifici precari	4,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	1,5
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	2,2%
Numero di esercizi commerciali	39
Numero di laboratori artigianali	8
Numero di abitanti per esercizio commerciale	138
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	672
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	1.823
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,34
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

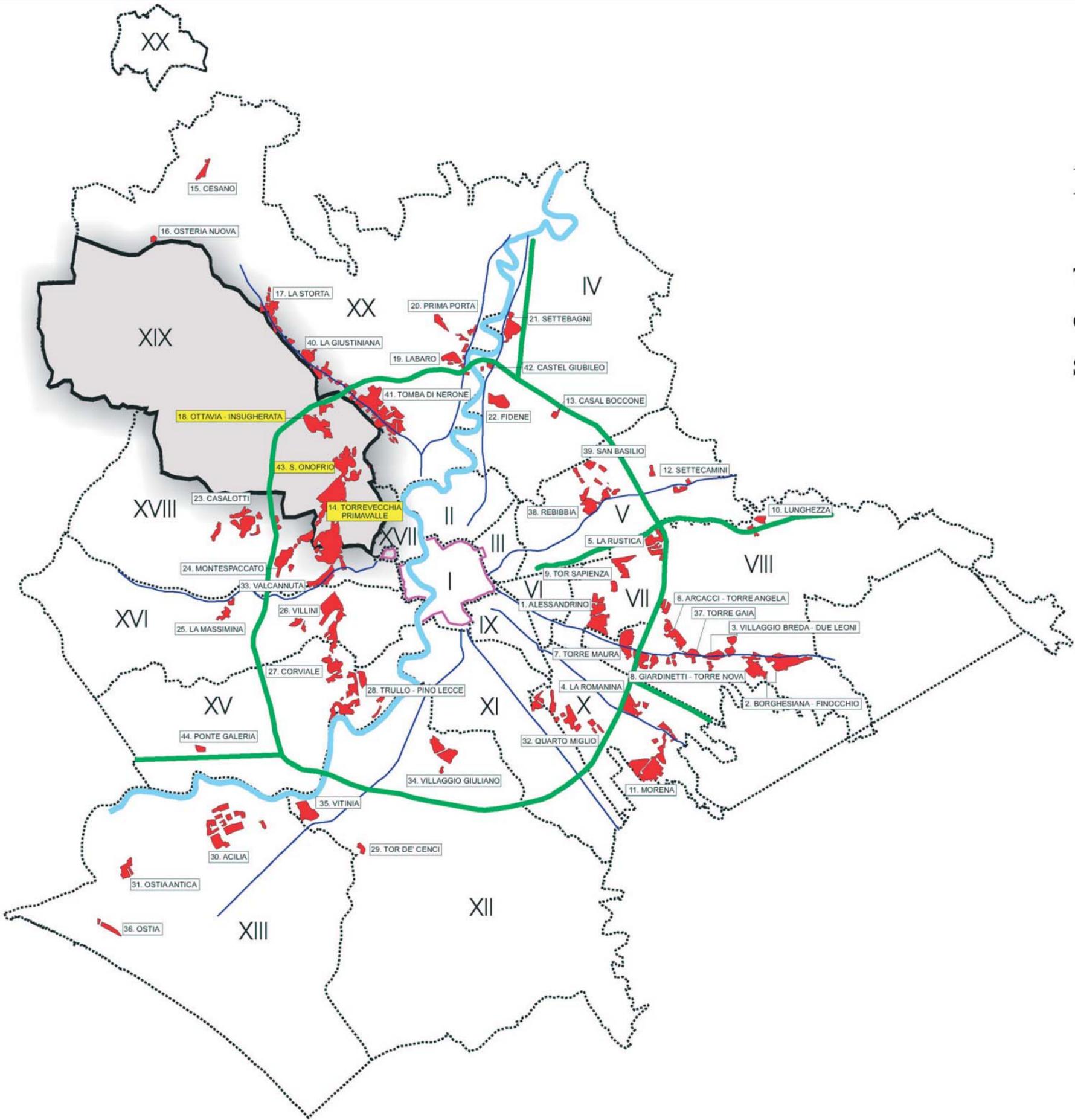
### 33. VALCANNUTA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- |   |                                  |   |                    |   |                        |
|---|----------------------------------|---|--------------------|---|------------------------|
|  | Viabilità di scorrimento esterna |  | Fronte commerciale |  | Verde pubblico         |
|  | Assi insediativi principali      |  | Mercato all'aperto |  | Attrezzature pubbliche |
|  | Assi insediativi secondari       |  | Snodi e piazze     |  | Aree trasformabili     |

# Municipio XIX

<b>Torrevecchia - Primavalle</b>	<b>14</b>
<b>Ottavia - Insugherata</b>	<b>18</b>
<b>Sant'Onofrio</b>	<b>43</b>



---

## 14. Torrevecchia - Primavalle

### Struttura attuale del quartiere

Il sistema di insediamenti costituito dai quartieri di Torrevecchia e Primavalle costituisce la parte unitaria di città di maggiori dimensioni e numero di abitanti tra le zone F1 del PRG del '62, e comprende al proprio interno una particolare varietà di caratteri e situazioni urbane.

Nella parte centrale dell'area di studio, in particolare, è presente la borgata fascista di Primavalle, che costituisce di fatto il "cuore" dell'esteso settore urbano dei quartieri contermini ed il nucleo originario più rilevante; la maggior parte dell'insediamento, però, è costituita prevalentemente dai tessuti di palazzine di origine abusiva, ma non mancano anche nuclei di edifici di edilizia residenziale pubblica di epoche differenti, parti con edifici di maggior pregio, quartieri recenti, grandi complessi di attrezzature.

L'area è servita dalla linea metropolitana A, che effettua al suo interno il capolinea, mentre le strade che ne delimitano con conformazione regolare il perimetro costituiscono anche le maggiori infrastrutture di accesso all'area con l'automobile: la Via di Boccea a Sud, la Via Pineta Sacchetti a Est, la Via di Torrevecchia ad Ovest.

In un ambito interno al tessuto caratterizzato da frequenti ed anche pronunciate pendenze, sono presenti diversi assi viari con i caratteri del luogo centrale lineare o della strada di quartiere: Via di Torrevecchia, in posizione di massima altezza e con diversi tratti connotati come strada commerciale, Via Maffi, strada commerciale che confluisce nella centrale Piazza Capecelatro, Viale Mattia Battistini, importante compluvio viario in posizione di fondovalle tra fasce in pendio edificate.

Tra le particolarità urbane delle aree di margine: ampi sistemi verdi, grandi attrezzature e complessi ospedalieri nella parte nord, il quartiere PEEP di Torrevecchia.

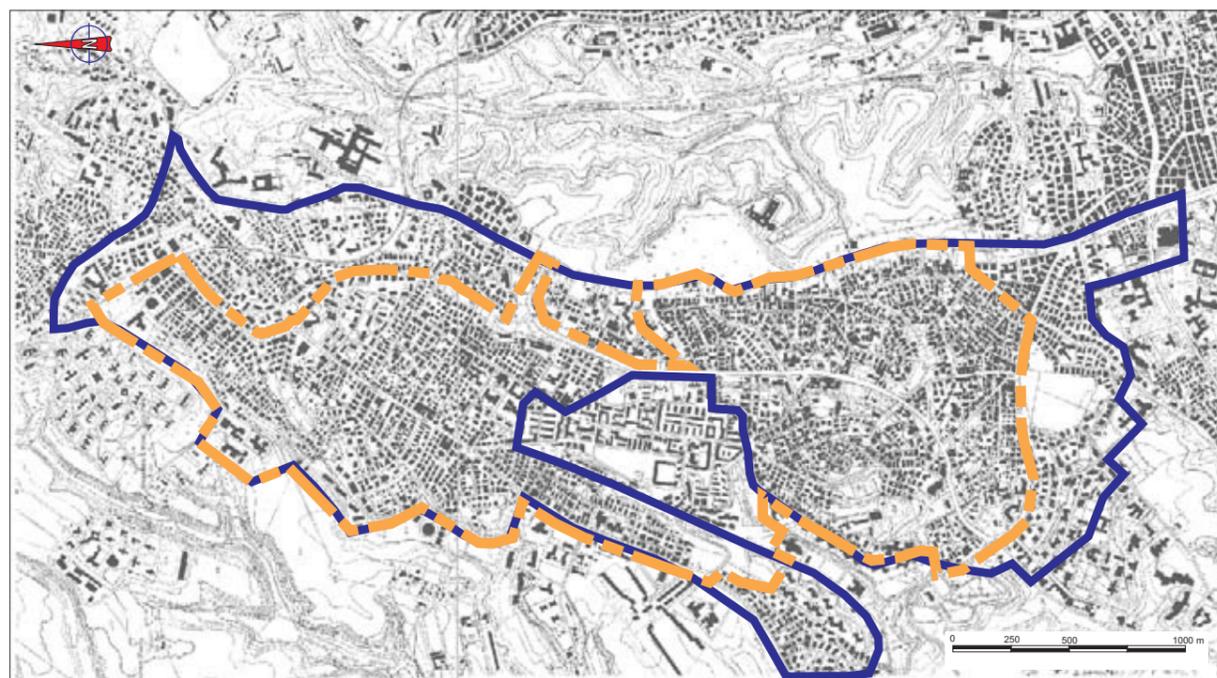
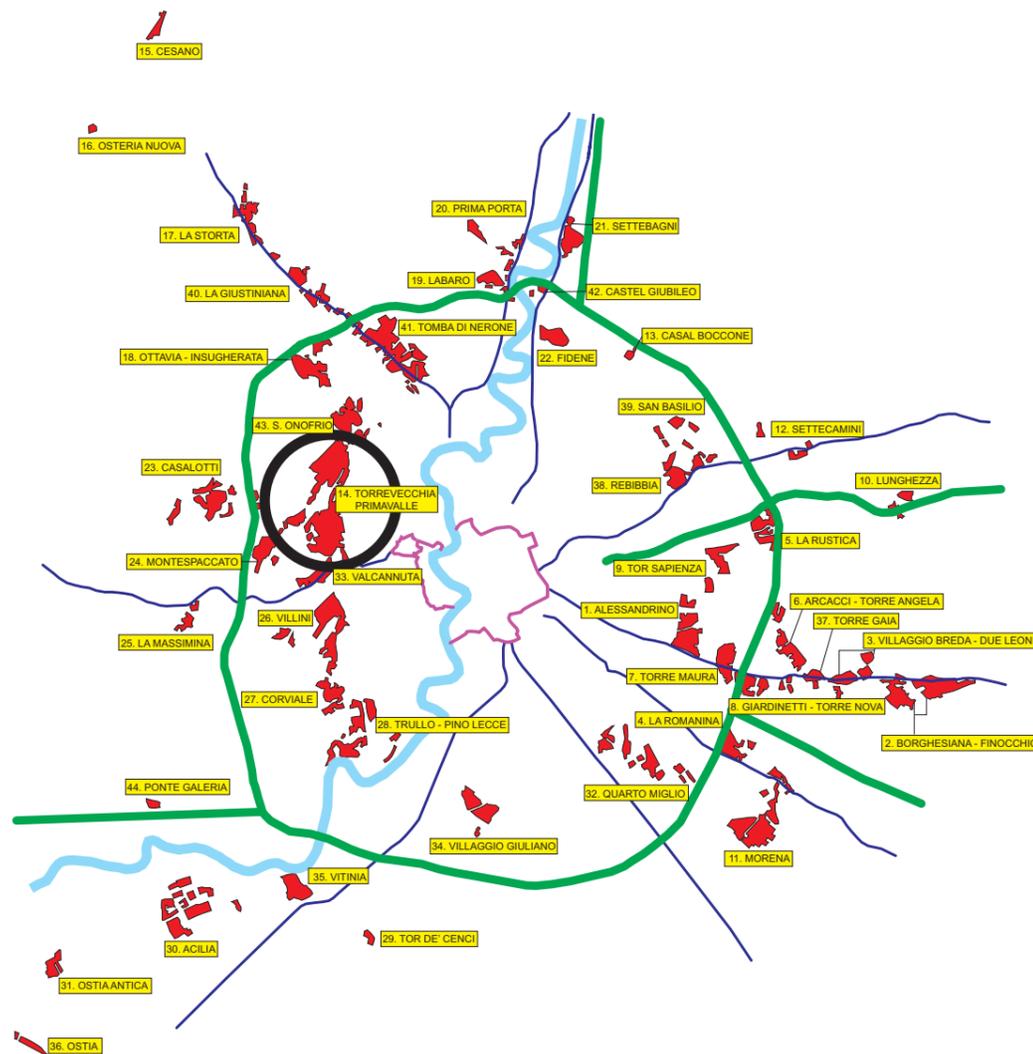
### Linee Guida per il Programma Integrato

Per quanto riguarda la viabilità di raccordo e di circonvallazione, viene confermato dal PrInt il ruolo di assi di scorrimento e disimpegno di Via di Boccea e di Via della Pineta Sacchetti, mentre un nuovo tratto di circonvallazione esterna, con l'obiettivo di assorbire l'aliquota di scorrimento che interessa attualmente Via di Torrevecchia, viene previsto nella parte ovest, nei pressi del complesso di S.M. della Pietà.

La nuova struttura urbana ipotizzata presenta come viali di quartiere qualificati lunghi tratti di Via di Torrevecchia, Via Maffi, Via Battistini: viene confermato e rafforzato il ruolo centrale delle strade commerciali del quartiere, mentre con nuovi luoghi centrali e parchi vengono individuati nuovi spazi di riferimento e ritrovo per parti di quartiere che ne sono attualmente carenti.

Particolari previsioni di riqualificazione interessano il sistema dei luoghi centrali esistenti, dei quali è previsto l'adeguamento, e l'ambito urbano gravitante sulla borgata di Primavalle: è previsto l'adeguamento e la riqualificazione della struttura attuale costituita dal sistema degli assi viari e delle due piazze esistenti, il recupero conservativo dell'intera borgata per le parti meno recenti, una più diffusa azione di riconversione funzionale e morfologica nella parte della borgata con edifici popolari più recenti, che mostra i segni di un diffuso degrado urbanistico ed edilizio.

# 14. AREA DI TORREVECCHIA-PRIMAVALLE - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

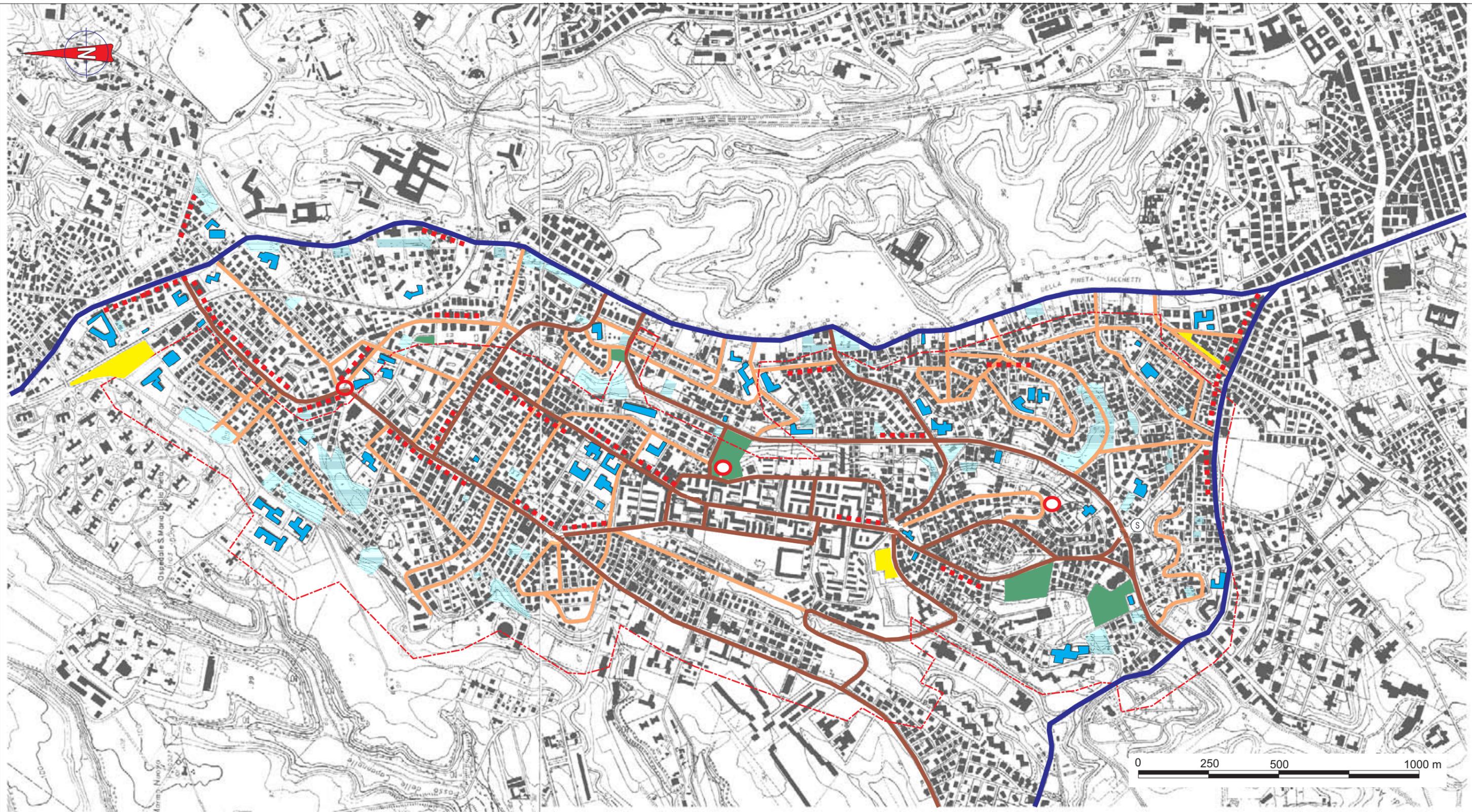
## Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	90.707
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	12.646
Superficie dell'area del rilievo (ha)	560
Superficie coperta (mq)	1.100.131
Volume edificato (mc)	14.316.333
Superficie edificata (mq)	4.772.111
Densità abitativa (ab/ha)	162
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,20
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,56
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,85
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	158
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	53
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	7,4%
Due piani	7,6%
Tre piani	10,3%
Quattro piani	12,8%
Cinque piani	44,4%
Oltre cinque piani	17,5%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	33,2%
Edifici buoni	46,1%
Edifici mediocri	16,5%
Edifici pessimi	0,7%
Edifici precari	3,5%
Superficie aree trasformabili (ha)	30,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	5,4%
Numero di esercizi commerciali	1.315
Numero di laboratori artigianali	269
Numero di abitanti per esercizio commerciale	69
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	337
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	2.012
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,02
Superficie di verde attrezzato (mq)	14.720
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,16

## Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	66.578
Addetti	8.405
Superficie dell'area Print (ha)	391
Densità abitativa (ab/ha)	170

