# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ROMA CAPITALE 63
-5 FEB. 2015
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 18692

## PROCESSO PARTECIPATIVO

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 12.08 e 12.09 DENOMINATO "Via di Santa Fumia A e B"

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE

**Indice**


Introduzione *pag. 3*

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa *pag. 5*

Assemblea partecipativa *pag. 6*

Allegati *pag. 13*

- Avviso avvio processo partecipativo
- Avviso convocazione incontro pubblico
- Articolo processo partecipativo
- Presentazione proposta di intervento
- Osservazione presentata

## Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.08-12.09 denominato "Via di Santa Fumia A e B", così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02/03/2006).

L'Assessorato alla Trasformazione Urbana di Roma Capitale e l'Unità Organizzativa Riqualificazione Diffusa hanno dato notizia dell'avvio della fase di informazione (primo livello di partecipazione) tramite la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale in data 11 dicembre 2014, allegando alla notizia un documento di "*Presentazione dell'Intervento*", Tav. 1 - *Inquadramento Territoriale*, Tav. 5 – "*Zonizzazione su base catastale*", Tav. 6 – "*Aree con destinazione pubblica*", Tav. 7 – "*Sedi viarie e parcheggi.*"

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale e nella *home page* del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 24 dicembre 2014.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 15 gennaio 2015 alle ore 15.00 presso la Sala Consiliare del Municipio IX, in via Ignazio Silone - Roma durante il quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico.

Erano presenti in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- arch. Iolanda Fiori - P.O. tecnica dell'Unità Organizzativa Riqualificazione Diffusa, *in rappresentanza del responsabile del procedimento ing. Antonello Fatello*
- Istruttore Amministrativo – Monja Cesari
- Funzionario Geometra – Marco Fattori
- Funzionario Geometra – Cosma Damiano Vecchio
- Geometra – Rita Napolitano

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano Esecutivo da parte della P.O. della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

E' stato presentato un contributo partecipativo da parte di un residente, il sig. Franco Sbardelli, che ha assunto al protocollo n° 6645 del 16.01.2015.

L'incontro è stato registrato integralmente, sia in audio che in video.
Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale all'indirizzo web:
http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-viasantafumia/partec-santafumia-audio.html

**Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa**

**Relatore:**

arch. Iolanda Fiori - P. O. tecnica della Unità Organizzativa Riqualificazione Diffusa

**Interventi dei cittadini:**

Intervento 1° arch. Vincenzo Ambrosiano – Presidente Consorzio Roma Sud

Intervento 2° sig. Francesco Arona – Presidente del Consorzio

Intervento 3° sig. Franco Sbardelli – Residente

**Svolgimento dell' Assemblea partecipativa**

**Arch. Iolanda Fiori – P.O. tecnica della Unità Organizzativa Riqualificazione Diffusa**

Questo incontro è stato convocato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, e in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A ("Regolamento di Partecipazione") della Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006.

L'atto sottoposto alla procedura partecipativa è il **Piano Esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.08 – 12.09 denominato - "Via di Santa Fumia A-B"**

I contributi partecipativi

I contributi scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnanti al desk dell'accoglienza.

Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria.

I contributi verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni.

Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea.

Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Tale Documento, sottoscritto dall'Assessore alla Trasformazione Urbana e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, è allegato alla proposta di deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina e seguirà tutto l'iter del procedimento.

L'iscrizione per il proprio intervento va fatta al desk dell'accoglienza.

Tutti gli interventi verranno registrati, per essere poi sintetizzati ed inseriti nel documento della partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo di venire al tavolo di presidenza.

Inoltre, gli interventi in formato audio, corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento di Urbanistica, in modo da rendere possibile l'ascolto di questa Assemblea anche a chi non è potuto intervenire oggi.

Per questo motivo, chi si iscrive a parlare troverà nel modulo "Elenco interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio dell'intervento e della propria immagine.

Vi preghiamo naturalmente di contenere la durata degli interventi.

**Segue una breve premessa:**

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio.

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

I **"nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"** c.d. **"Toponimi"**, sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O".