# 14. TORREVECCHIA - PRIMAVALLE - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

..... Fronte commerciale

■ Verde pubblico

— Assi insediativi principali

— Mercato all'aperto

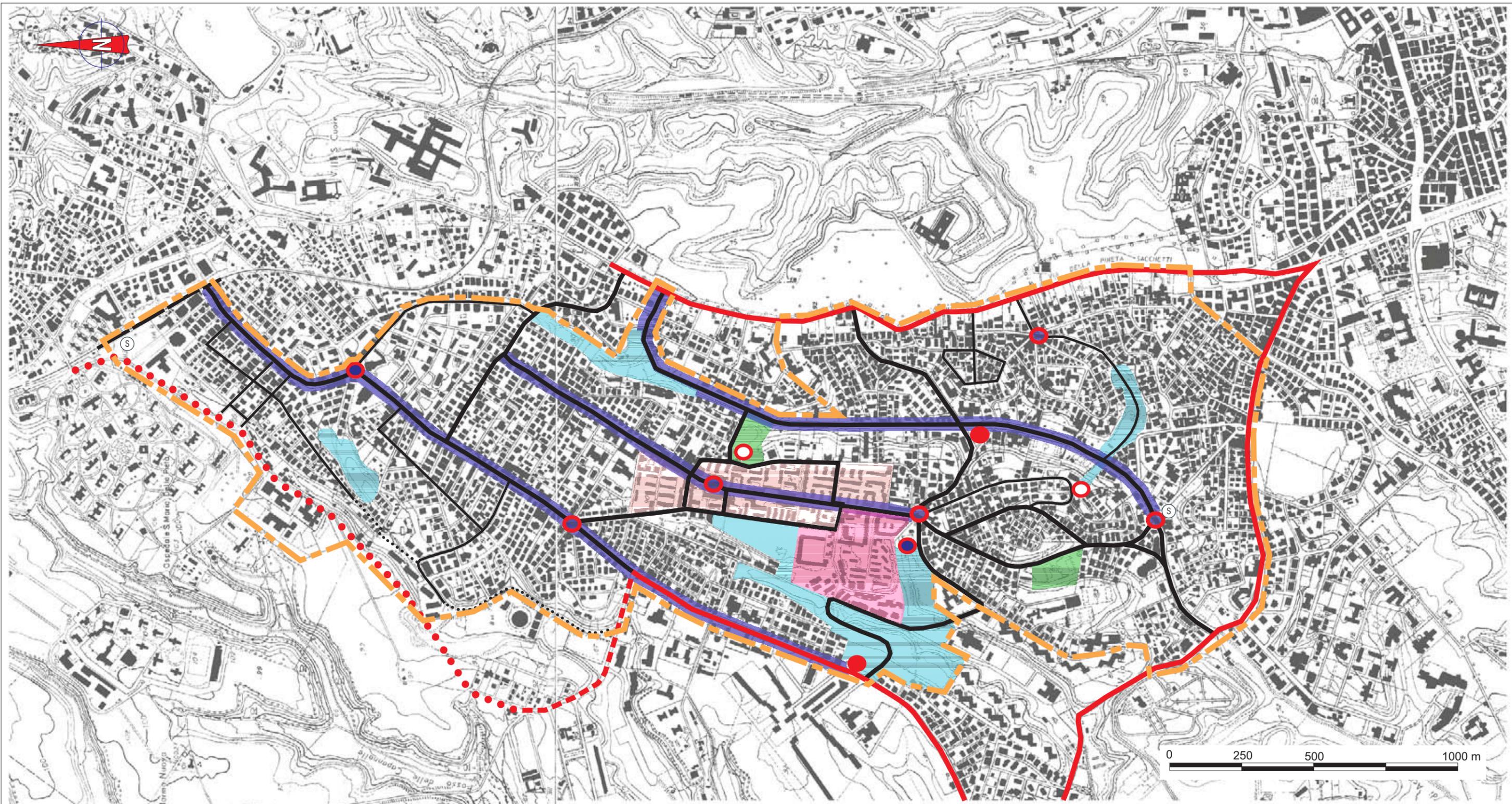
■ Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

■ Aree trasformabili

# 14. TORREVECCHIA - PRIMAVALLE - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



Perimetro del Programma Integrato		Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione		Aree di recupero conservativo		Esistente	
Viabilità di raccordo	Esistente Da adeguare Di progetto		Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.	Area di qualificazione funzionale e ambientale		Esistente da adeguare	
Asse insediativo principale	Esistente/Da adeguare Di progetto		Ferrovia	Area di riconversione funzionale e morfologica		Di progetto (funzionale)	
Asse insediativo secondario	Esistente/Da adeguare Di progetto		Stazione FS/metropolitana	Area verde attrezzata di uso pubblico	Esistente Di progetto		

---

## 18. Ottavia - Insugherata

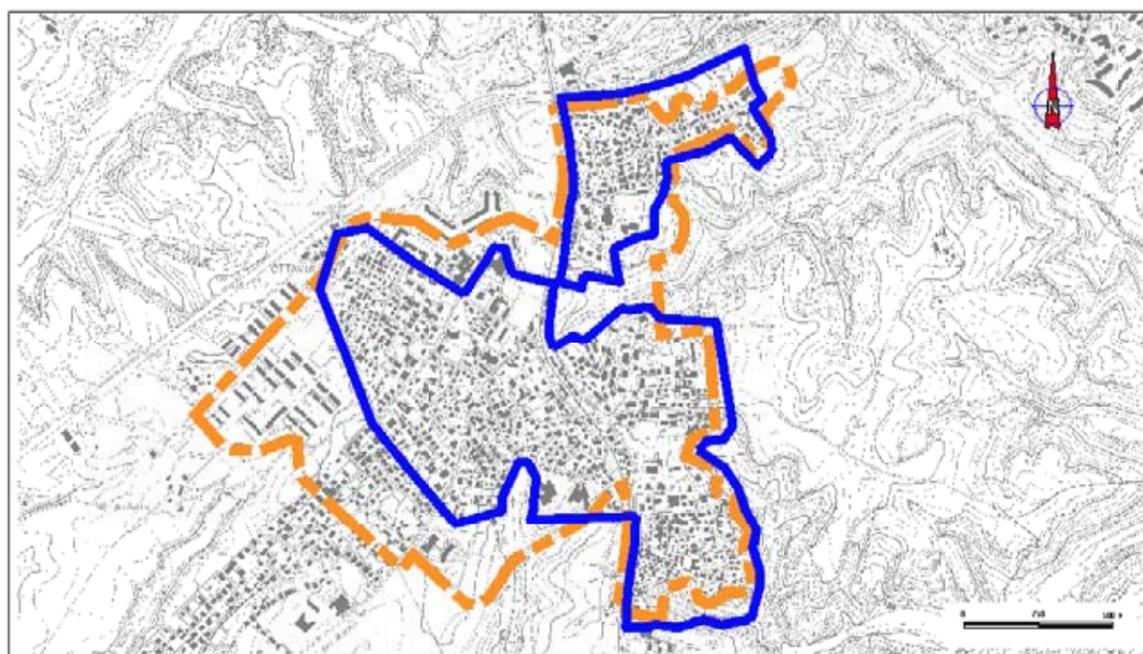
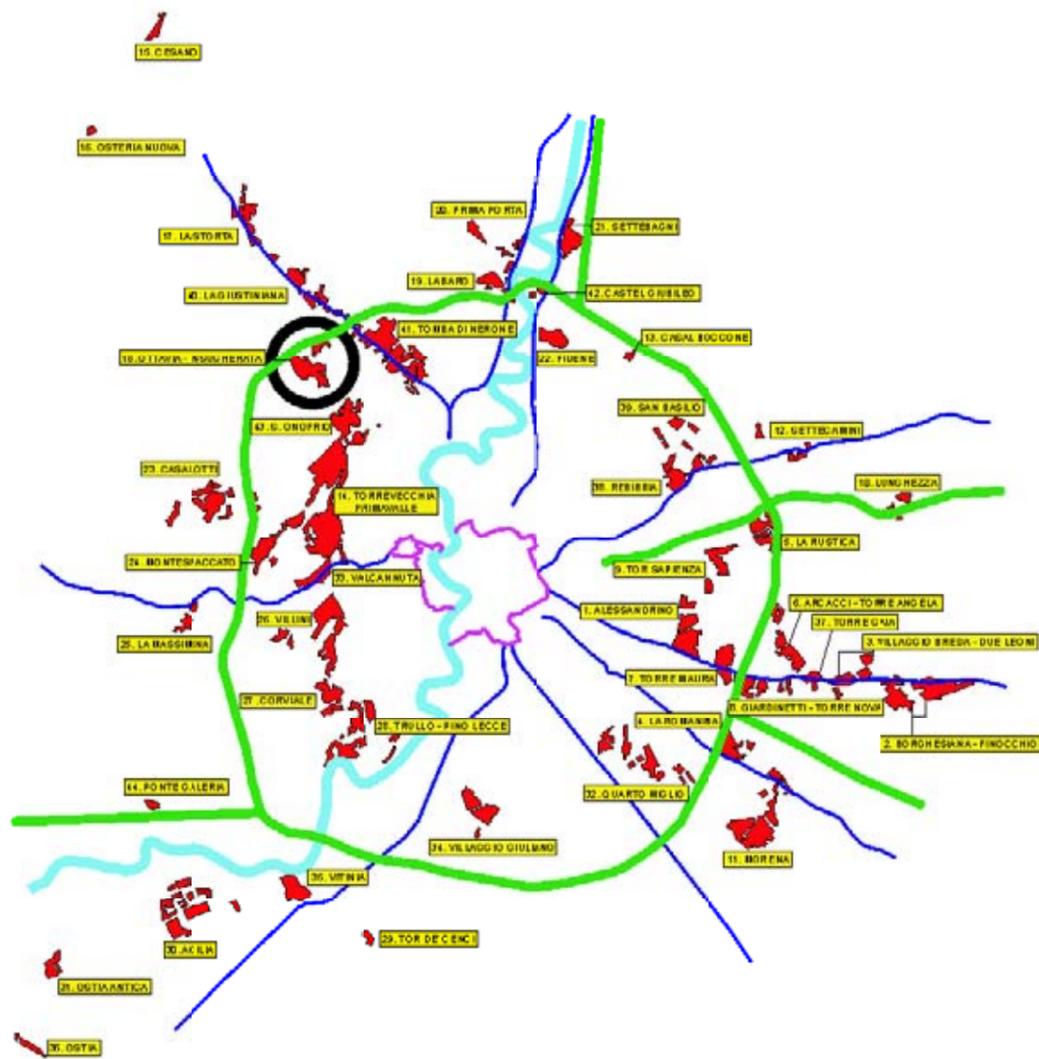
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Ottavia-Insugherata è localizzato nel quadrante nord-ovest di Roma, immediatamente all'interno del Grande Raccordo Anulare, lungo la direttrice costituita dalla ferrovia Roma-Viterbo e dalla via Trionfale. Rispetto alla sua localizzazione periferica, il quartiere è dotato di un elevato livello di accessibilità per la presenza di due stazioni (Ottavia ed Ipogeo degli Ottavi) che lo connettono alla rete ferroviaria metropolitana. La struttura presenta tre nuclei edificati ad est ed della via Trionfale ed una parte notevolmente più estesa ad ovest della stessa. Dei tre nuclei due, quelli più a sud, hanno una struttura frammentaria priva di una riconoscibilità d'insieme; il nucleo più a nord, villaggio Arsiccio, è invece caratterizzato da un anello tangente alla via Trionfale e da un asse che, partendo da questo anello, costituisce l'elemento ordinatore della parte più interna del quartiere. Ad ovest della via Trionfale la struttura del quartiere è basata su assi insediativi che ordinano la disposizione del tessuto edificato costituito essenzialmente da palazzine e villini lungo strade di distribuzione locali. Tra questi assi insediativi è qualificabile come principale un percorso che definisce un semianello che si chiude su via Trionfale. Lungo questo semianello sono localizzati elementi con caratteri di centralità per il quartiere: a nord un'area destinata a mercato all'aperto all'altezza di via stazione di Ottavia e un'area di verde pubblico, lungo via E. Sperani; a sud l'asse insediativo principale presenta un fronte commerciale all'altezza di via Tarsia per poi passare accanto alla stazione di Ottavia poco prima di innestarsi su via Trionfale. Un altro elemento con caratteri di centralità è dato dal fronte commerciale situato lungo via Trionfale, poco più a nord della stazione di Ottavia ma debolmente connesso con l'interno del quartiere.

### Linee Guida per il Programma Integrato

L'assetto delineato nelle linee guida propone di intervenire sulla struttura del quartiere rafforzando il ruolo del tratto a sud dell'asse insediativo principale corrispondente a via Casal del Marmo, tra via A. Vaccari e la via Trionfale, qualificandone lo spazio e localizzando ai suoi estremi due nuovi luoghi centrali in cui si propone la realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. In particolare, un nuovo luogo centrale viene localizzato nell'area libera lungo via Trionfale di fronte all'intersezione con via Casal del Marmo; l'altro, invece, è posto accanto a via E. Rostagno ed è adiacente ad un'area attualmente ineditata per la quale si propone la destinazione a verde pubblico. Un terzo nuovo luogo centrale viene proposto lungo via della stazione di Ottavia, in prossimità del tratto di via Trionfale dove, sul lato est di questa, è prevista una nuova area destinata a verde pubblico. Oltre all'adeguamento degli assi insediativi secondari, gli interventi sulla viabilità hanno come obiettivo principale la definizione di un elemento di raccordo intorno al quartiere che ricalca quasi completamente l'asse insediativo principale individuato in fase di analisi, differenziandosene nel tratto a sud per il quale viene individuato un nuovo tracciato che, marginando una nuova area di verde pubblico, va a chiudersi su via Casal del Marmo in prossimità dell'incrocio di questa con via Trionfale.

# 18. AREA DI OTTAVIA-INSUGHERATA - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

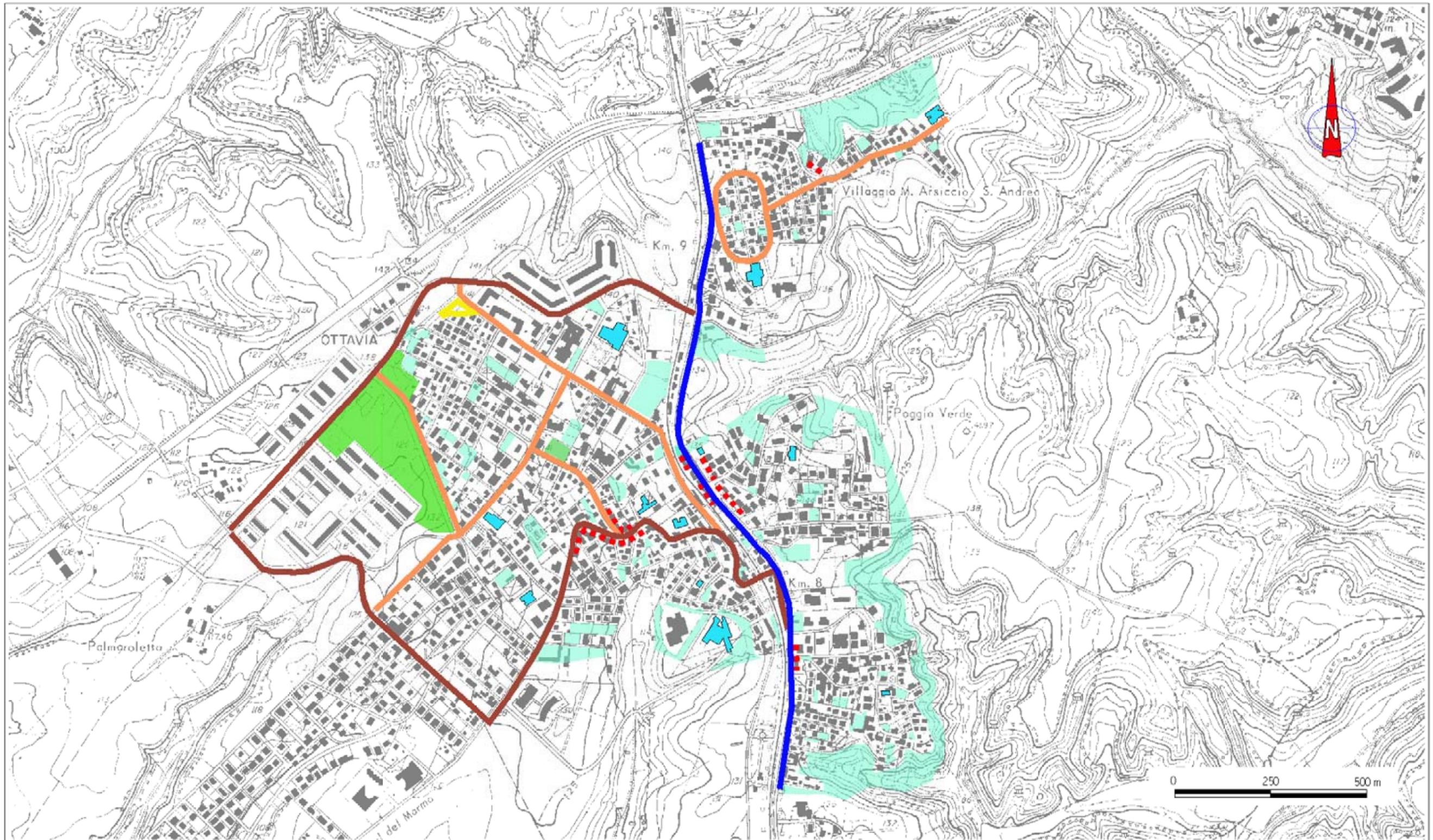
## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	11.980
Addetti (Comune di Roma 1998)	900
Superficie dell'area del rilievo (ha)	126
Superficie coperta (mq)	235.186
Volume edificato (mc)	2.074.397
Superficie edificata (mq)	691.466
Densità abitativa (ab/ha)	95
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,19
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,65
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,55
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	173
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	58
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	14,6%
Due piani	28,2%
Tre piani	24,6%
Quattro piani	16,9%
Cinque piani	13,3%
Oltre cinque piani	2,4%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	35,6%
Edifici buoni	54,2%
Edifici mediocri	3,3%
Edifici pessimi	0,1%
Edifici precari	6,8%
Superficie aree trasformabili (ha)	23,8
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	18,9%
Numero di esercizi commerciali	127
Numero di laboratori artigianali	22
Numero di abitanti per esercizio commerciale	94
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	545
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	6.086
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,51
Superficie di verde attrezzato (mq)	2.739
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,23

## Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	15.288
Addetti (Comune di Roma 1998)	989
Superficie dell'area Print (ha)	178
Densità abitativa (ab/ha)	86

## 18. OTTAVIA - INSUGHERATA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



 Viabilità di scorrimento esterna

 Assi insediativi principali

 Assi insediativi secondari

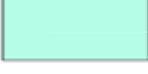
 Fronte commerciale

 Mercato all'aperto

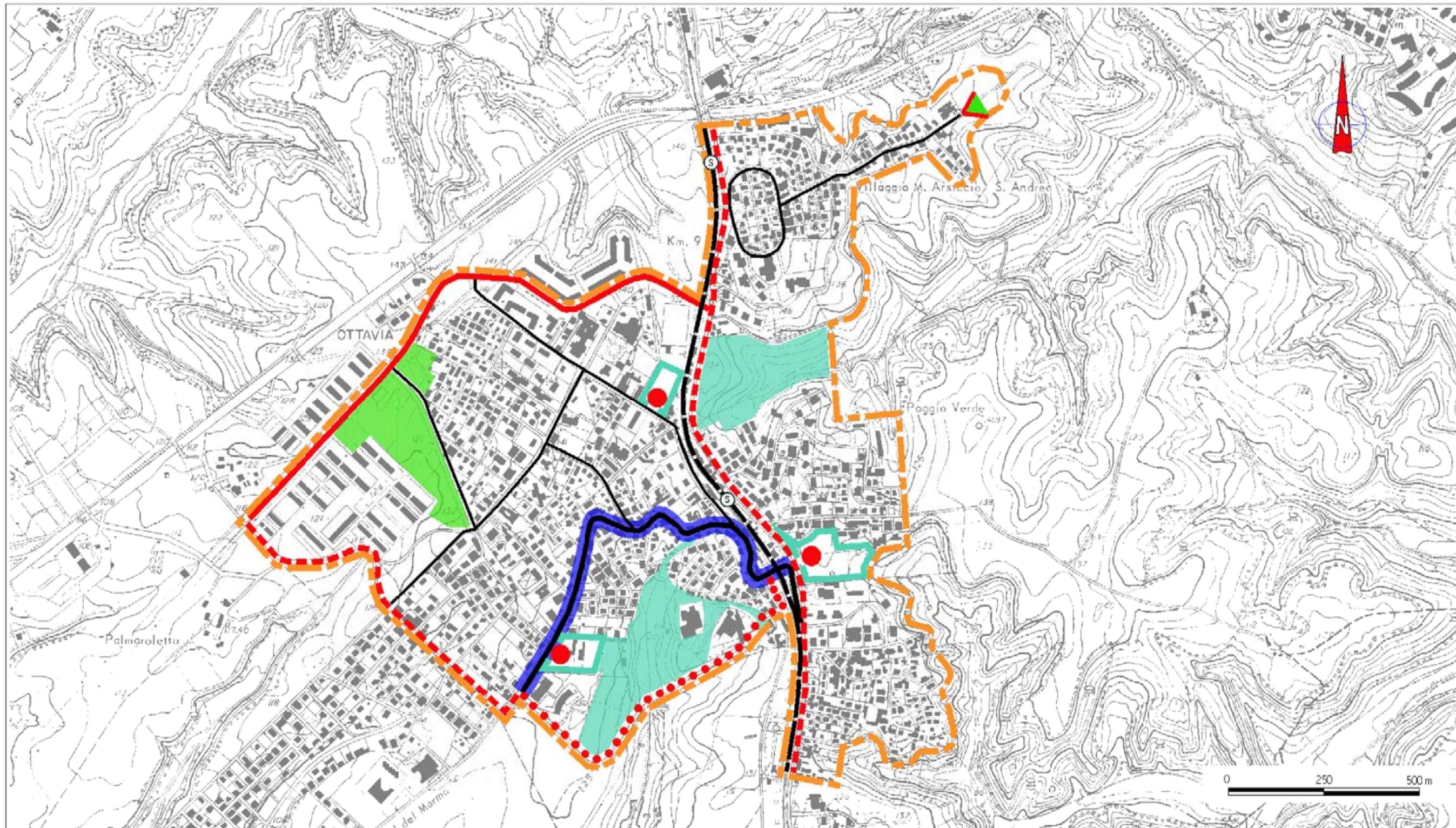
 Snodi e piazze

 Verde pubblico

 Attrezzature pubbliche

 Aree trasformabili

# 18. OTTAVIA - INSUGHERATA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Area di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	Esistente
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente da adeguare	Di progetto (funzionale)
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		<b>Belvedere</b>	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto		

---

## 43. Sant'Onofrio

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di S. Onofrio si trova nella parte ovest della città, e costituisce la parte nord di quell'esteso sistema di quartieri e parti urbane che si struttura su Via di Torrevecchia.