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha individuato n. 71 *"nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare"*, i c.d. *"Toponimi"*, definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento ai sensi del D.M. n. 1444/1968. Tali nuclei interessano:

| | | |
|---|---|---|
| superficie | ha | 1.914 |
| s.u.l. esistente | mq | 2.279.133 (96% abitativa e 4%non abitativa) |
| s.u.l. nuova | mq | 996.937 (84% abitativa e 16% non abitativa) |
| s.u.l. totale | mq | 3.276.070 (92% abitativa e 8% non abitativa) |
| abitanti/stanze già insediati | n. | 58.462 ( 72%) |
| abitanti/stanze da insediare | n. | 22.303 ( 28%) |
| abitanti/stanze totali | n. | 80.765 ( 100%) |

L'attuazione dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" è subordinata all'approvazione del "piano di recupero urbanistico" relativo a ciascun nucleo.

Il "recupero urbanistico" di queste aree, che potrà considerarsi concluso con l'approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini interessati dalla manovra di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 "Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva", sono state approvate le "Linee Guida" per la redazione dei "piani di recupero urbanistico" contemperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l'esigenza di accelerare l'iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

Entriamo nel merito del **piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.08/12.09 - "via di Santa Fumia A e B",** il quale ricade nel Municipio IX, ex Municipio XII,

insiste su un ambito urbano nel settore Sud/Est di Roma Capitale, lungo via di Santa Fumia a confine con il Comune di Marino ed il Comune di Castel Gandolfo.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici e parcheggi a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

Il recupero dell'insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici.

Il piano esecutivo in oggetto, redatto in coerenza con gli indirizzi precedentemente rappresentati nelle "Linee Guida" contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009, prevede il completamento dell'edificazione esistente su **aree fondiarie** ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso.

**Descrizione del Piano**

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 12 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 29% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 35% delle totali previste.

Inoltre prevede *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico* le quali una volta acquisite dall'Amministrazione di Roma Capitale potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Nel Piano esecutivo è stato previsto n. 1 comparto fondiario pubblico che rappresenta circa il 3% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

Le varianti al P.R.G. vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 3,17 per un'estensione complessiva del Piano Esecutivo di ha 33,21 circa
- incremento dell'indice di edificabilità massimo consentito per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera *c* delle NTA di

P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq), al netto delle s.u.l. aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, è pari a 0,26 mq/mq circa (0,86 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq pari a (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

| | | |
|---|---|---|
| *s.u.l. esistente* | *mq 27.135* | *( 66% abitativa e 34% non abitativa)* |
| *s.u.l. nuova* | *mq 29.652* | *( 90% abitativa e 10% non abitativa)* |
| *s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici* | *mq 1.011* | *( 90% abitativa e 10% non abitativa)* |
| *s.u.l. totale* | *mq 57.795* | *( 79% abitativa e 21% non abitativa)* |
| *abitanti/stanze già insediati* | | *n 478* |
| *abitanti/stanze da insediare* | | *n 708* |
| *abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici* | | *n 24* |
| *abitanti/stanze totali* | | *n 1.210* |
| *densità territoriale* | | *ab/ha 36,43* |

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 32.238 mq di aree pubbliche destinate a strade pubbliche e verde di arredo stradale.

Le quantità di *"aree pubbliche per le destinazioni abitative"* interne al piano esecutivo, necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, sono state reperite con la seguente destinazione:

*verde pubblico* per mq 13.575 con una dotazione di 11,19 mq/ab superiore al minimo di 9,50 mq/ab,
*servizi pubblici* per mq 8.480 con una dotazione di 6,99 mq/ab superiore al minimo di 6,50 mq/ab,
*parcheggi pubblici* per mq 8.140 con una dotazione di 6,71 mq/ab superiore al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi mq 30.195 con una dotazione di 24,89 mq/ab.

Quindi, tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 3.731 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 99 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 23,07 mq/ab comunque

superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida della Delibera C.C. 122/2009.

Le quantità di *"aree pubbliche per le destinazioni non abitative"* interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 17.159, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

*parcheggi pubblici* per mq 12.257 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici ogni 10 mq di SUL non abitativa,

*verde pubblico* per mq 4.902 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico ogni 10 mq di SUL non abitativa

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:

- la rete viaria pubblica, la rete di fognatura delle acque nere e la rete di illuminazione pubblica sono ancora da completare;
- la raccolta delle acque meteoriche sono da realizzare

Non sono presenti aree a parcheggio e a verde attrezzato né opere di urbanizzazione secondarie.

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito rappresentate, desunte dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra;

Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nei nuclei edilizi e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida, nonché di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione, previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Quindi, considerata la differenza tra il totale delle risorse che è pari a €.12.792.282 circa ed il totale dei costi relativi alle sole **Opere di Urbanizzazione Primaria,** comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio pari a €.6.518.248 circa, avremo un saldo (positivo) di €.6.274.035 circa.