Il quartiere è delimitato nella parte sud del suo perimetro dal tracciato della Via Trionfale: dall'altra parte di questa strada si trova il quartiere di Torrevecchia, il vasto complesso ospedaliero di S.M. della Pietà, il Policlinico Gemelli, l'ospedale S. Filippo Neri.

Nella parte nord il perimetro dell'insediamento, unitario e ben leggibile, è determinato dalle pendenze del terreno, in alcune parti piuttosto pronunciate.

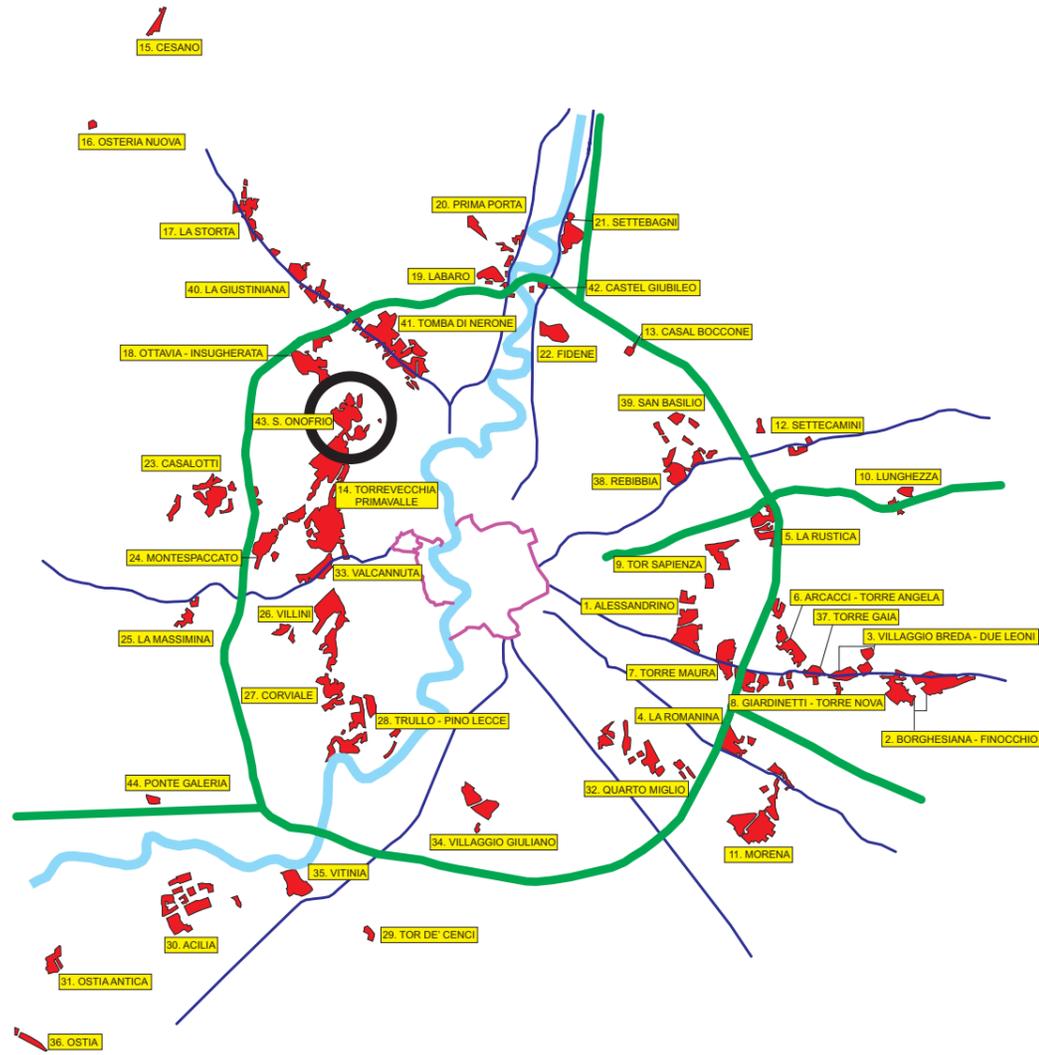
Prevalgono edifici di buona qualità edilizia e buono stato di conservazione, che compongono un tessuto che per la maggior parte della sua estensione appare piuttosto denso, con strade di esigua sezione. Il patrimonio edilizio si compone in prevalenza di palazzine di tre o quattro piani, ma nell'estrema parte nord è presente un più recente insediamento di edifici a linea.

In buona parte la rete delle strade locali presenti ha un andamento sinuoso che asseconda gli articolati andamenti dei pendii del terreno, ma gli assi viari principali del quartiere sono costituiti da due strade parallele, Via A. Conti e Via F. Cherubini,

Nel complesso il quartiere presenta prevalentemente, nonostante la densità edilizia di alcune sue parti, quei caratteri di qualità urbana che derivano dal buon livello qualitativo e di conservazione della maggior parte del patrimonio edilizio; a differenza di molti altri quartieri di questo tipo, inoltre, sono presenti due diverse piazzette, che vengono riconosciute dagli abitanti come gli autentici "centri" del quartiere.

Una di queste, Piazza N.S. di Guadalupe, è stata di recente risistemata e dotata di un nuovo disegno degli spazi e di nuovo arredo; su di essa si apre il sagrato della chiesa e la maggiore concentrazione di negozi dell'area, ed è il principale luogo di incontro del quartiere.

# 43. AREA DI S. ONOFRIO - DATI QUANTITATIVI

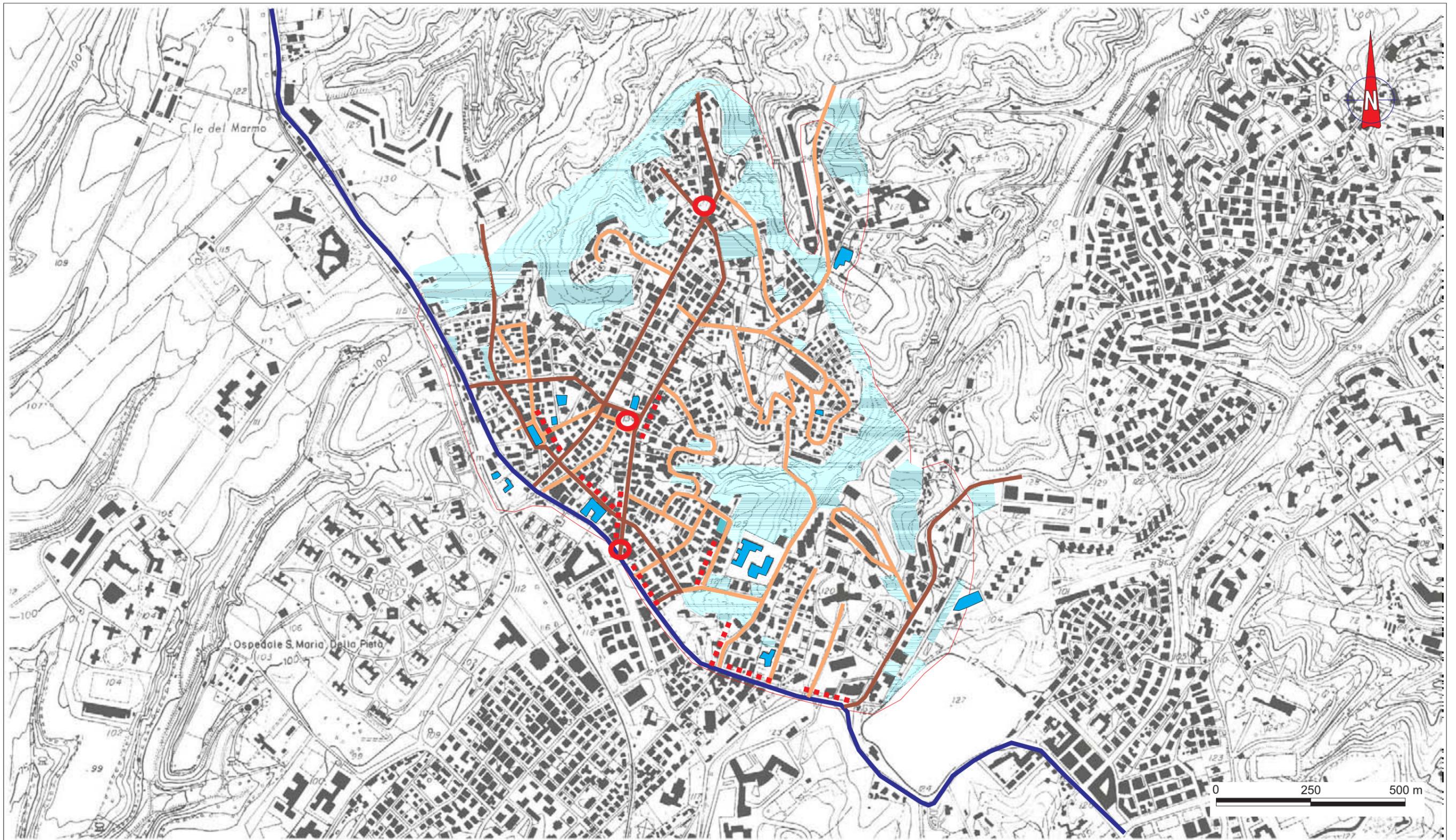


— Perimetro rilievo

## Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	16.545
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.894
Superficie dell'area del rilievo (ha)	126
Superficie coperta (mq)	270.642
Volume edificato (mc)	3.060.076
Superficie edificata (mq)	1.020.025
Densità abitativa (ab/ha)	131
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,21
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,43
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,81
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	185
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	62
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	11,5%
Due piani	12,7%
Tre piani	19,5%
Quattro piani	13,0%
Cinque piani	34,1%
Oltre cinque piani	9,2%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	43,5%
Edifici buoni	50,8%
Edifici mediocri	1,4%
Edifici pessimi	0,4%
Edifici precari	4,0%
Superficie aree trasformabili (ha)	30,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	23,8%
Numero di esercizi commerciali	255
Numero di laboratori artigianali	46
Numero di abitanti per esercizio commerciale	65
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	360
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	8.060
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,49
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

# 43. S. ONOFRIO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

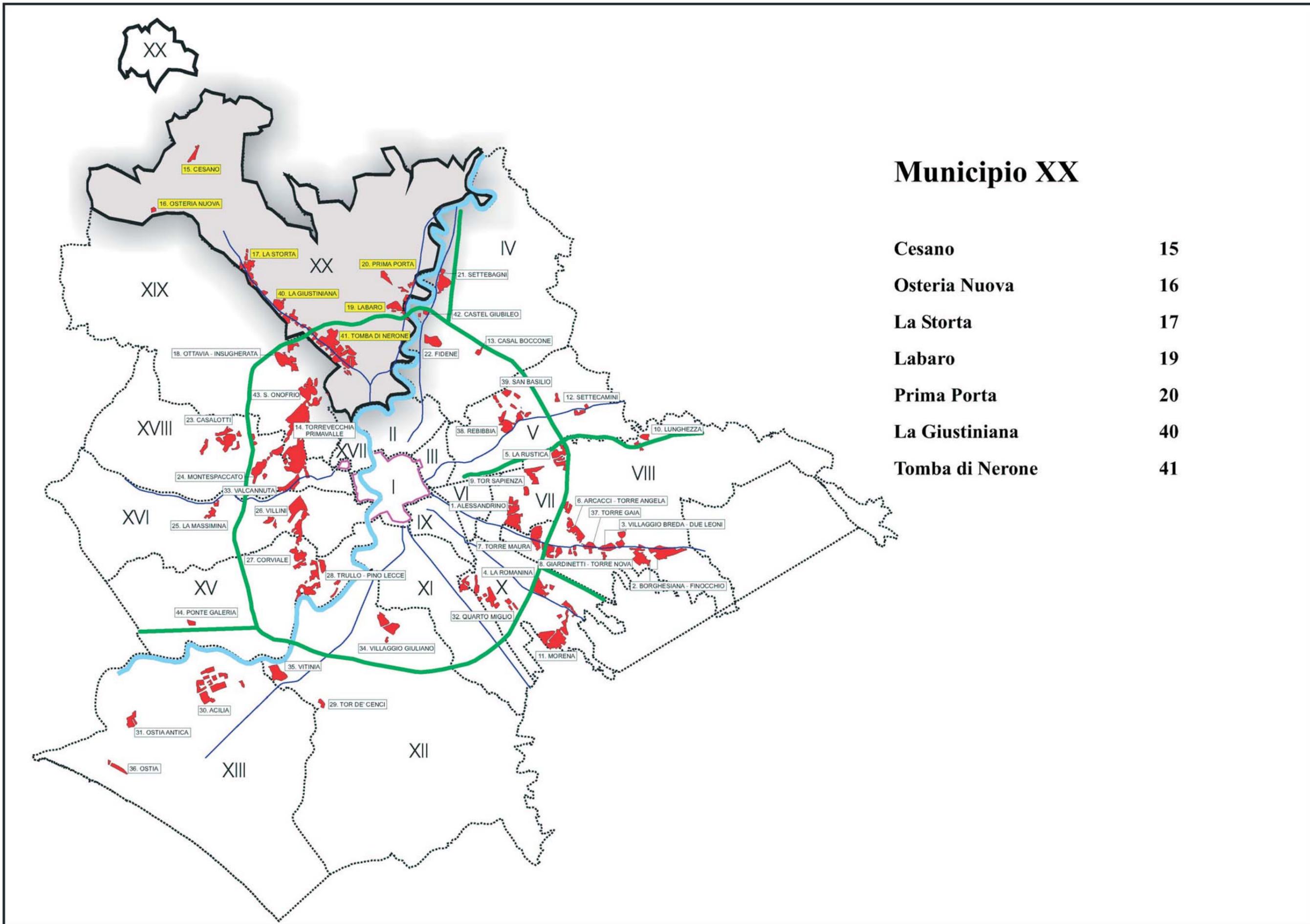
— Mercato all'aperto

○ Snodi e piazze

■ Verde pubblico

■ Attrezzature pubbliche

■ Aree trasformabili



## Municipio XX

<b>Cesano</b>	<b>15</b>
<b>Osteria Nuova</b>	<b>16</b>
<b>La Storta</b>	<b>17</b>
<b>Labaro</b>	<b>19</b>
<b>Prima Porta</b>	<b>20</b>
<b>La Giustiniana</b>	<b>40</b>
<b>Tomba di Nerone</b>	<b>41</b>

---

## 15. Cesano

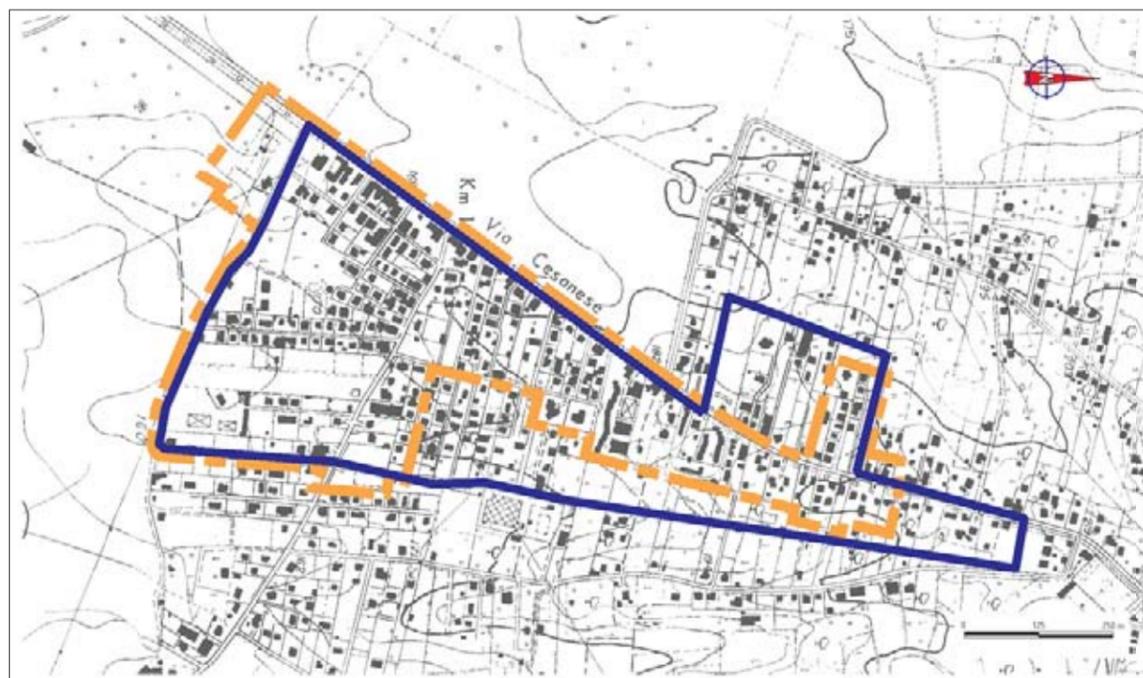
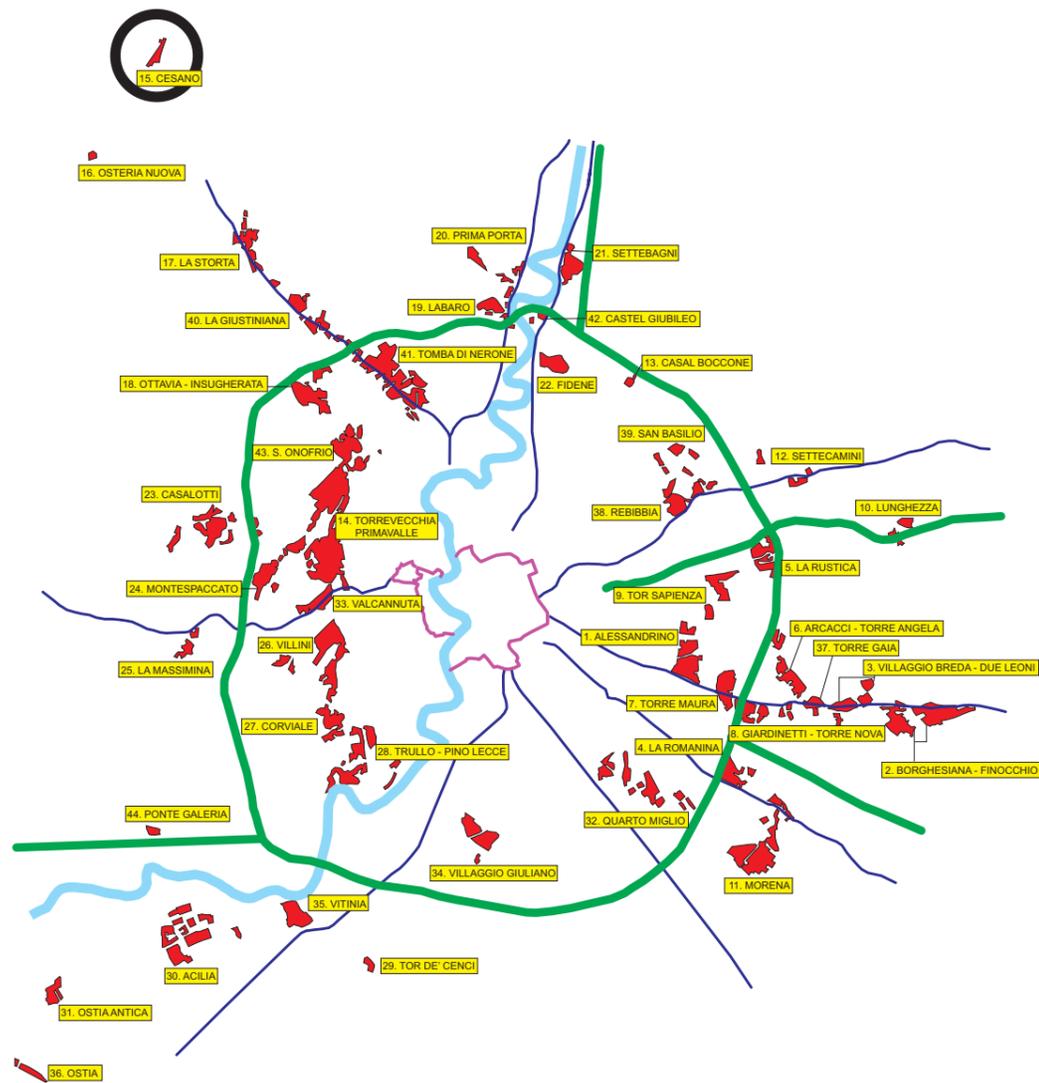
### Struttura attuale del quartiere