Il totale dei costi relativi alle **Opere di Urbanizzazione Secondaria** mancanti nel piano esecutivo comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio risultano p*er un totale complessivo pari a circa €.6.273.944 , quindi con un saldo positivo di circa (+91).*

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei *costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare* e la *superficie del Piano Esecutivo,* corrispondente ad €/ha 168.602 in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

Il Piano Esecutivo dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.08 e 12.09 - "Via di Santa Fumia A-B" è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.

Il Dirigente
Ing. Antonello Fatello

**Intervento 1° arch. Vincenzo Ambrosiani – Presidente Consorzio Roma Sud**

Sottolinea come siano trascorsi quindici anni di lavoro assiduo a fianco dei tecnici dell'amministrazione per il recupero di queste parti del territorio comunale. Specifica però che il lavoro dei progettisti è di supporto a quello svolto dall'Amministrazione Capitolina a dalla parte politica.

Le cause dell'abusivismo edilizio sono da attribuire alla politica che, negli anni del boom economico, non ha saputo programmare lo sviluppo del territorio facendo si che, chi veniva a Roma a lavorare iniziasse a costruire senza rispettare un modello di sviluppo urbanistico. Quindi, il recupero urbanistico deve essere visto come un intervento atto a dare dignità ad aree che sono completamente degradate nel più breve tempo possibile. Pertanto, ci si auspica in un' accelerazione a livello politico per la conclusione dell'*iter* approvativo.

**Intervento 2° sig. Francesco Arona – Presidente del Consorzio**

Sottolinea come la situazione di degrado e di abbandono attuale del territorio comporti continui furti di tombini, con pericolosità delle strade, sversamenti di rifiuti e incendi; pertanto si auspica una accelerazione del recupero urbanistico soprattutto per la qualità dell'ambiente.

**Intervento 3° sig. Franco Sbardelli – residente**

Chiede espressamente che la sua proprietà di circa 5 ha non sia interessata dalla previsione dell'ampliamento della strada di accesso al consorzio, poiché è interessata dalla presenza di cubature, per l'attività agricola svolta dal figlio, come coltivatore diretto, realizzate con regolare concessione edilizia. Si riserva di presentare osservazione scritta, per chiedere un' alternativa alla viabilità prevista dal Piano Esecutivo.

**Il dirigente della U.O. Riqualificazione Diffusa**

Responsabile del procedimento
Ing. Antonello Fatello

P.O.
Arch. Iolanda Fiori

**L'Assessore alla Trasformazione Urbana**

Prof. Arch. Giovanni Caudo

ROMA CAPITALE
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Home



## Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 "Via di Santa Fumia A e B": avvio del processo partecipativo

Roma, 11 dicembre 2014

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Riqualificazione diffusa comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato **"Via di Santa Fumia A e B"**.

**Approfondimenti**: Nucleo di edilizia ex abusiva n.12.8-12.9 "Via di Santa Fumia A e B". Processo partecipativo

W3C XHTML 1.0 W3C CSS | AR | INTRANET DIPARTIMENTALE |

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi
Accesso civico
Organigramma
Direzione del Dipartimento
Direzione Pianificazione generale
Direzione Trasformazione urbana
Direzione Edilizia

Atti e delibere
Normativa

**Gli argomenti**

Agibilità
Agibilità Condono
Archivio Progetti
Autorizzazioni paesaggistiche
Cemento armato
Certificazione di PRG
Città storica
Co.Q.U.E.
Condono edilizio
Contributi Superamento Barriere Architettoniche
D.I.A.
Dichiarazione Conformità Impianti
Diritto di superficie
Espropri
Housing sociale
Monitoraggio Campi Elettromagnetici
Permessi di Costruire
Piani di Zona
Processi Partecipativi
Programmi di Recupero Urbano
Programmi Integrati
P.R.U.S.S.T.
Toponimi
Zone "O"

**Le mappe**

Processi Partecipativi
Municipi di Roma Capitale

Archivio contenuti

# Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 "Via di Santa Fumia A e B". Processo partecipativo

Categoria: Partecipazione
Roma, 11 dicembre 2014

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Riqualificazione diffusa comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare **n. 12.8-12.9 "Via di Santa Fumia A e B"**.

L'avvio del processo partecipativo avviene secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (f.to Pdf - Kb 60), Allegato A alla Deliberazione C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

Roma, 24 dicembre 2014
L'iter del processo partecipativo prosegue con la **convocazione dell'incontro pubblico** aperto alla cittadinanza che si terrà **giovedì 15 gennaio 2015 alle ore 15:00** presso la sala consiliare in via Ignazio Silone. Nel corso dell'assemblea verrà illustrato alla cittadinanza il programma urbanistico e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la Proposta di deliberazione in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano possono essere richieste a:
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
U.O. Riqualificazione diffusa
Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma
Telefono 06.6710.6639 - 73378
Fax 06.6710.71600
E-mail: monja.cesari@comune.roma.it

**Documenti scaricabili:**
- Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 30,81)
- Tavola 1 - Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 67,46)
- Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 4,57)
- Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 5,41)
- Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 5,29)

## Archivio notizie

Cerca...
Cerca...

Assessorato Trasformazione Urbana

Commenti e Stampa

**Area Trasparenza Dipartimento**

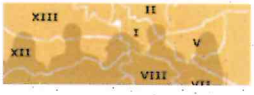
Avvisi e Bandi
Curricula Dirigenti
Curricula degli incaricati di posizione organizzativa
Bandi di Gara e Contratti
Pianificazione e governo del territorio

**In evidenza**

Sedi e orari
Modulistica
Informazioni al pubblico

**URP**

**Conferenza Urbanistica**




**PRG**

**Condoni**

**Partecipazione**

**Assistenza tecnico amministrativa**

**Struttura Organizzativa**
Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi
Accesso civico
Organigramma
Direzione del Dipartimento
Direzione Pianificazione generale
Direzione Trasformazione urbana
Direzione Edilizia

Atti e delibere
Normativa

**Gli argomenti**
Agibilità
Agibilità Condono
Archivio Progetti
Autorizzazioni paesaggistiche
Cemento armato
Certificazione di PRG
Città storica
Co.Q.U.E.
Condono edilizio
Contributi Superamento Barriere Architettoniche
D.I.A.
Dichiarazione Conformità Impianti
Diritto di superficie
Espropri
Housing sociale
Monitoraggio Campi Elettromagnetici
Permessi di Costruire
Piani di Zona
Processi Partecipativi
Programmi di Recupero Urbano
Programmi Integrati
P.R.U.S.S.T.
Toponimi
Zone "O"

**Le mappe**
Processi Partecipativi
Municipi di Roma Capitale

## Novità

### Direzione del Dipartimento

# Convocazione incontro pubblico Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare nel Municipio IX

Roma, 24 dicembre 2014

L'Assessorato alla Trasformazione Urbana e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Riqualificazione diffusa comunicano che è stato programmato **l'incontro pubblico** per il giorno **giovedì 15 gennaio 2015 alle ore 15:00** presso la sala consiliare del Municipio Roma IX (ex XII), in via Ignazio Silone, riguardante i Piani Esecutivi dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare:

**- n. 12.08/09 "Via di Santa Fumia A e B",**
**- n. 12.10 "Via Ardeatina - Villa Balbotti".**

**Approfondimenti:**
- Nucleo n. 12.08/09 "Via di Santa Fumia A e B". Processo partecipativo
- Nucleo n. 12.10 "Via Ardeatina - Villa Balbotti". Processo partecipativo

Cerca...
Cerca...

**Direzione del Dipartimento**
Presentazione
**Novità**
URP - Ufficio Relazioni con il Pubblico
Contatti

ROMA CAPITALE

# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 12.8 e 12.9 "Via di Santa Fumia A-B"

**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it


Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
"Via di Santa Fumia A-B"
*Presentazione*