La “piccola città” di Cesano è situata nel quadrante nord-ovest di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, lungo via Cesanese, in un contesto caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti. La posizione fortemente decentrata è compensata dalla connessione alla rete ferroviaria metropolitana, grazie alla prossimità con l'omonima stazione, situata a circa un chilometro di distanza. La struttura della piccola città di Cesano è basata su due elementi viari, che per questo sono qualificabili come assi insediativi principali, via Cesanese e via di Baccanello. Per un lungo tratto la prima, via Cesanese, costituisce il margine rispetto alla contigua area militare. L'edificato, quasi esclusivamente residenziale e a bassa densità, si dispone secondo due schemi “a pettine” allineandosi lungo strade di distribuzione residenziale che si innestano ortogonalmente ai due assi principali. Attualmente è assente un sistema di spazi pubblici o anche uno spazio pubblico principale propriamente detto. L'unica situazione con caratteri di centralità, almeno da un punto di vista funzionale, è riscontrabile lungo via Cesanese, all'altezza dell'area militare, dove un fronte commerciale localizzato sui due lati dell'intersezione con via di Baccanello costituisce per la piccola città un luogo centrale lineare.

### Linee Guida per il Programma Integrato

A partire dagli elementi evidenziati nella descrizione della struttura attuale, le linee guida configurano un assetto finalizzato essenzialmente alla costruzione di un sistema di spazi pubblici ed alla razionalizzazione nonché al completamento della rete viaria. Relativamente al primo aspetto, viene rafforzato il ruolo strutturante dei due assi insediativi principali attraverso interventi di qualificazione su tutto il tratto di via Cesanese compreso tra l'edificato e l'area militare e sui primi cinquecento metri di via di Baccanello, a partire dall'intersezione con via Cesanese. Lungo via di Baccanello, in particolare, due aree attualmente inedificate vengono destinate alla realizzazione di luoghi centrali: si tratta di interventi di qualificazione funzionale ed ambientale caratterizzati dalla realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. Questa stessa indicazione riguarda altre due aree disposte lungo un tratto di nuova viabilità di raccordo previsto lungo il margine sud dell'edificato. In questa parte della piccola città viene infatti previsto un semianello tra via Cesanese e via di Baccanello combinando il predetto nuovo tratto a elementi di viabilità esistente. Tra due delle nuove centralità, una lungo la nuova viabilità di raccordo e l'altra lungo via di Baccanello, viene inserita un'area di verde attrezzato che contribuisce a configurare un elemento di connessione tra le due parti morfologicamente e funzionalmente qualificato. Interventi di adeguamento della viabilità vengono infine previsti su due assi insediativi secondari interni all'edificato, entrambi connessi a via di Baccanello: uno con esito sulla nuova viabilità di raccordo, l'altro su via Cesanese.

# 15. AREA DI CESANO - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

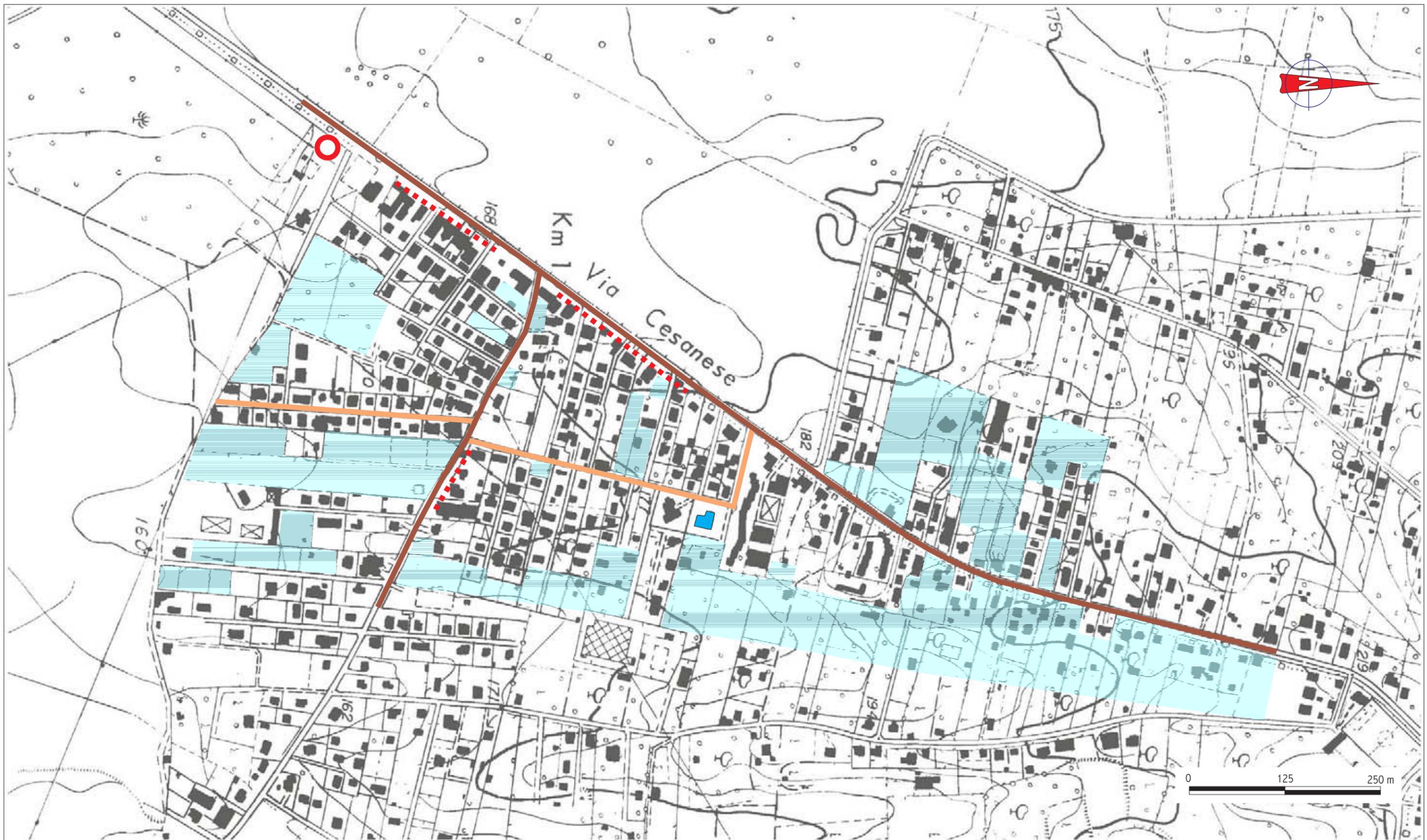
## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	2.060
Addetti (Comune di Roma 1998)	274
Superficie dell'area del rilievo (ha)	47
Superficie coperta (mq)	73.338
Volume edificato (mc)	516.627
Superficie edificata (mq)	172.209
Densità abitativa (ab/ha)	44
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,16
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,10
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,37
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	251
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	84
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	23,8%
Due piani	32,1%
Tre piani	31,1%
Quattro piani	11,5%
Cinque piani	1,5%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	19,2%
Edifici buoni	45,1%
Edifici mediocri	24,7%
Edifici pessimi	2,6%
Edifici precari	8,4%
Superficie aree trasformabili (ha)	18,7
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	39,8%
Numero di esercizi commerciali	53
Numero di laboratori artigianali	5
Numero di abitanti per esercizio commerciale	39
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	412
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

## Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.604
Addetti (Comune di Roma 1998)	243
Superficie dell'area Print (ha)	36
Densità abitativa (ab/ha)	45

# 15. CESANO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

..... Fronte commerciale

Verde pubblico

— Assi insediativi principali

— Mercato all'aperto

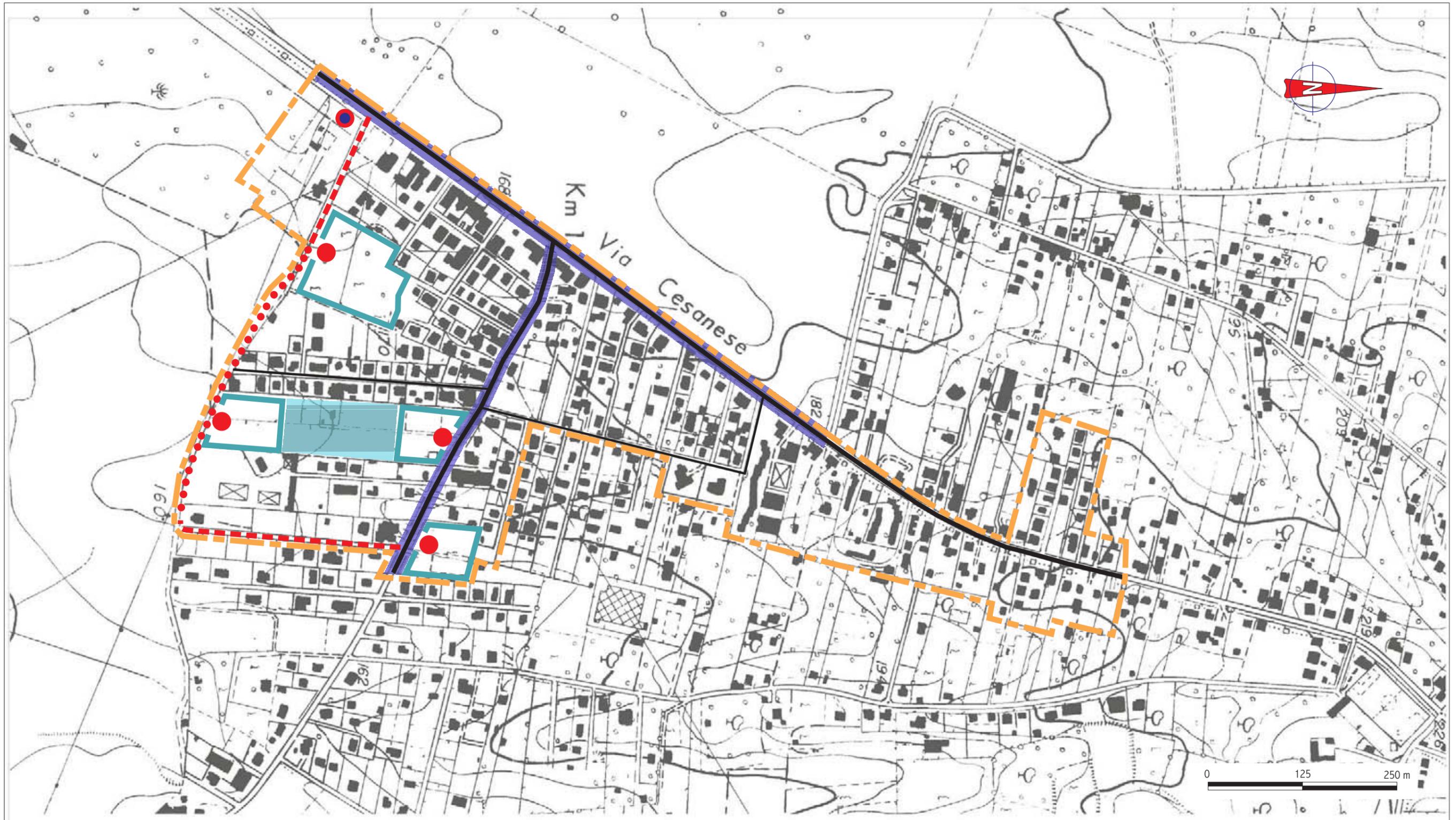
Attrezzature pubbliche

— Assi insediativi secondari

○ Snodi e piazze

Aree trasformabili

# 15. CESANO - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<p>Perimetro del Programma Integrato</p> <p>Viabilità di raccordo</p> <p>Asse insediativo principale</p> <p>Asse insediativo secondario</p>	<p>Esistente</p> <p>Da adeguare</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente/Da adeguare</p> <p>Di progetto</p> <p>Esistente/Da adeguare</p> <p>Di progetto</p>	<p>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</p> <p>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</p> <p>Ferrovia</p> <p>Stazione FS/metropolitana</p>	<p>Aree di recupero conservativo</p> <p>Area di qualificazione funzionale e ambientale</p> <p>Area di riconversione funzionale e morfologica</p> <p>Area verde attrezzata di uso pubblico</p>	<p>Esistente</p> <p>Di progetto</p>	<p>Luogo centrale</p> <p>Belvedere</p>	<p>Esistente</p> <p>Esistente da adeguare</p> <p>Di progetto (funzionale)</p>
---	--	--	---	-------------------------------------	--	---

---

## 16. Osteria Nuova

### Struttura attuale del quartiere

Il villaggio urbano di Osteria Nuova si trova nell'estremo settore Nord della città, lungo la via Braccianese, al crocevia dal quale ha origine la via Anguillarese che conduce a Cesano. Il piccolo insediamento, costituito quasi per intero di edifici di origine abusiva, presenta una conformazione ed una struttura caratterizzata dalle due strade provinciali citate: il tratto iniziale della Via Anguillarese, dall'incrocio con la Braccianese fino alle ultime case verso nord, costituisce di fatto l'unico semplice luogo di riferimento e ritrovo, con alcuni negozi e il bar.

Il perimetro del quartiere disegna nel complesso una figura triangolare, nella quale si distingue una netta e continua delimitazione fondiaria che segna il limite tra case e campagna nella parte est, un allineamento di lotti edificati lungo la Via Braccianese, un tratto di strada di raccordo nella parte ovest.

Un elemento edilizio di maggiore rilievo, localizzato lungo il tracciato della Via Braccianese all'ingresso del quartiere, è un antico gruppo di edifici agricoli, nel quale si distingue la presenza del casale. Un piccolo nucleo di attrezzature all'aperto per lo sport è localizzato nei pressi del crocevia delle due strade principali, con il campo di calcio ed alcuni campi da tennis.

Estese ed imponenti sono le presenze, ai margini del villaggio, del complesso dell'E.N.E.A. e delle alte antenne per trasmissioni transoceaniche di Radio Vaticana, al centro di annose polemiche locali per la potenza delle emissioni radio.

### Linee Guida per il Programma Integrato

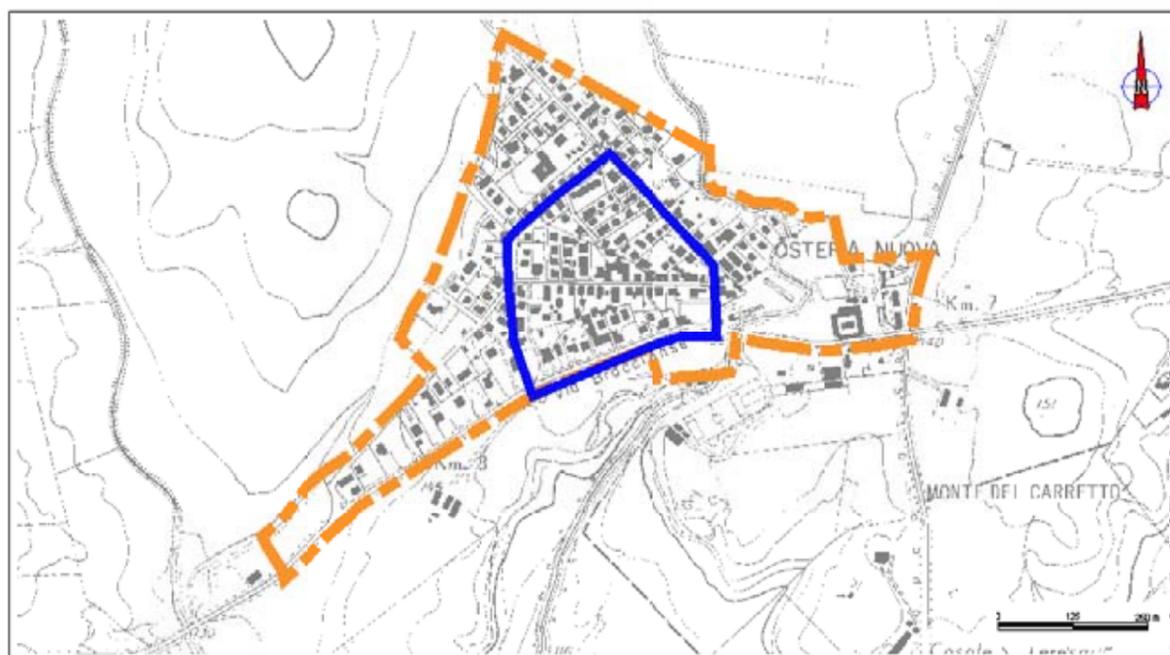
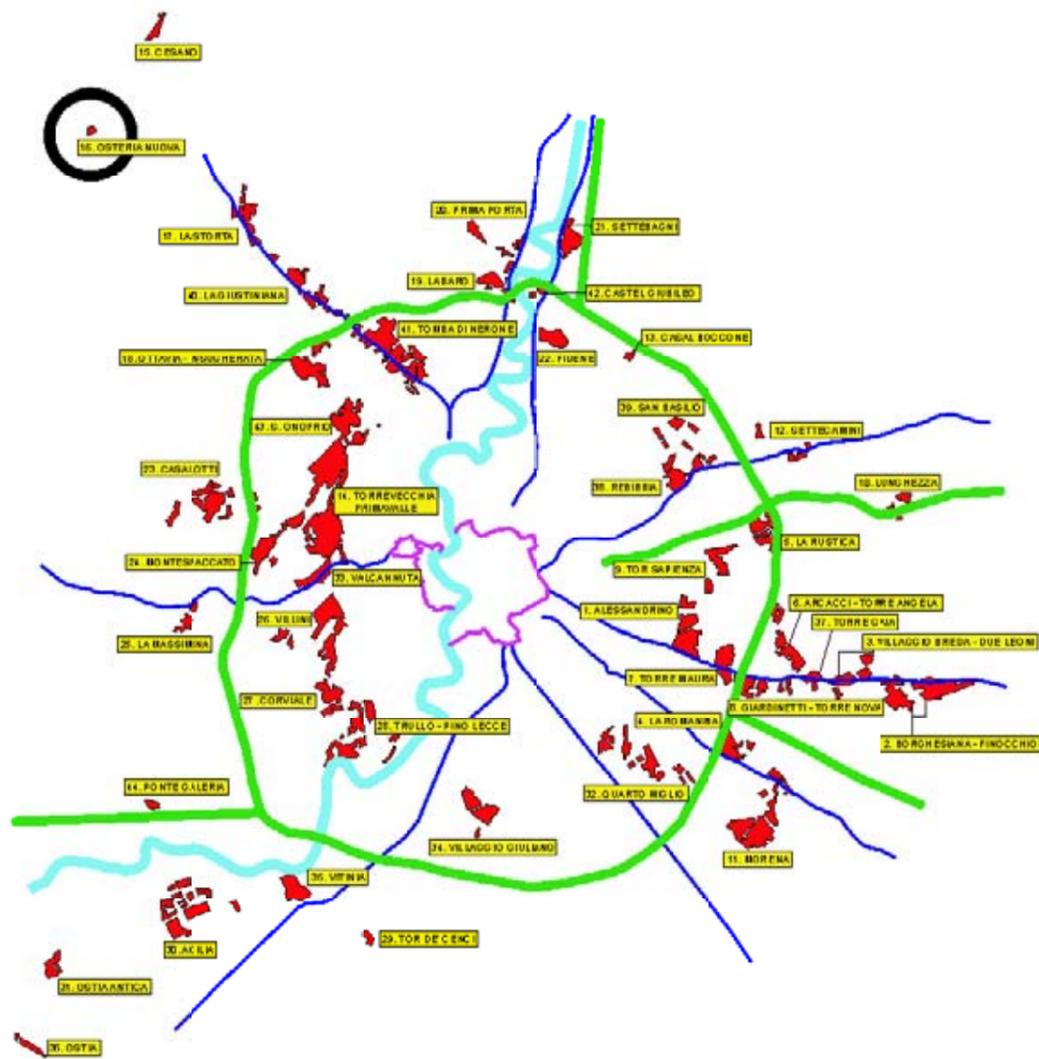
Il PrInt conferma e valorizza l'attuale struttura dell'insediamento, prevedendo interventi di qualificazione nel tratto di Via Anguillarese che attualmente gli abitanti riconoscono come luogo di incontro.