ROMA CAPITALE

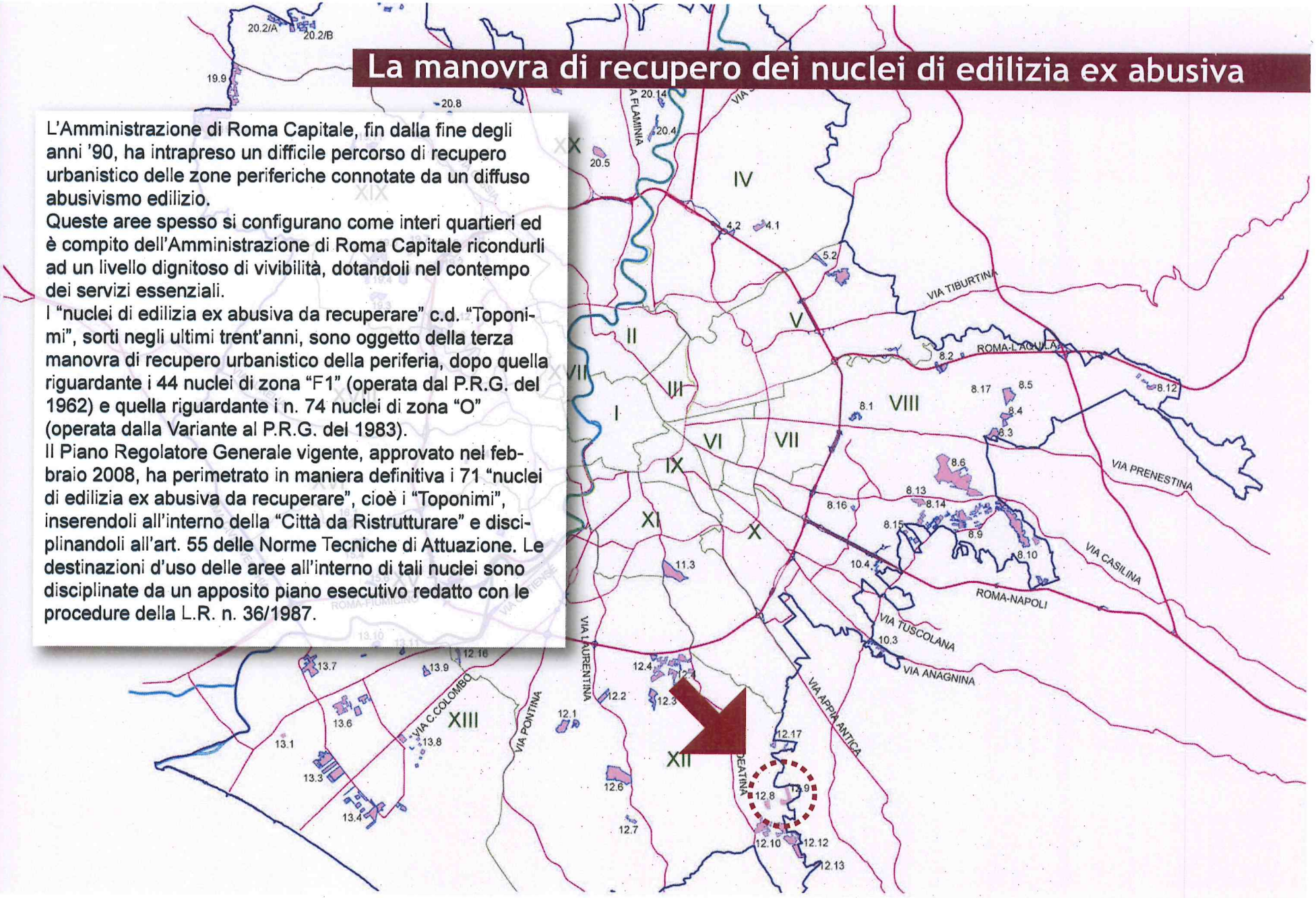
# La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio.

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

I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni d'uso delle aree all'interno di tali nuclei sono disciplinate da un apposito piano esecutivo redatto con le procedure della L.R. n. 36/1987.