Ma due nuovi luoghi centrali di qualità vengono previsti in aree che presentano evidenti vocazioni alla costruzione di nuove piazze e luoghi di incontro: una all'importante incrocio tra le due strade principali, vero luogo di ingresso al quartiere nelle vicinanze del campo sportivo, un'altra nell'estremo lembo ovest, come luogo di ingresso per chi proviene dalla Braccianese, dove attualmente si trova solo il crocevia con la recente strada di disimpegno esterno.

Tre aree attualmente libere da edificazione costituiscono i luoghi nei quali sono previsti nuovi spazi verdi attrezzati: lungo la strada principale, intorno al vecchio casale e fra l'insediamento e il complesso E.N.E.A.

Per il complesso agricolo imperniato sul casale è data la previsione di recupero conservativo.

# 16. AREA DI OSTERIA NUOVA - DATI QUANTITATIVI



--- Perimetro PRINT
 --- Perimetro rilievo

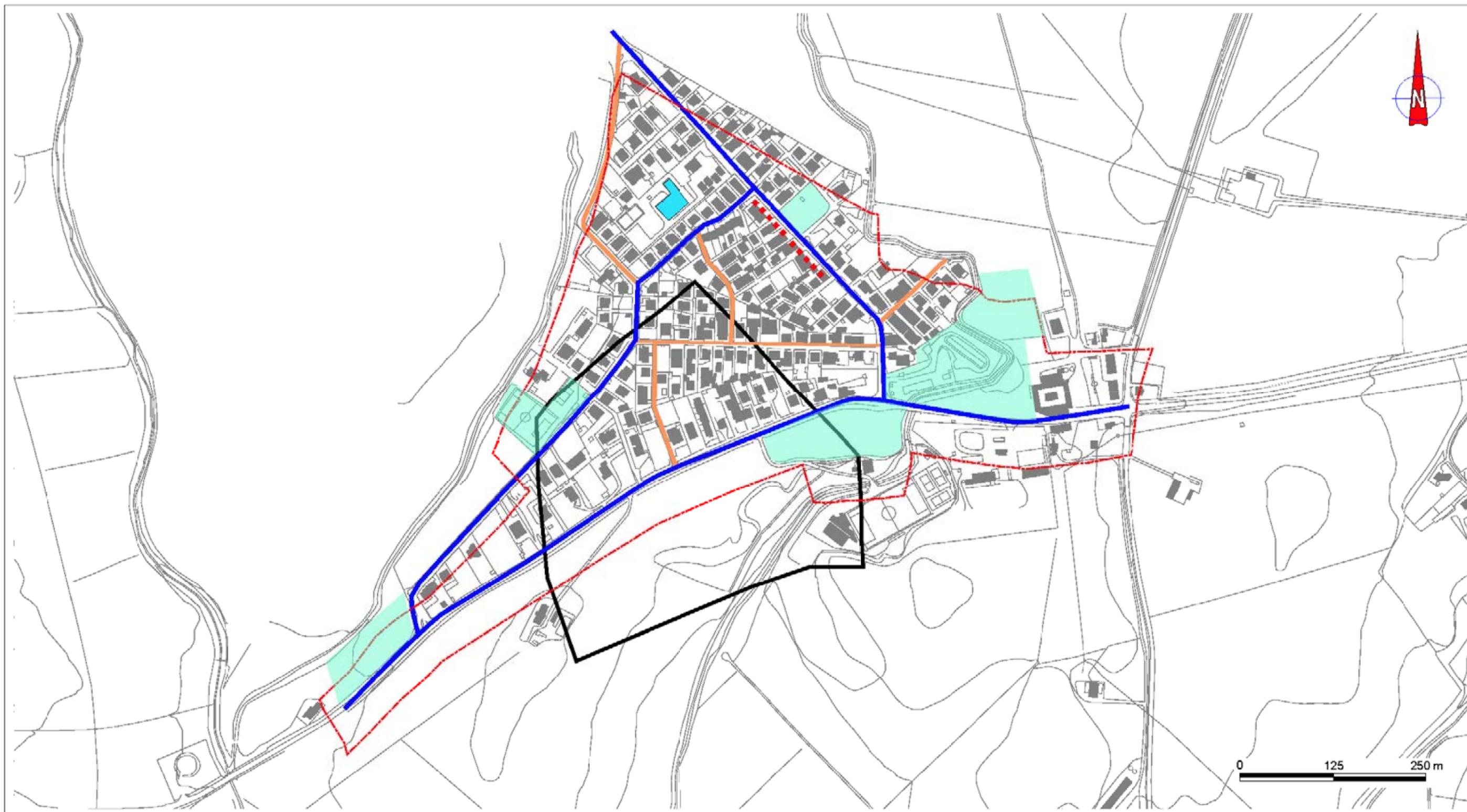
## Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	795
Addetti	21
Superficie dell'area del rilievo (ha)	8
Superficie coperta (mq)	20.073
Volume edificato (mc)	157.014
Superficie edificata (mq)	52.338
Densità abitativa (ab/ha)	99
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,25
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,96
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,65
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	198
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	66
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	12,1%
Due piani	32,8%
Tre piani	40,6%
Quattro piani	11,4%
Cinque piani	3,2%
Oltre cinque piani	0,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	8,1%
Edifici buoni	16,5%
Edifici mediocri	53,2%
Edifici pessimi	18,2%
Edifici precari	4,1%
Superficie aree trasformabili (ha)	0,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	0,0%
Numero di esercizi commerciali	0
Numero di laboratori artigianali	0
Numero di abitanti per esercizio commerciale	.
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	.
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

## Nell'area Print

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	1.259
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	110
Superficie dell'area Print (ha)	38
Densità abitativa (ab/ha)	33

## 16. OSTERIA NUOVA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



 Viabilità di scorrimento esterna

 Assi insediativi principali

 Assi insediativi secondari

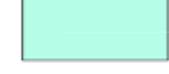
 Fronte commerciale

 Mercato all'aperto

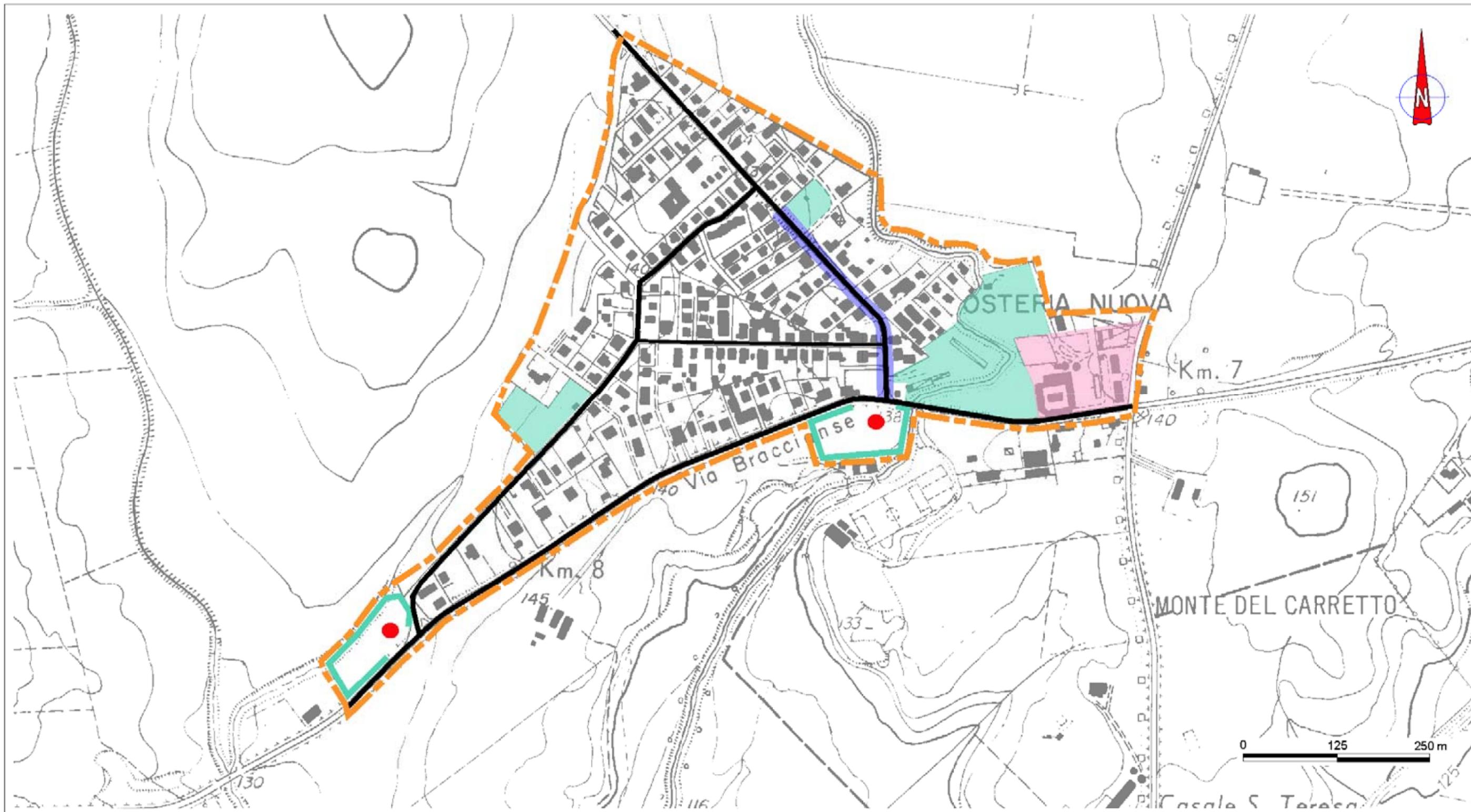
 Snodi e piazze

 Verde pubblico

 Attrezzature pubbliche

 Aree trasformabili

# 16. OSTERIA NUOVA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Aree di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	Esistente
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente da adeguare	Di progetto (funzionale)
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		<b>Belvedere</b>	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto		

---

## 17. La Storta

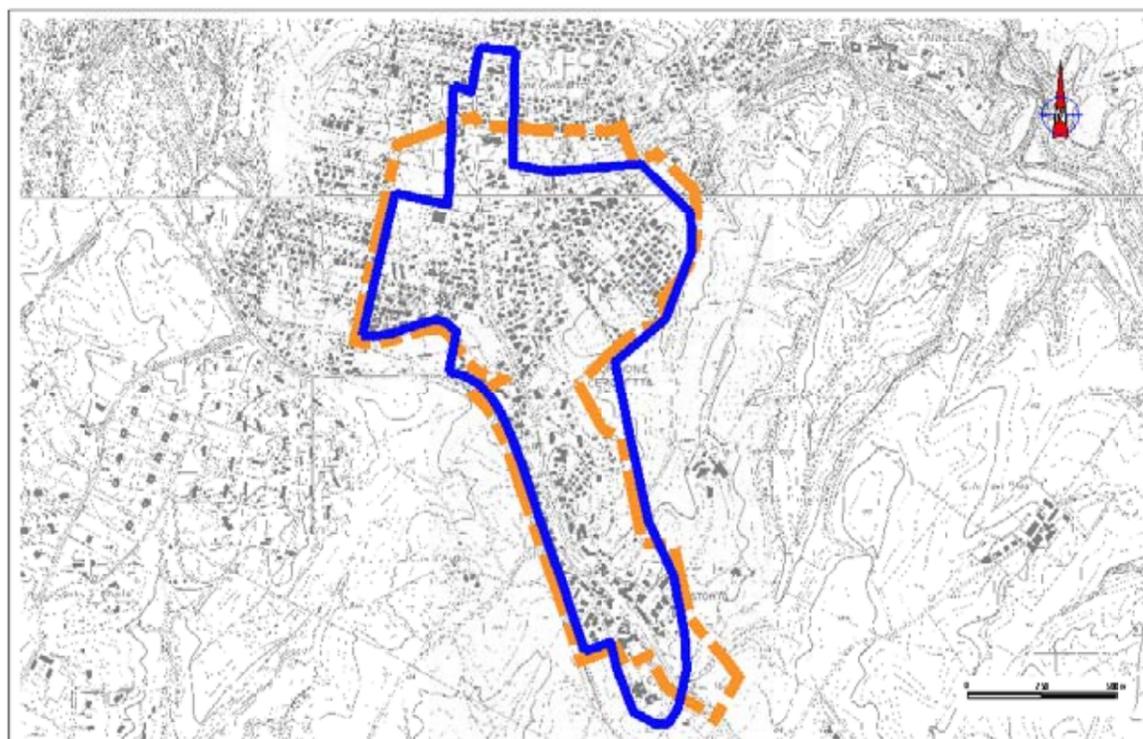
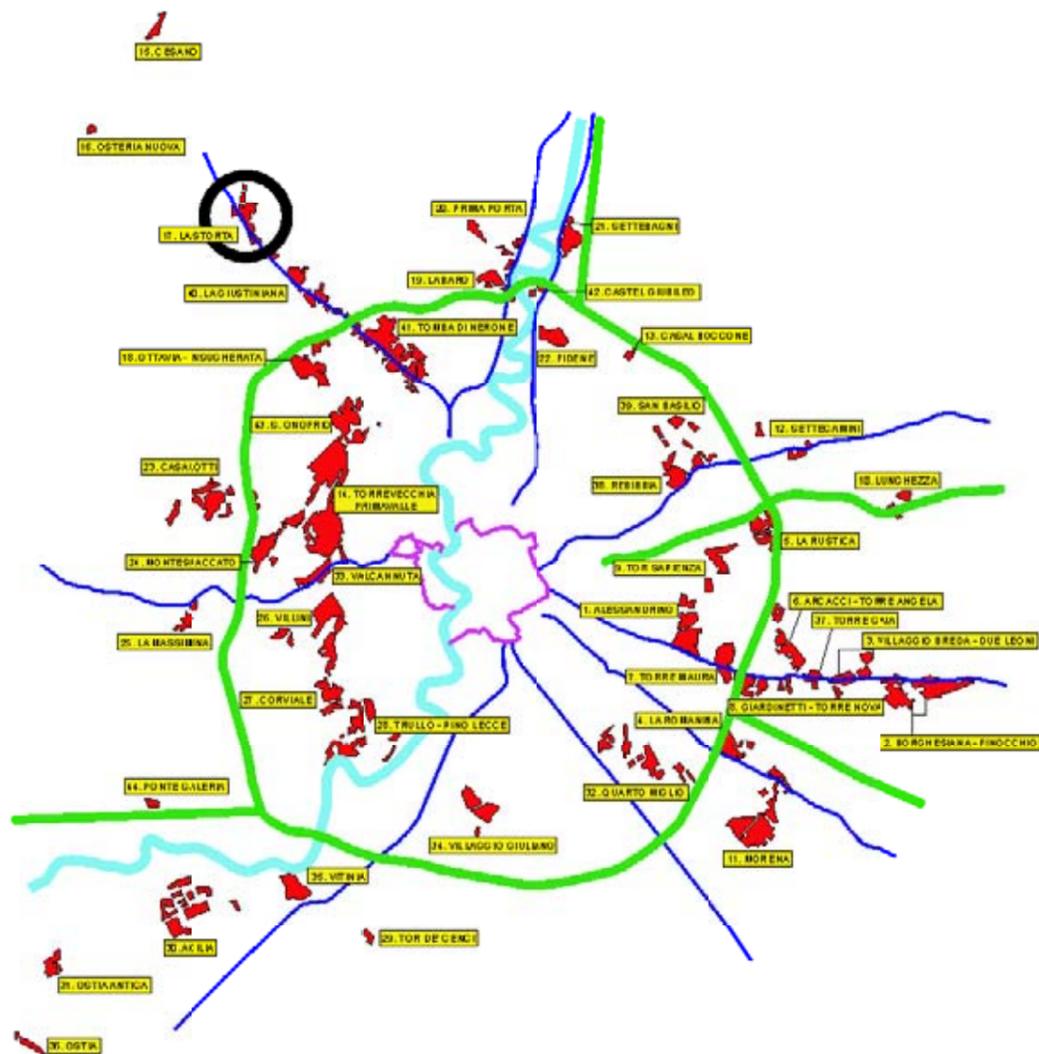
### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di La Storta è situato nel quadrante nord-ovest di Roma, lungo la via Cassia, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, in un contesto che presenta una morfologia altimetricamente piuttosto differenziata. La via Cassia suddivide il quartiere in due parti, il tracciato della linea ferroviaria metropolitana lo limita ad ovest, mentre ad est il margine è legato a variazioni altimetriche. La presenza della omonima stazione lungo la vicina linea ferroviaria metropolitana conferisce al quartiere un elevato livello di accessibilità a scala urbana. Avendo come elemento ordinatore la via Cassia, la struttura del quartiere presenta all'interno delle due parti degli elementi riconoscibili come assi insediativi principali e secondari rispetto ai quali l'edificato è disposto secondo schemi "a pettine", lungo una fitta successione di strade di distribuzione residenziale, che in molti casi terminano a cul de sac. In entrambe le parti si riscontra una sostanziale assenza di spazi pubblici. L'unico elemento al quale può essere riconosciuto il carattere di luogo centrale è costituito dal tratto di via Cassia che attraversa il quartiere, per la presenza di fronti commerciali, uffici ed attrezzature pubblici.

### Linee Guida per il Programma Integrato

L'assetto configurato dalle linee guida propone essenzialmente il completamento della centralità lineare costituita dal tratto di via Cassia che attraversa il quartiere. A questo scopo si prevedono interventi sia sull'esistente che nuove realizzazioni. Relativamente all'esistente, si prevede di sottoporre il tratto in questione di via Cassia ad interventi di qualificazione e di adeguarne due luoghi centrali, uno all'altezza di via Braccianense, l'altro situato all'altezza della chiesa posta all'estremità sud del quartiere; per quanto riguarda gli interventi di progetto si propone la localizzazione di due aree di qualificazione funzionale ed ambientale alle estremità di tale asse. Su queste aree viene prevista la realizzazione di spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) da integrare a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze. Relativamente alla viabilità, vengono previsti interventi di adeguamento lungo tratti che individuano itinerari di raccordo attraverso e lungo i margini del quartiere. In un caso, nella parte del quartiere ad est della via Cassia, si propone un nuovo tratto che, instaurando una continuità tra elementi esistenti, permette di estendere la viabilità di raccordo verso sud, all'altezza della stazione ferroviaria. Adeguamenti, infine, vengono previsti anche lungo due assi insediativi secondari sui quali si innestano le strade locali di distribuzione residenziale nella parte est del quartiere.