**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

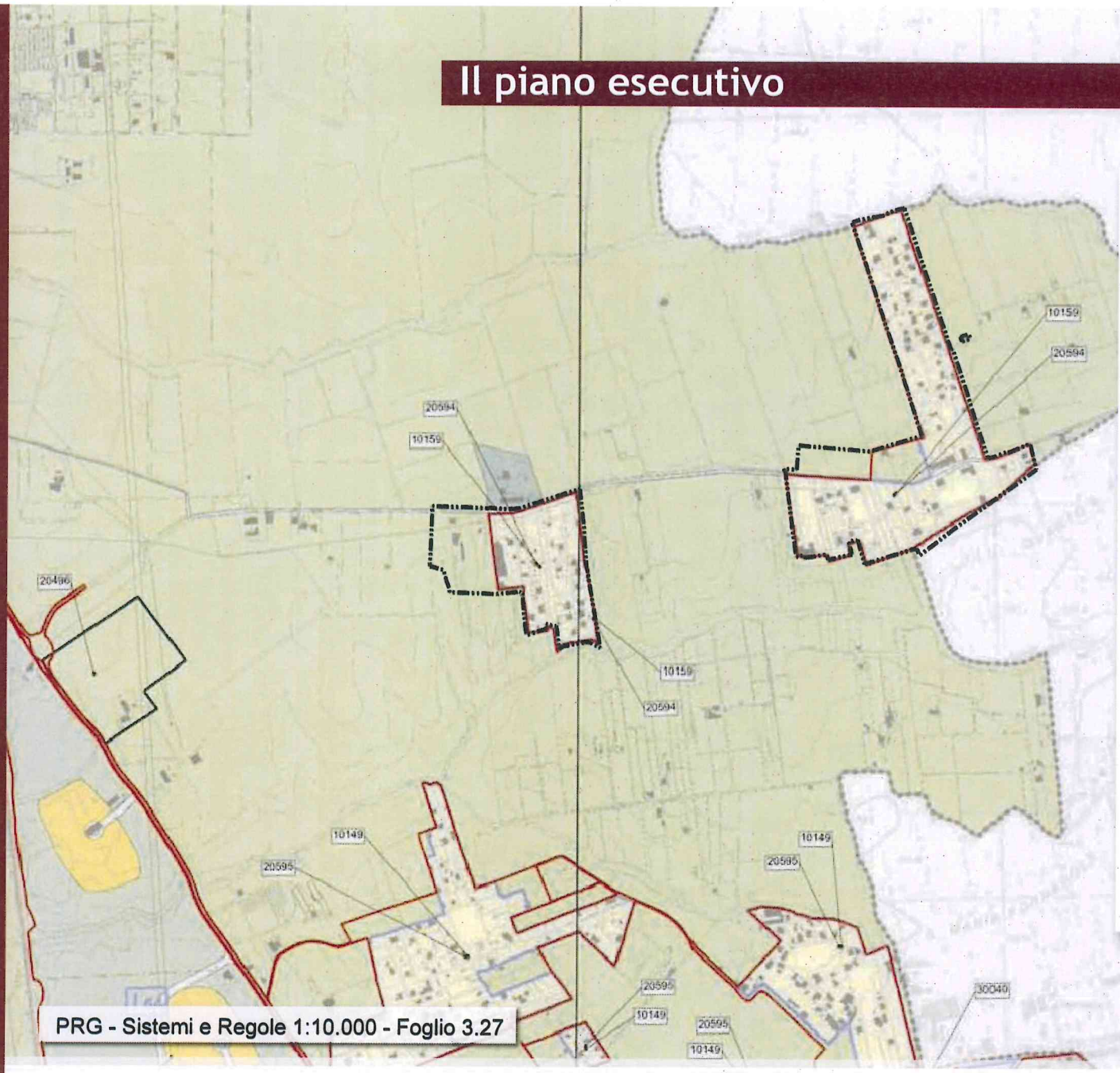
Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411- Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it


**Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato "Via di Santa Fumia A-B"**

*Presentazione*

ROMA CAPITALE

# Il piano esecutivo




PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.27

Il "recupero urbanistico" di queste aree, che potrà quindi considerarsi concluso con l'approvazione dei piani esecutivi, permetterà ai cittadini, interessati dalla manovra, di realizzare o completare le proprie abitazioni e nel contempo di dotare i loro quartieri dei servizi mancanti.
Le principali finalità della manovra di recupero sono:
- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più funzionalmente attrezzati, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone spontaneamente sorte, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;
- migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro.

**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

Dirigente: Ing.Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411- Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.8-12.9 denominato
**"Via di Santa Fumia A-B"**
*Presentazione*

ROMA CAPITALE

# Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.8-12.9 denominato "Via di Santa Fumia A-B" ricade nel Municipio IX (ex XII) insiste su un ambito urbano nel settore sud-est di Roma Capitale, a confine con il Comune di Marino ed il Comune di Castel Gandolfo.
L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole.
Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
**"Via di Santa Fumia A-B"**
*Presentazione*

ROMA CAPITALE

# Caratteri e finalità del piano

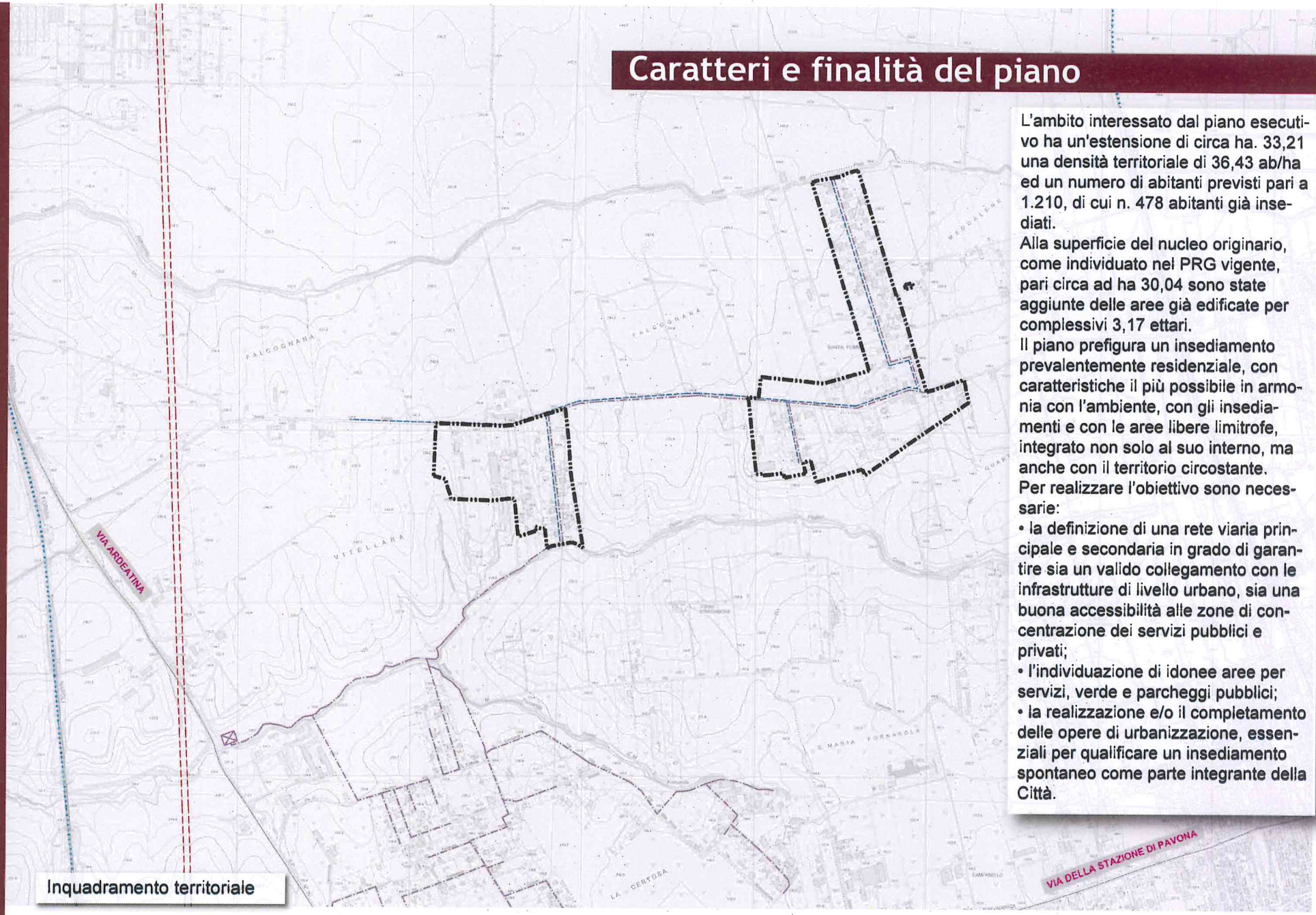
L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 33,21 una densità territoriale di 36,43 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.210, di cui n. 478 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 30,04 sono state aggiunte delle aree già edificate per complessivi 3,17 ettari.

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

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.