# 17. AREA DI LA STORTA - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

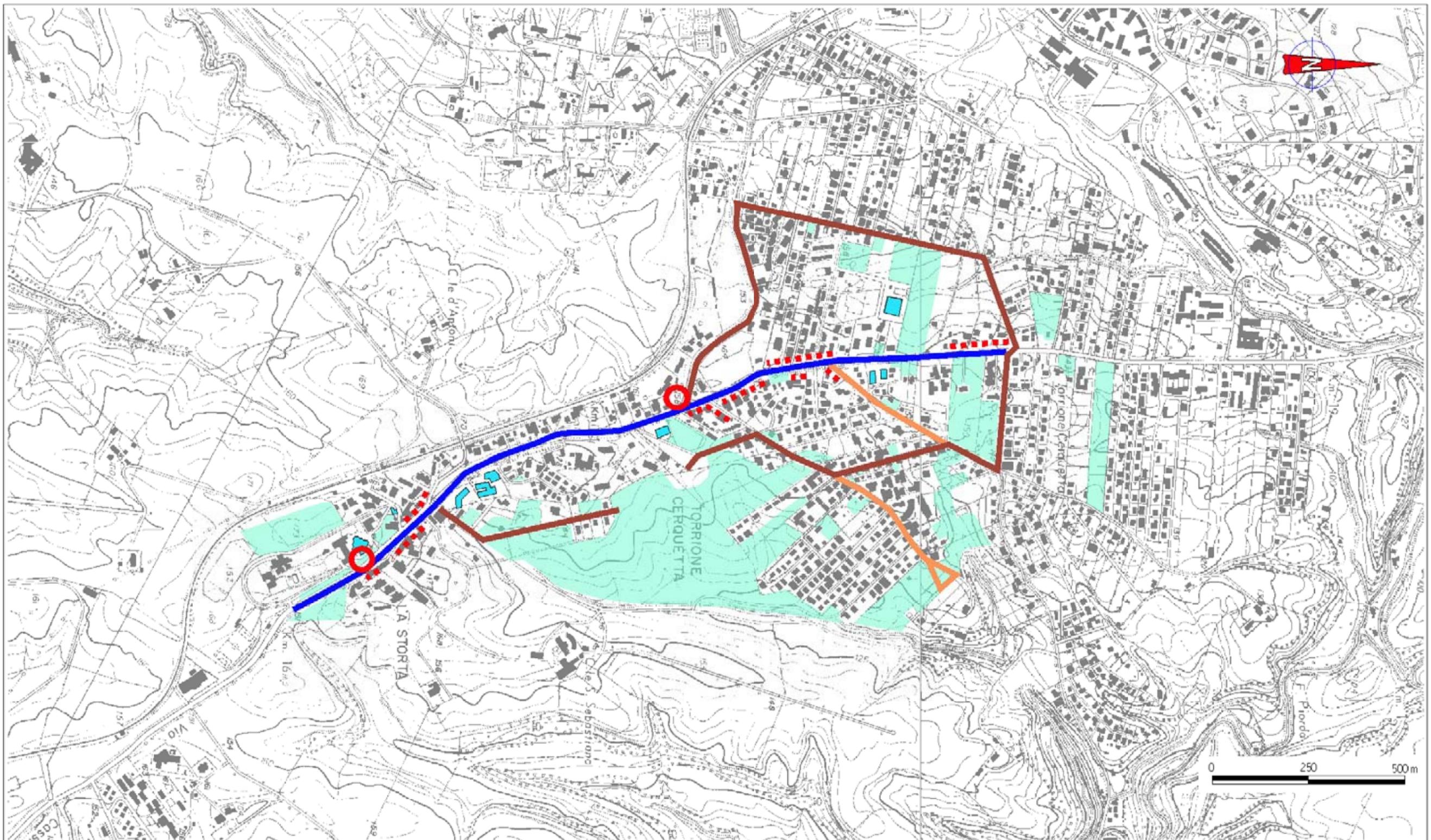
## Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	5.852
Addetti (Comune di Roma 1998)	786
Superficie dell'area del rilievo (ha)	110
Superficie coperta (mq)	138.506
Volume edificato (mc)	1.192.618
Superficie edificata (mq)	397.539
Densità abitativa (ab/ha)	53
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,13
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,08
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,36
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	204
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	68
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	13,3%
Due piani	25,4%
Tre piani	31,3%
Quattro piani	21,5%
Cinque piani	8,2%
Oltre cinque piani	0,3%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	17,4%
Edifici buoni	57,8%
Edifici mediocri	20,7%
Edifici pessimi	0,9%
Edifici precari	3,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	39,8
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	36,2%
Numero di esercizi commerciali	105
Numero di laboratori artigianali	14
Numero di abitanti per esercizio commerciale	56
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	418
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	0
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,00
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

## Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	5.713
Addetti (Comune di Roma 1998)	764
Superficie dell'area Print (ha)	112
Densità abitativa (ab/ha)	51

## 17. LA STORTA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

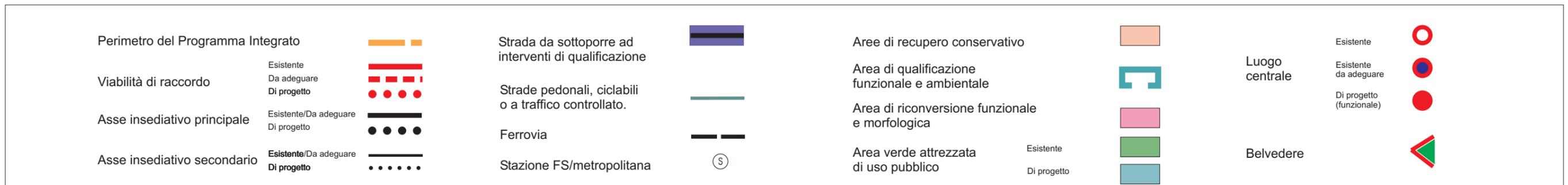
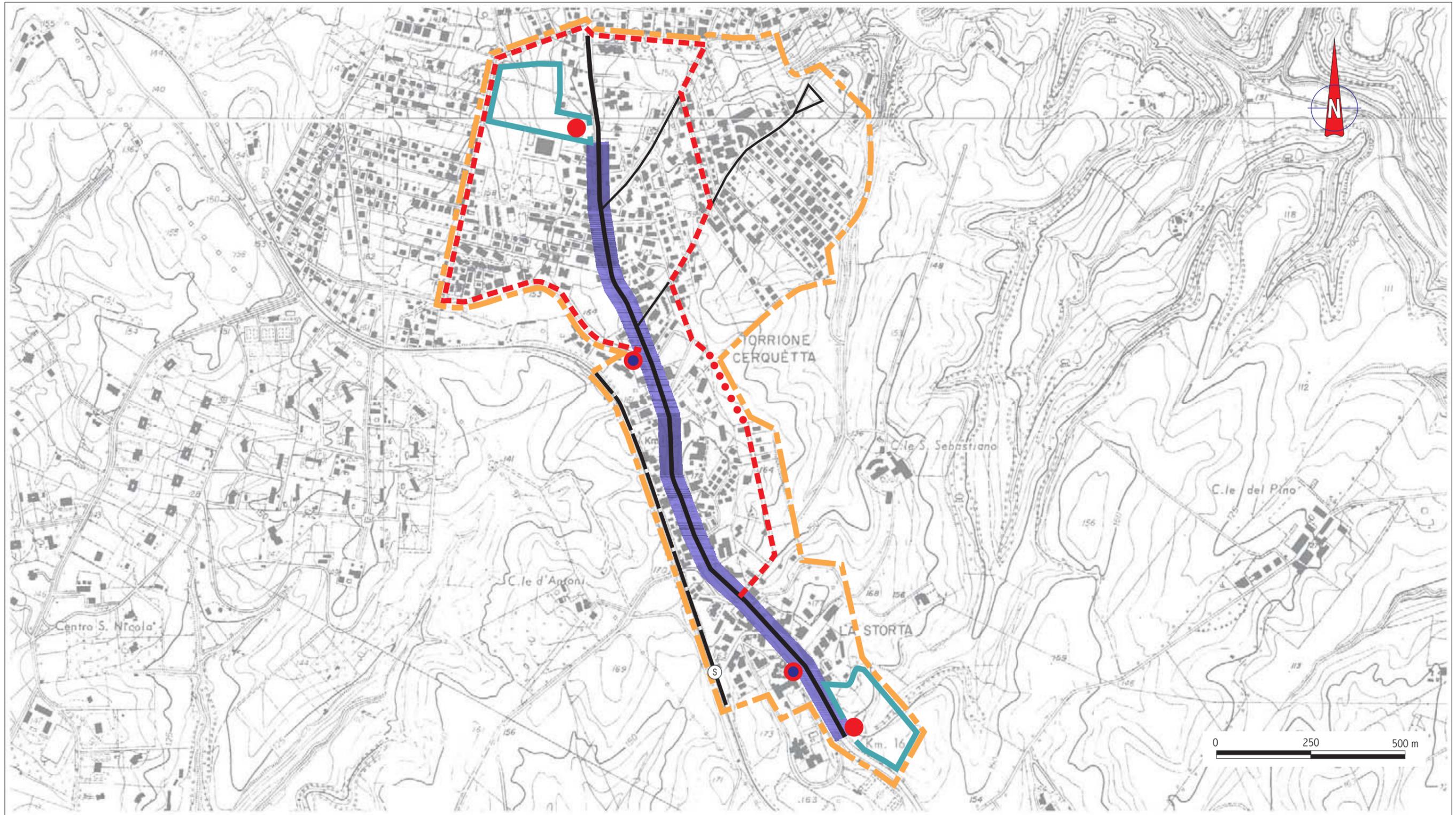
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 17. LA STORTA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



---

## 19. Labaro

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Labaro si trova nel settore Nord di Roma, in un ambito territoriale vicino all'ansa che il corso del Tevere forma nei pressi di Castel Giubileo.

Il quartiere è accessibile dalla Via Flaminia, il cui tracciato ne segna il margine nella parte Est, e dal Grande Raccordo Anulare, che incrocia la Via Flaminia poco distante.

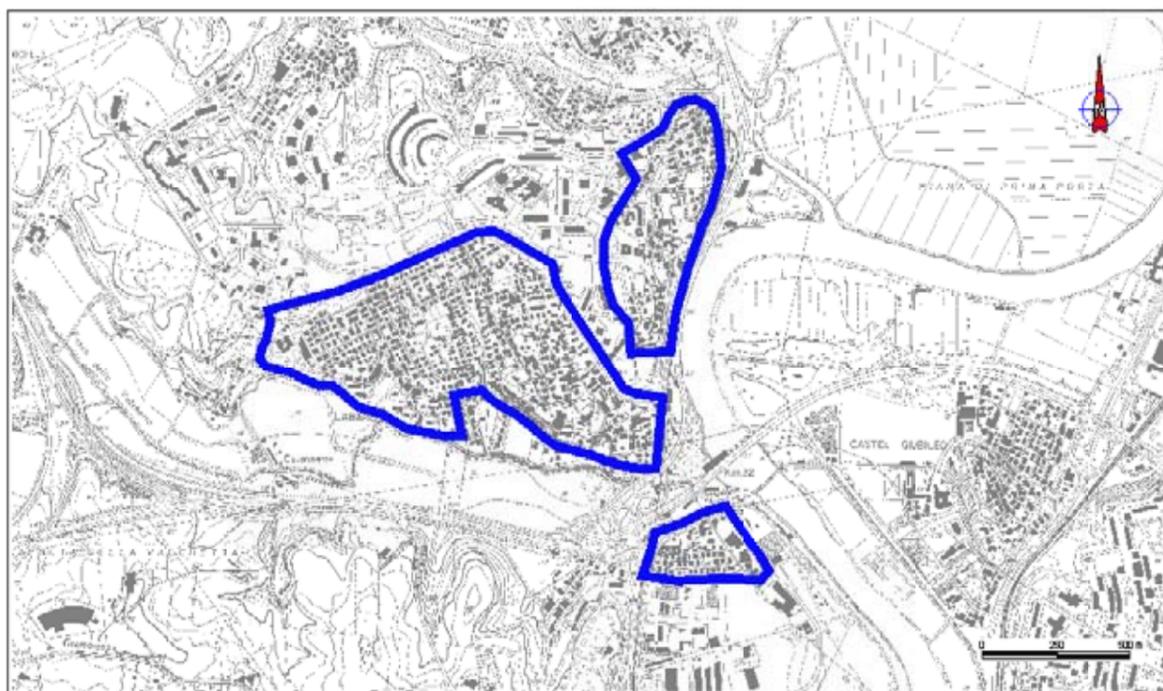
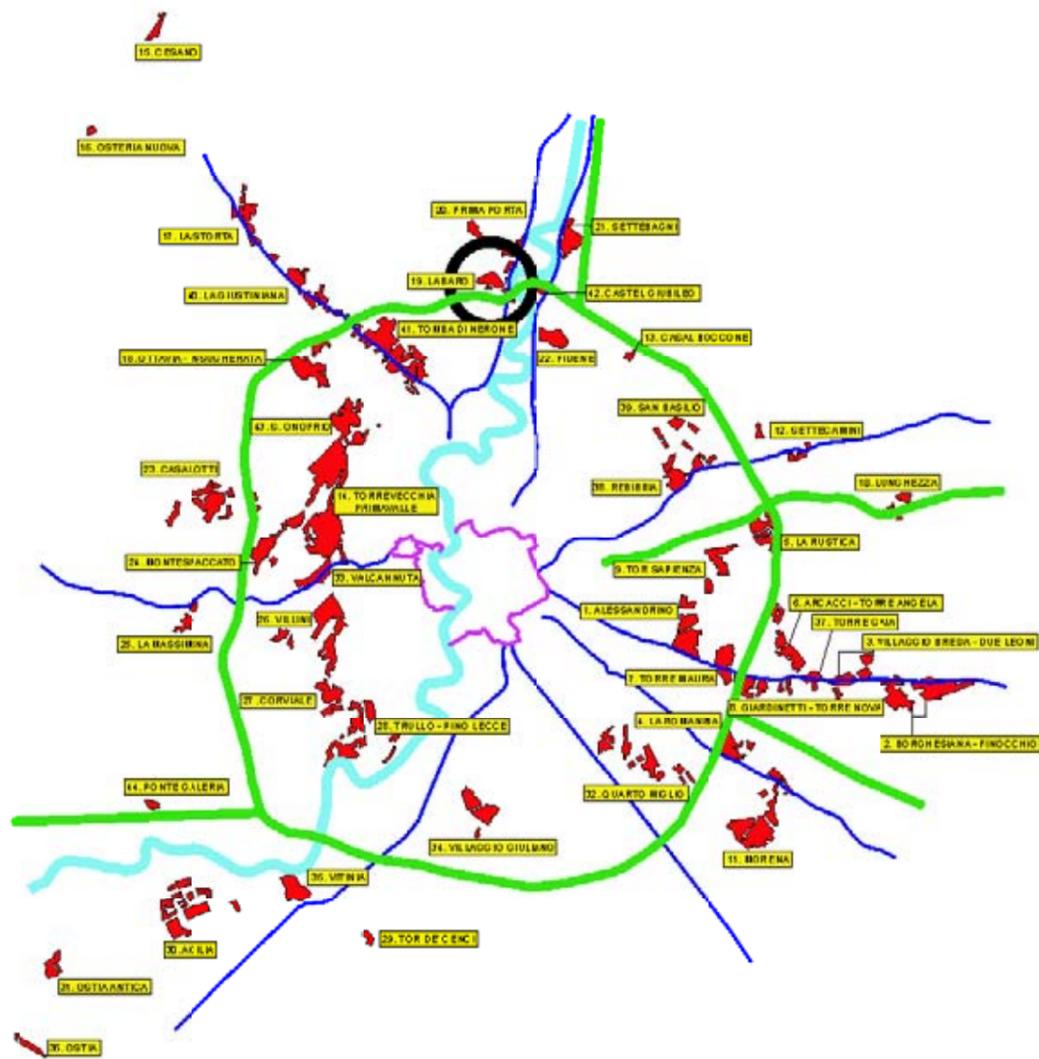
L'orografia del terreno è caratterizzata da pendenze in alcuni ambiti anche molto pronunciate, che nella parte sud digradano fino ad un piccolo corso d'acqua, il Fosso della Valchetta, che segna il perimetro del tessuto.

L'insediamento presenta i caratteri della ricorrente situazione urbana romana nella quale un fitto tessuto di edifici abusivi di due-tre piani, dotato di una rete stradale formata di anguste strade di distribuzione ai lotti, è adiacente ad un esteso insediamento di edilizia sociale, con ampi e dilatati spazi verdi tra le parti edificate. La rete viaria di scorrimento che serve il quartiere di origine abusiva e l'insediamento PEEP consente un rapido disimpegno esterno a nord, ma fa riscontro ad un reticolo viario interno a servizio degli edifici abusivi nel quale non è riconoscibile alcuna gerarchia viaria, del tutto insufficiente alle funzioni di collegamento veicolare e pedonale imposte dalla conformazione e relazioni di parti del quartiere.

Nella parte nord, contigua al limitrofo insediamento PEEP, si trovano gli unici due spazi piazza e delle piccole concentrazioni lineari di negozi, ma anche alcuni spazi verdi attrezzati realizzati come opere di urbanizzazione del PEEP.

Nell'ampia area di cerniera tra le due parti del quartiere, nella parte nord, sono in corso di realizzazione interventi di riqualificazione comprendenti tra l'altro nuovi spazi piazza qualificati ed un parco attrezzato.

# 19. AREA DI LABARO - DATI QUANTITATIVI

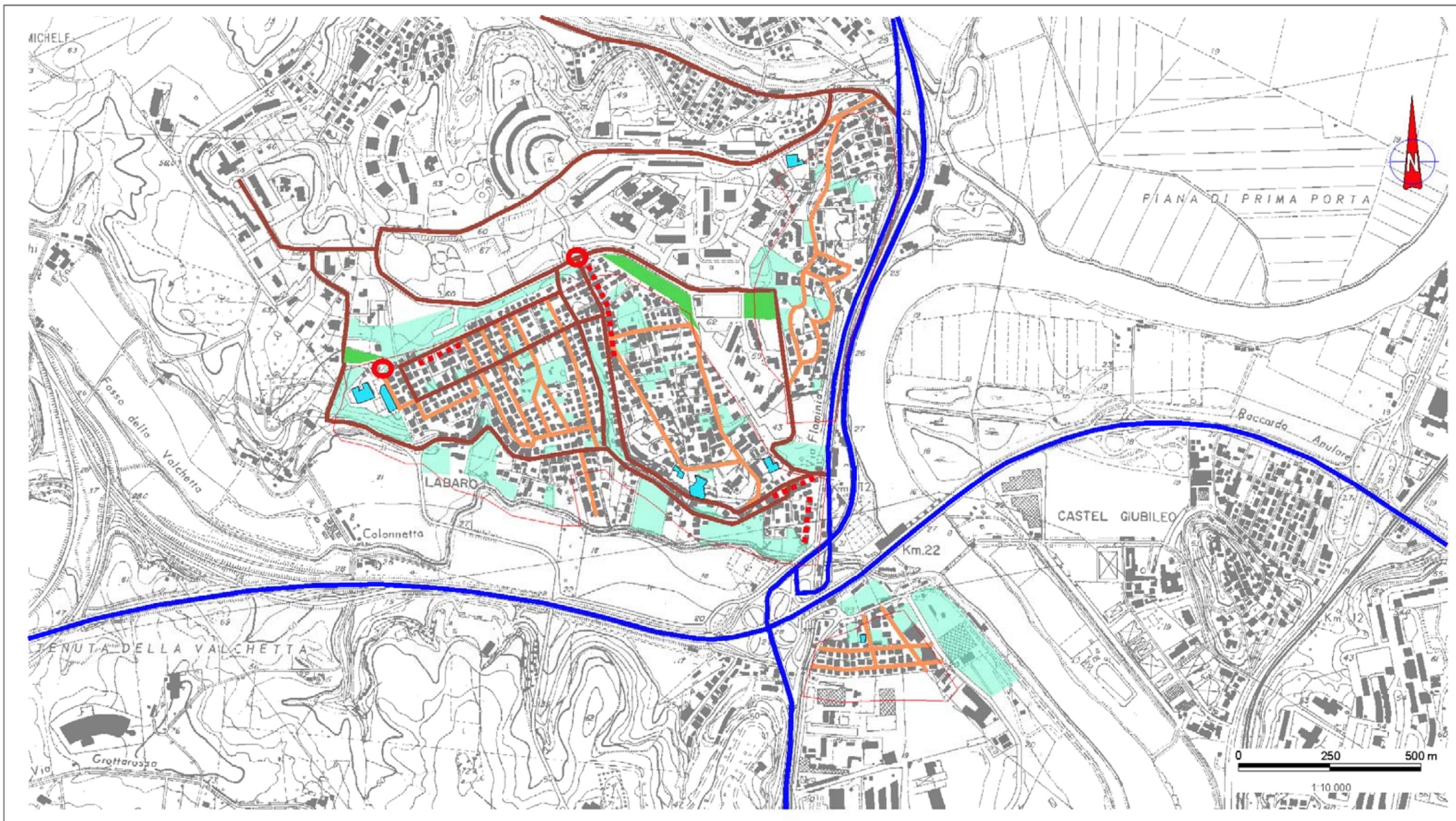


— Perimetro rilievo

## Nell'area del rilievo

Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	7.709
Addetti (dati Comune di Roma 1993)	1.097
Superficie dell'area del rilievo (ha)	96
Superficie coperta (mq)	174.485
Volume edificato (mc)	1.424.376
Superficie edificata (mq)	474.792
Densità abitativa (ab/ha)	80
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,18
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,48
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,49
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	185
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	62
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	17,3%
Due piani	24,5%
Tre piani	33,3%
Quattro piani	18,8%
Cinque piani	5,6%
Oltre cinque piani	0,4%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici	
Edifici ottimi	40,8%
Edifici buoni	43,9%
Edifici mediocri	7,4%
Edifici pessimi	0,6%
Edifici precari	7,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	21,0
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	21,9%
Numero di esercizi commerciali	101
Numero di laboratori artigianali	12
Numero di abitanti per esercizio commerciale	76
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	642
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	7.607
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,99
Superficie di verde attrezzato (mq)	19.650
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	2,55

# 19. LABARO - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



- |   |                                  |   |                    |   |                        |
|---|----------------------------------|---|--------------------|---|------------------------|
|  | Viabilità di scorrimento esterna |  | Fronte commerciale |  | Verde pubblico         |
|  | Assi insediativi principali      |  | Mercato all'aperto |  | Attrezzature pubbliche |
|  | Assi insediativi secondari       |  | Snodi e piazze     |  | Aree trasformabili     |

---

## 20. Prima Porta

### Struttura attuale del quartiere

Il quartiere di Prima Porta è situato nel quadrante nord di Roma, lungo la via Flaminia, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Il contesto è morfologicamente differenziato per la presenza di rilievi e aree di fondovalle di corsi d'acqua che confluiscono verso il vicino fiume Tevere. Il quartiere è connesso alla linea ferroviaria Roma-Civitacastellana-Viterbo grazie alla presenza della omonima stazione che però, essendo situata nei pressi della via Flaminia, risulta in posizione piuttosto decentrata rispetto al resto del quartiere. La struttura è basata su di un asse insediativo principale, costituito da via della Giustiniana, lungo il quale l'edificato si dispone formando una lunga fascia urbanizzata che si estende dalla via Flaminia in direzione nord-ovest tra due aree di fondovalle. Le tipologie edilizie presenti sono prevalentemente palazzine e villini. I luoghi con carattere di centralità sono localizzati lungo via della Giustiniana in prossimità della via Flaminia e della stazione ferroviaria. Qui sono presenti un'area di verde pubblico, un piccolo fronte commerciale e una scuola elementare. Altri edifici pubblici sono localizzati nella parte più a nord del quartiere (un asilo nido, una scuola media, un ufficio postale), ma decentrati rispetto all'asse insediativo principale. Una seconda area di verde pubblico, nastriforme, è situata lungo via della Giustiniana all'altezza dell'area di fondovalle che limita verso nord il quartiere.

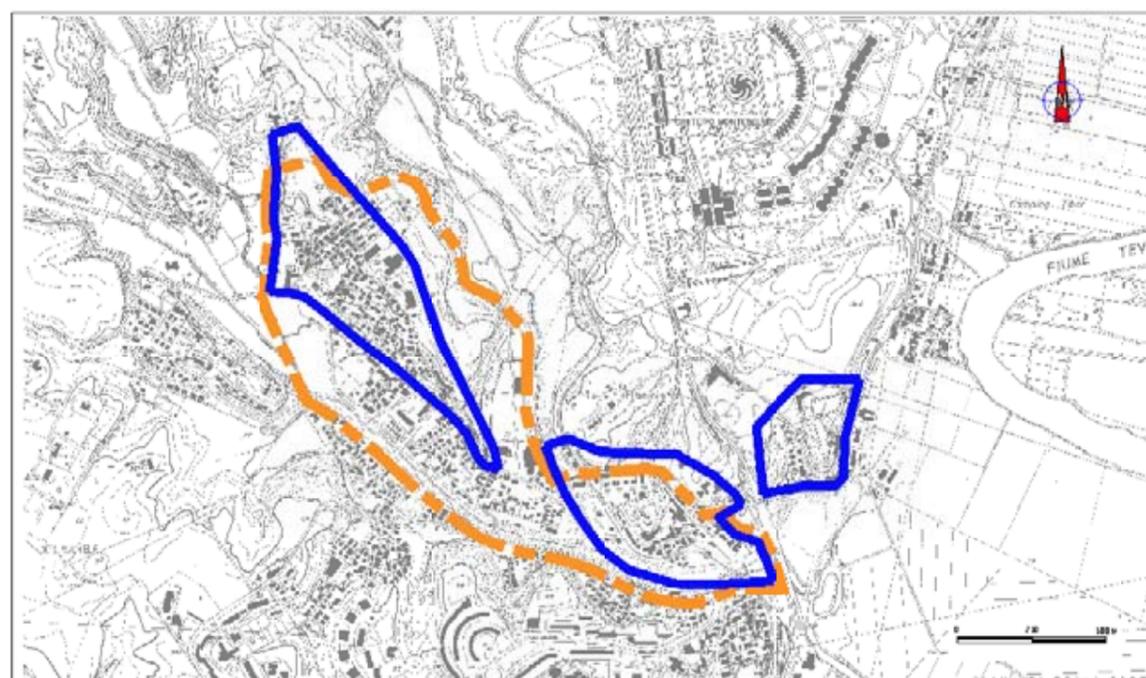
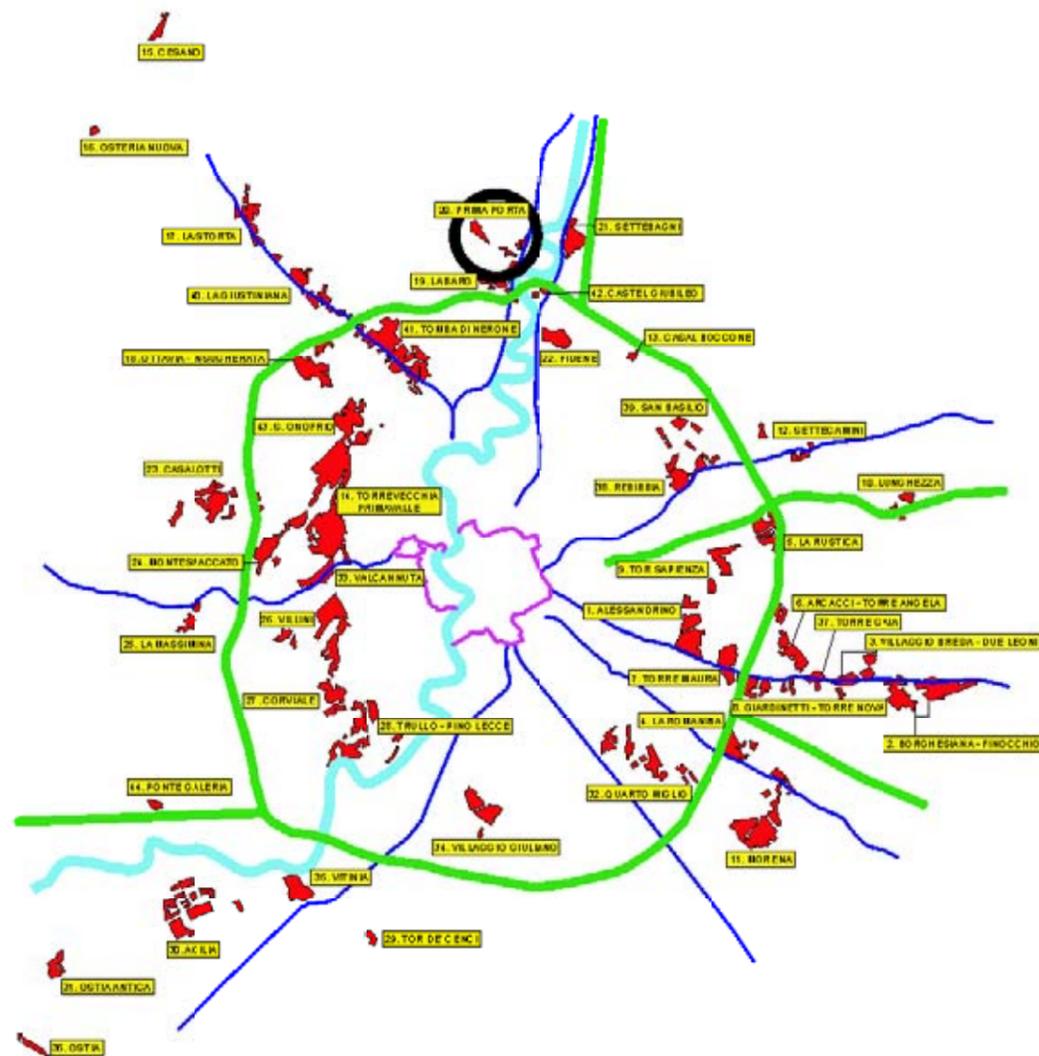
### Linee Guida per il Programma Integrato

L'assetto delineato nelle linee guida tende a configurare un sistema di luoghi centrali. L'assetto previsto dalle linee guida è basato sul rafforzamento della centralità di via della Giustiniana, sulla realizzazione di un sistema di aree di verde pubblico lungo i margini del quartiere e sulla definizione di una viabilità di raccordo. Relativamente al rafforzamento del ruolo di asse centrale di via della Giustiniana, si prevede di sottoporre ad interventi di qualificazione due tratti: uno in prossimità della via Flaminia, l'altro fra l'area di fondovalle che divide in due parti il quartiere e l'estremità nord-ovest di quest'ultimo. Nella parte del quartiere prossima alla via Flaminia si propone di adeguare alcuni spazi che attualmente presentano caratteri di luogo centrale ma senza qualità morfologica. Accanto all'area di verde pubblico esistente nastriforme viene localizzato un nuovo luogo centrale costituito da spazi pubblici di varia natura (piazze e/o giardini) integrati a edifici pubblici o di uso pubblico, oltre ad eventuali residenze.

Il verde pubblico viene notevolmente incrementato proponendo nuove localizzazioni ad ovest della centralità appena descritta e lungo l'area di fondovalle che limita verso sud-ovest il quartiere.

Sulla viabilità gli interventi sono essenzialmente finalizzati alla definizione di due percorsi anulari: uno intorno alla parte nord combinando tratti esistenti con un nuovo tratto che si sviluppa lungo il margine ovest della nuova centralità; l'altro, più ampio, prolungando via Frassineto fino a via della Giustiniana.

## 20. AREA DI PRIMA PORTA - DATI QUANTITATIVI



Perimetro PRINT

Perimetro rilievo

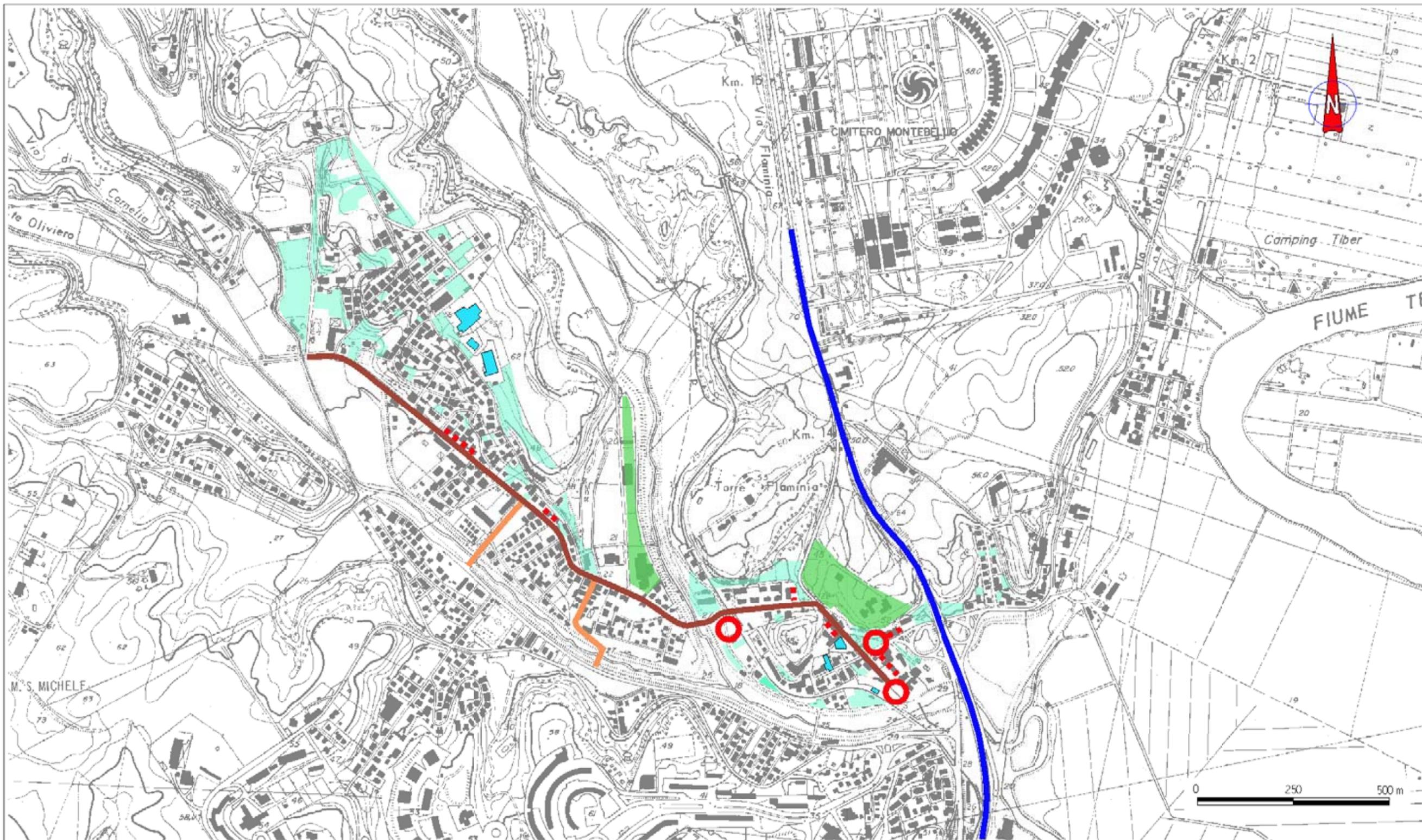
### Nell'area del rilievo

Abitanti (Comune di Roma 1998)	3.655
Addetti (Comune di Roma 1998)	517
Superficie dell'area del rilievo (ha)	66
Superficie coperta (mq)	86.508
Volume edificato (mc)	723.645
Superficie edificata (mq)	241.215
Densità abitativa (ab/ha)	55
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,13
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,10
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,37
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	198
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	66
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	16,1%
Due piani	26,8%
Tre piani	29,2%
Quattro piani	20,9%
Cinque piani	4,9%
Oltre cinque piani	2,0%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	34,3%
Edifici buoni	51,0%
Edifici mediocri	6,2%
Edifici pessimi	0,8%
Edifici precari	7,6%
Superficie aree trasformabili (ha)	14,2
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	21,5%
Numero di esercizi commerciali	60
Numero di laboratori artigianali	12
Numero di abitanti per esercizio commerciale	61
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	305
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	2.684
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,73
Superficie di verde attrezzato (mq)	30.477
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	8,34

### Nell'area Print

Abitanti (Comune di Roma 1998)	4.512
Addetti (Comune di Roma 1998)	545
Superficie dell'area Print (ha)	87
Densità abitativa (ab/ha)	52

## 20. PRIMA PORTA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



— Viabilità di scorrimento esterna

— Assi insediativi principali

— Assi insediativi secondari

..... Fronte commerciale

— Mercato all'aperto

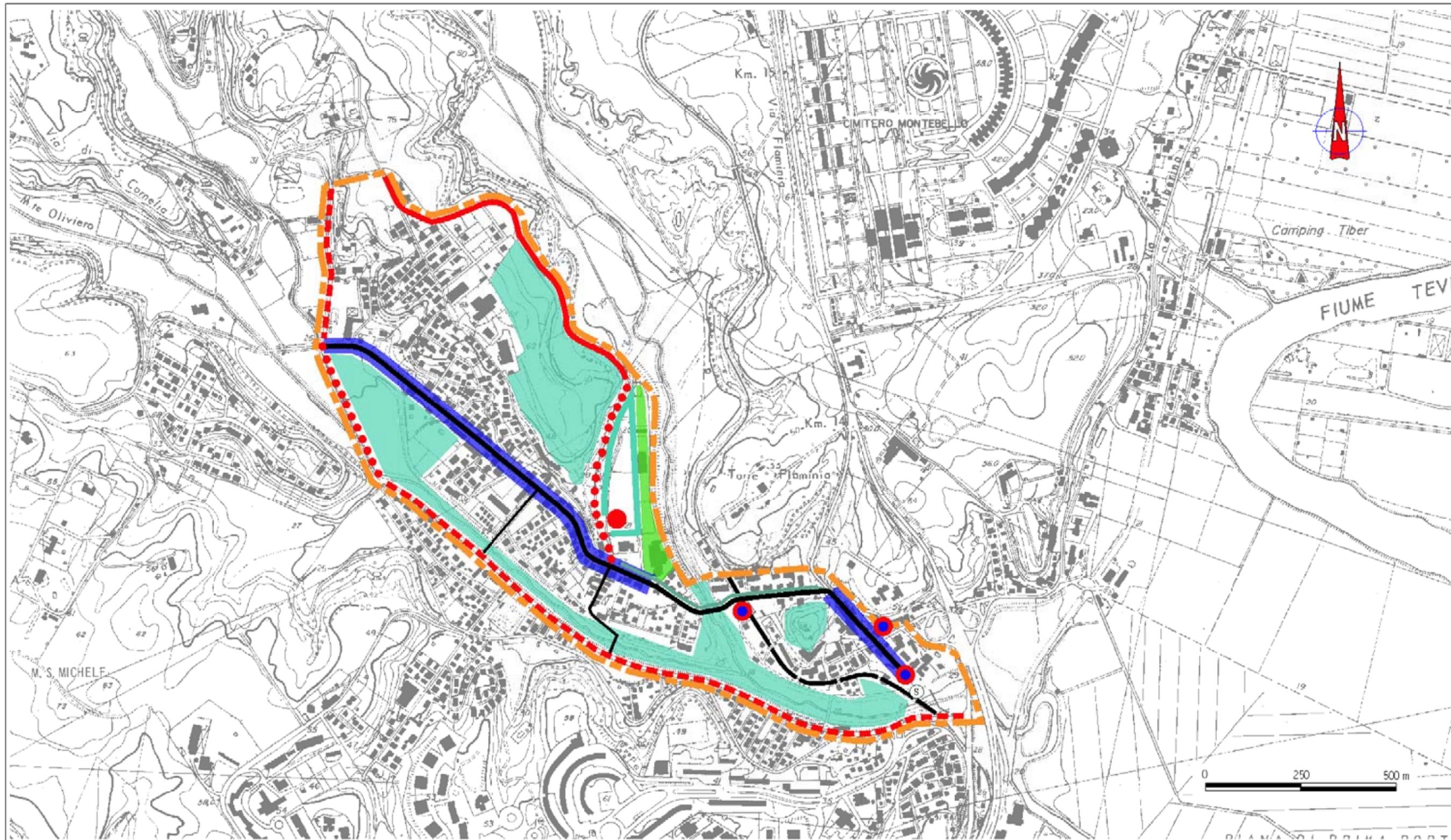
○ Snodi e piazze

Verde pubblico

Attrezzature pubbliche

Aree trasformabili

# 20. PRIMA PORTA - LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO



<b>Perimetro del Programma Integrato</b>		<b>Strada da sottoporre ad interventi di qualificazione</b>		<b>Aree di recupero conservativo</b>		<b>Luogo centrale</b>	
<b>Viabilità di raccordo</b>	Esistente Da adeguare Di progetto	<b>Strade pedonali, ciclabili o a traffico controllato.</b>		<b>Area di qualificazione funzionale e ambientale</b>		Esistente Esistente da adeguare	
<b>Asse insediativo principale</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Ferrovia</b>		<b>Area di riconversione funzionale e morfologica</b>		Di progetto (funzionale)	
<b>Asse insediativo secondario</b>	Esistente/Da adeguare Di progetto	<b>Stazione FS/metropolitana</b>		<b>Area verde attrezzata di uso pubblico</b>	Esistente Di progetto	<b>Belvedere</b>	

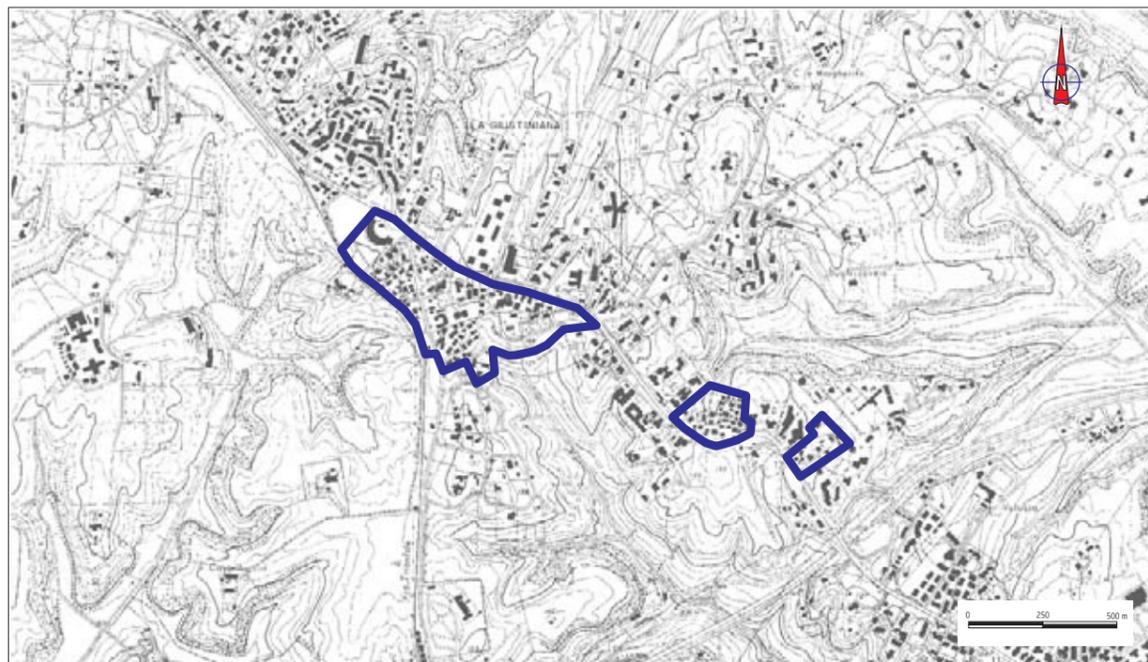
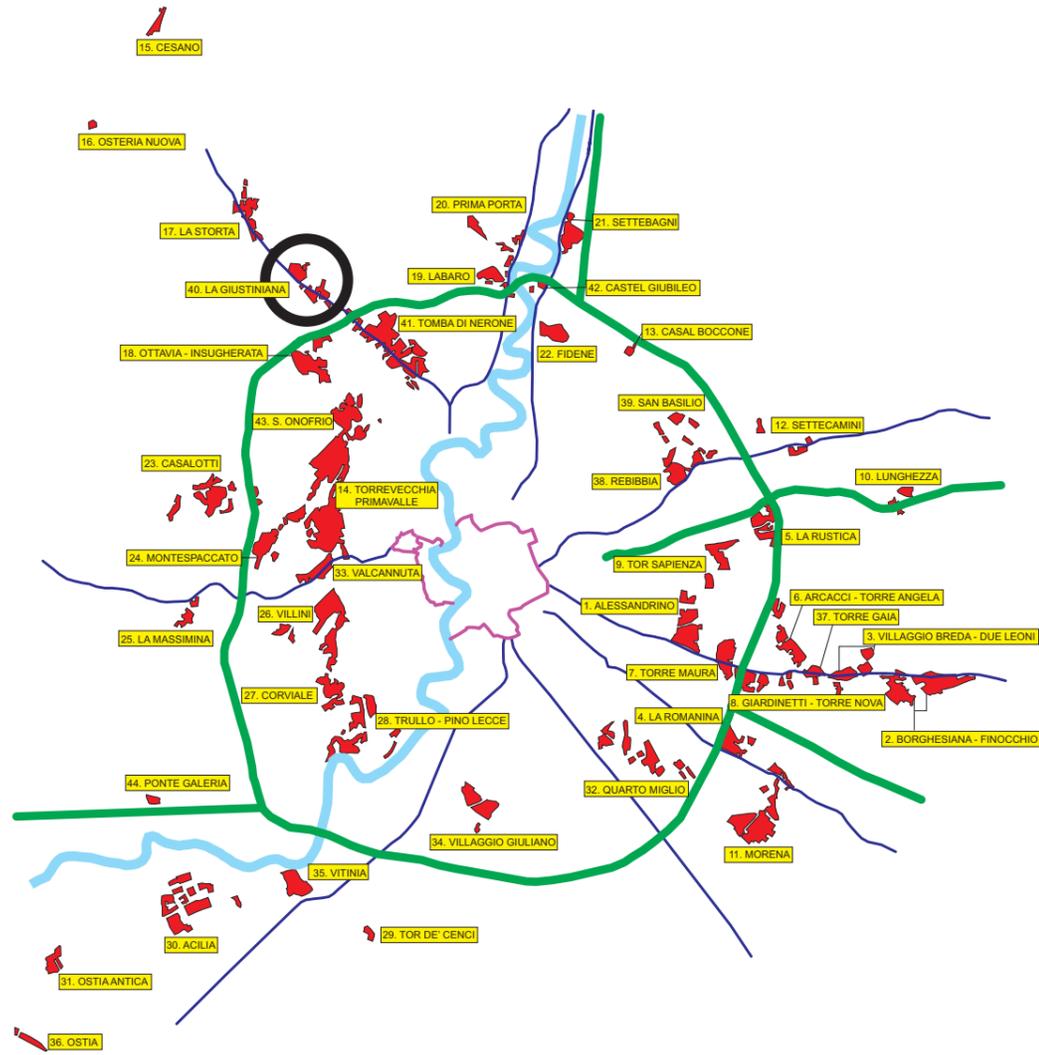
---

## 40. La Giustiniana

### Struttura attuale del quartiere

Il “villaggio urbano” della Giustiniana è localizzato nel quadrante nord-ovest di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare, in prossimità dell'innesto di via Trionfale su via Cassia. Di modesta estensione, l'edificato è delimitato a sud da via C. Gherardini e nelle altre direzioni dalla via Cassia e dal tracciato della ferrovia metropolitana fm3. Quest'ultima, tramite l'omonima vicina stazione, determina condizioni di accessibilità che compensano di gran lunga la perifericità della localizzazione. La struttura del villaggio urbano della Giustiniana è basata su di una disposizione degli edifici prevalentemente frammentaria che non dà luogo ad una trama d'insieme riconoscibile nè, a maggior ragione, ad un sistema di spazi pubblici. L'unico elemento strutturante individuabile, qualificabile come asse insediativo principale, è costituito dal tratto di via Trionfale che attraversa la parte ovest dell'edificato. Il tratto più a nord di questo asse, in prossimità dell'innesto sulla via Cassia, insieme alla attigua via Piccinini rappresentano, con i fronti commerciali che vi si affacciano, i luoghi ai quali è possibile riconoscere caratteri di centralità, anche se solo funzionale.

# 40. AREA DI LA GIUSTINIANA - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro rilievo

<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (Comune di Roma 1998)	1.590
Addetti (Comune di Roma 1998)	214
Superficie dell'area del rilievo (ha)	25
Superficie coperta (mq)	39.197
Volume edificato (mc)	376.768
Superficie edificata (mq)	125.590
Densità abitativa (ab/ha)	64
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,16
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	1,51
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,50
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	237
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	79
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	21,7%
Due piani	24,6%
Tre piani	15,8%
Quattro piani	15,0%
Cinque piani	10,0%
Oltre cinque piani	12,9%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	1,0%
Edifici buoni	38,0%
Edifici mediocri	26,0%
Edifici pessimi	30,8%
Edifici precari	4,2%
Superficie aree trasformabili (ha)	6,4
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	25,5%
Numero di esercizi commerciali	44
Numero di laboratori artigianali	1
Numero di abitanti per esercizio commerciale	36
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	1.590
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	2.518
Superficie pro-capite dei parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	1,58
Superficie di verde attrezzato (mq)	0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,00

# 40. LA GIUSTINIANA - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE



-  Viabilità di scorrimento esterna
-  Assi insediativi principali
-  Assi insediativi secondari

-  Fronte commerciale
-  Mercato all'aperto
-  Snodi e piazze

-  Verde pubblico
-  Attrezzature pubbliche
-  Aree trasformabili

---

## 41. Tomba di Nerone

### Struttura attuale del quartiere

L'insediamento di Tomba di Nerone si trova nella parte nord ovest del territorio comunale, ed è uno dei quartieri sviluppatosi lungo il tracciato della Via Cassia, in un tratto nel quale la strada consolare corre prevalentemente sulla sommità di una lunga cresta collinare tra pendii in certi tratti anche molto pronunciati.

La Via Cassia costituisce di fatto il centro lineare e il principale luogo di incontro del quartiere, ma condivide questo importante ruolo urbano con la funzione di strada di attraversamento metropolitano, che comporta in molte ore della giornata la presenza di un intenso traffico veicolare.

Lungo la Via Cassia si localizzano anche alcune concentrazioni lineari di negozi.

Sotto il profilo della conformazione del terreno e dei caratteri del quartiere si riconoscono nell'insediamento due parti diverse, rispettivamente a nord e a sud della Cassia e delimitati dal tracciato della strada stessa.

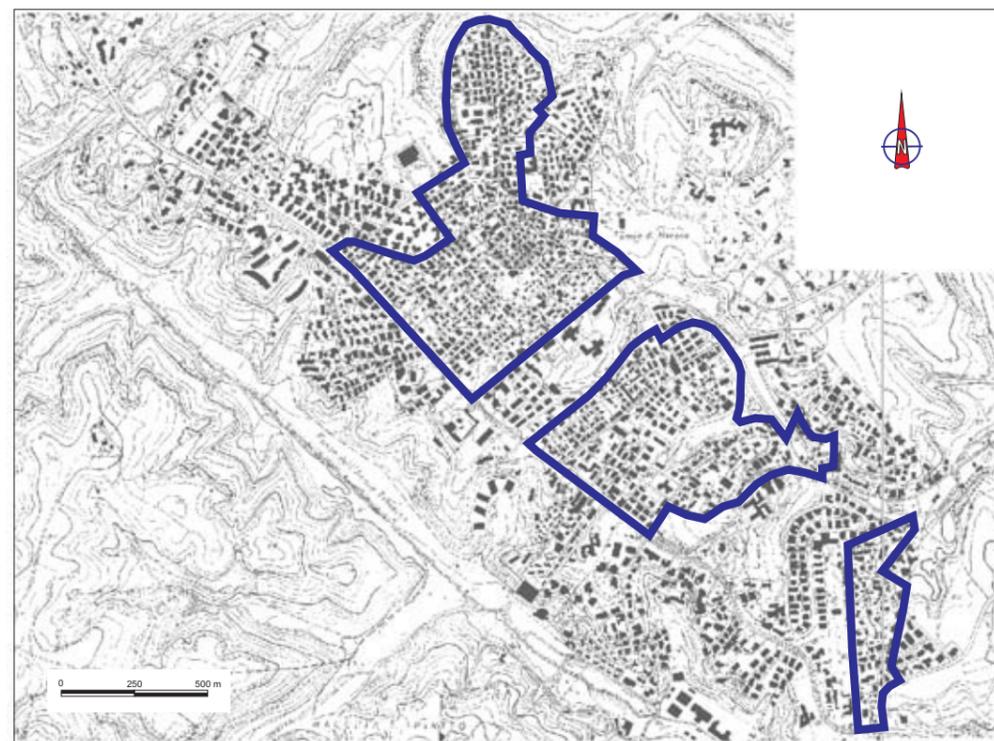
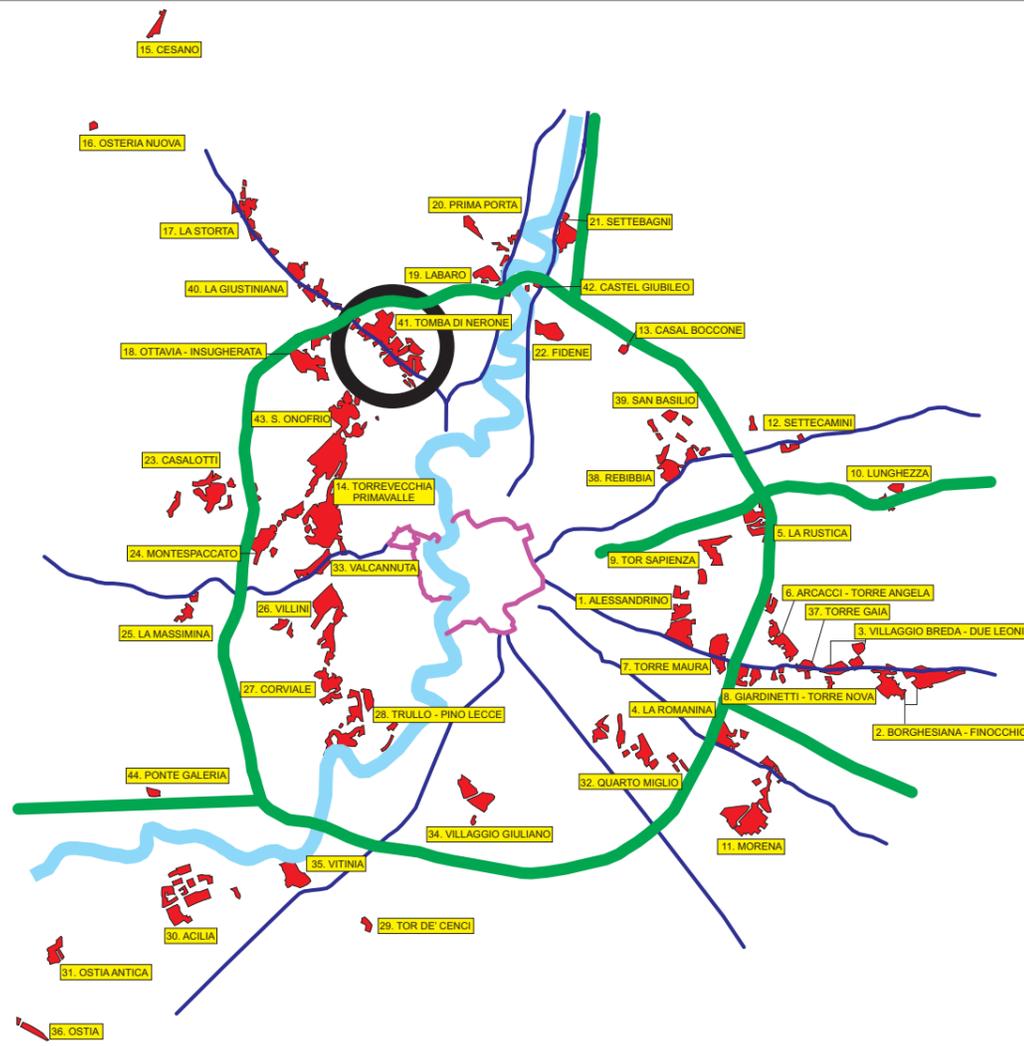
Il tessuto di edifici a nord della Cassia è composto in prevalenza da edifici unifamiliari o bifamiliari di buona qualità edilizia e stato di conservazione, e presenta una conformazione delle strade di distribuzione locale di impronta organica, dati i vincoli imposti da un articolato andamento delle pendenze del terreno. In questa parte del quartiere, più estesa, si trovano le attrezzature collettive del quartiere e l'unica area di verde attrezzato; alcune parti di questo tessuto si contraddistinguono anche per l'alta densità di edifici, con strade di piccola sezione e in molti casi a fondo cieco.

La parte a sud della Cassia, invece, presenta una minore estensione essendo costruita su una stretta fascia di terreno a lato della strada, delimitata da aree in forte pendio fino al corso d'acqua del Fosso dell'Acqua Traversa che scorre parallelamente alla strada. In questa parte del quartiere si localizzano anche degli insediamenti di edilizia più recente, con alcuni condomini di 5 – 6 piani.

Il sistema delle aree trasformabili si caratterizza soprattutto per aree di valore ambientale lungo i pendii che delimitano le due parti del quartiere, ma anche per diverse aree interne al tessuto edificato, rimaste libere da edifici nel corso dello sviluppo del quartiere.

Il sistema delle piazze esistenti è costituito essenzialmente da slarghi localizzati lungo il tracciato della Via Cassia, in ambiti nei quali la strada assume una maggiore vita urbana per la presenza dei negozi e di spazi più ampi per la sosta.

# 41. AREA DI TOMBA DI NERONE - DATI QUANTITATIVI



— Perimetro rilievo

<i>Nell'area del rilievo</i>	
Abitanti (dati Comune di Roma 1998)	13.247
Addetti (dati Comune di Roma 1998)	1.366
Superficie dell'area del rilievo (ha)	108
Superficie coperta (mq)	251.279
Volume edificato (mc)	2.419.210
Superficie edificata (mq)	806.403
Densità abitativa (ab/ha)	123
Rapporto di copertura territoriale (mq/mq)	0,23
Indice di edificazione territoriale (mc/mq)	2,24
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,75
Volume edificato pro-capite (mc/ab)	183
Superficie edificata pro-capite (mq/ab)	61
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per classe di altezza degli edifici:	
Un piano	12,6%
Due piani	20,9%
Tre piani	24,6%
Quattro piani	19,4%
Cinque piani	19,8%
Oltre cinque piani	2,7%
Percentuale di superficie coperta sul totale della superficie coperta per stato di conservazione degli edifici:	
Edifici ottimi	63,8%
Edifici buoni	5,6%
Edifici mediocri	26,1%
Edifici pessimi	0,2%
Edifici precari	4,4%
Superficie aree trasformabili (ha)	10,5
Percentuale della superficie delle aree trasformabili sulla superficie dell'area del rilievo	9,7%
Numero di esercizi commerciali	252
Numero di laboratori artigianali	32
Numero di abitanti per esercizio commerciale	53
Numero di abitanti per laboratorio artigianale	414
Superficie parcheggi pubblici su aree dedicate (mq)	2.313
Superficie pro-capite parcheggi pubblici su aree dedicate (mq/ab)	0,17
Superficie di verde attrezzato (mq)	6.677,0
Superficie pro-capite di verde attrezzato (mq/ab)	0,50

# 41. TOMBA DI NERONE - SCHEMA DELLA STRUTTURA URBANA ATTUALE