Inquadramento territoriale

**Assessorato all'Urbanistica**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione diffusa**

Dirigente: Ing. Antonella Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
**"Via di Santa Fumia A-B"**
*Presentazione*

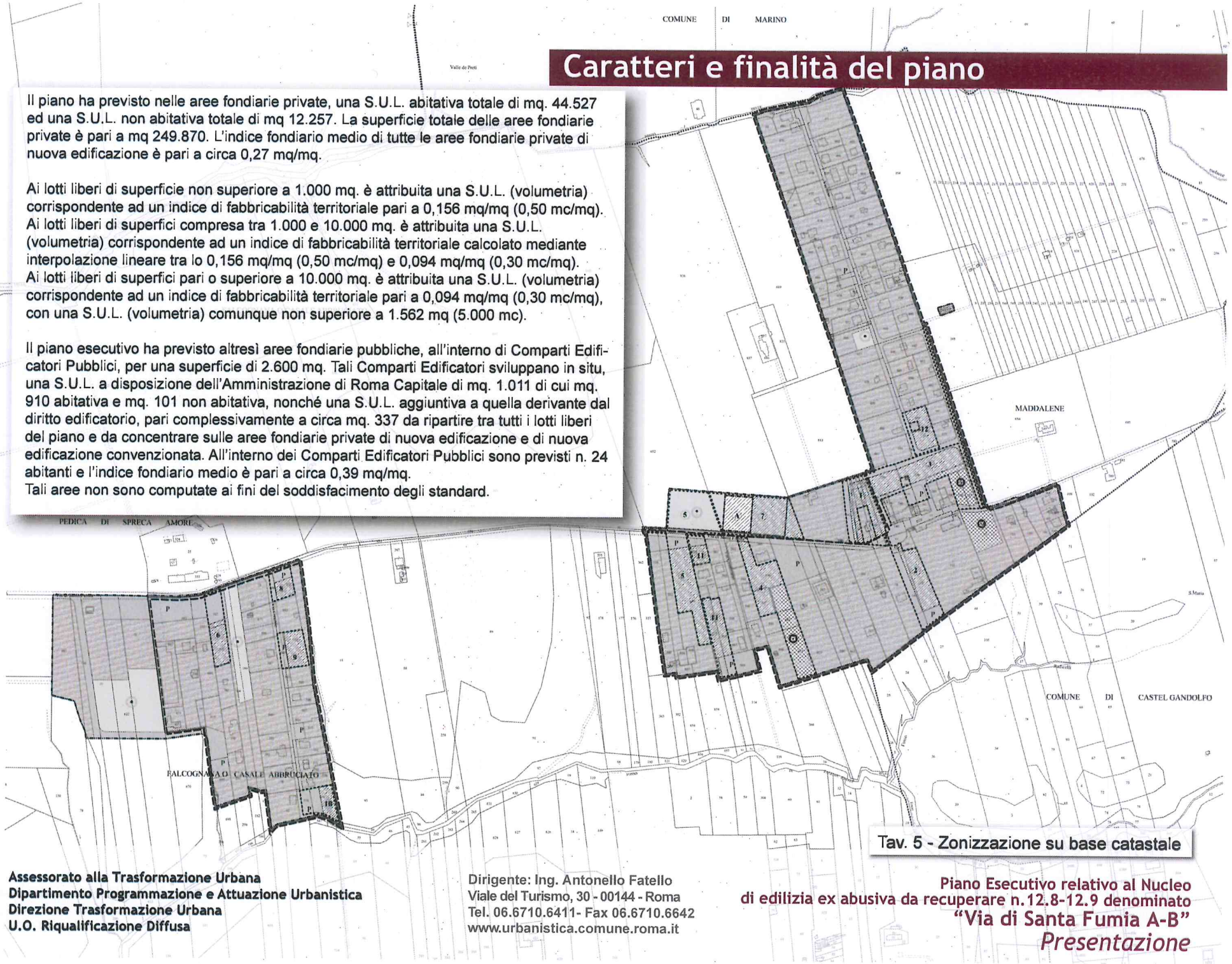
ROMA CAPITALE

# Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 44.527 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 12.257. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq 249.870. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,27 mq/mq.

Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 2.600 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 1.011 di cui mq. 910 abitativa e mq. 101 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 337 da ripartire tra tutti i lotti liberi del piano e da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata. All'interno dei Comparti Edificatori Pubblici sono previsti n. 24 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,39 mq/mq.
Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.




Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411- Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
**"Via di Santa Fumia A-B"**
*Presentazione*

ROMA CAPITALE

# Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiarie interne alle zone del primo tipo sono soggette ad "edificazione diretta", mentre quelle interne alle zone del secondo tipo sono soggette ad "edificazione indiretta", ovvero successiva alla stipula della convenzione del comparto in cui queste ricadono.

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 12 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 51%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero. Ai comparti soggetti a convenzione è sostanzialmente affidato il compito di realizzare la riconnessione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo, sia concentrando sulle aree fondiarie le volumetrie da trasferire.

Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411- Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato "Via di Santa Fumia A-B"**

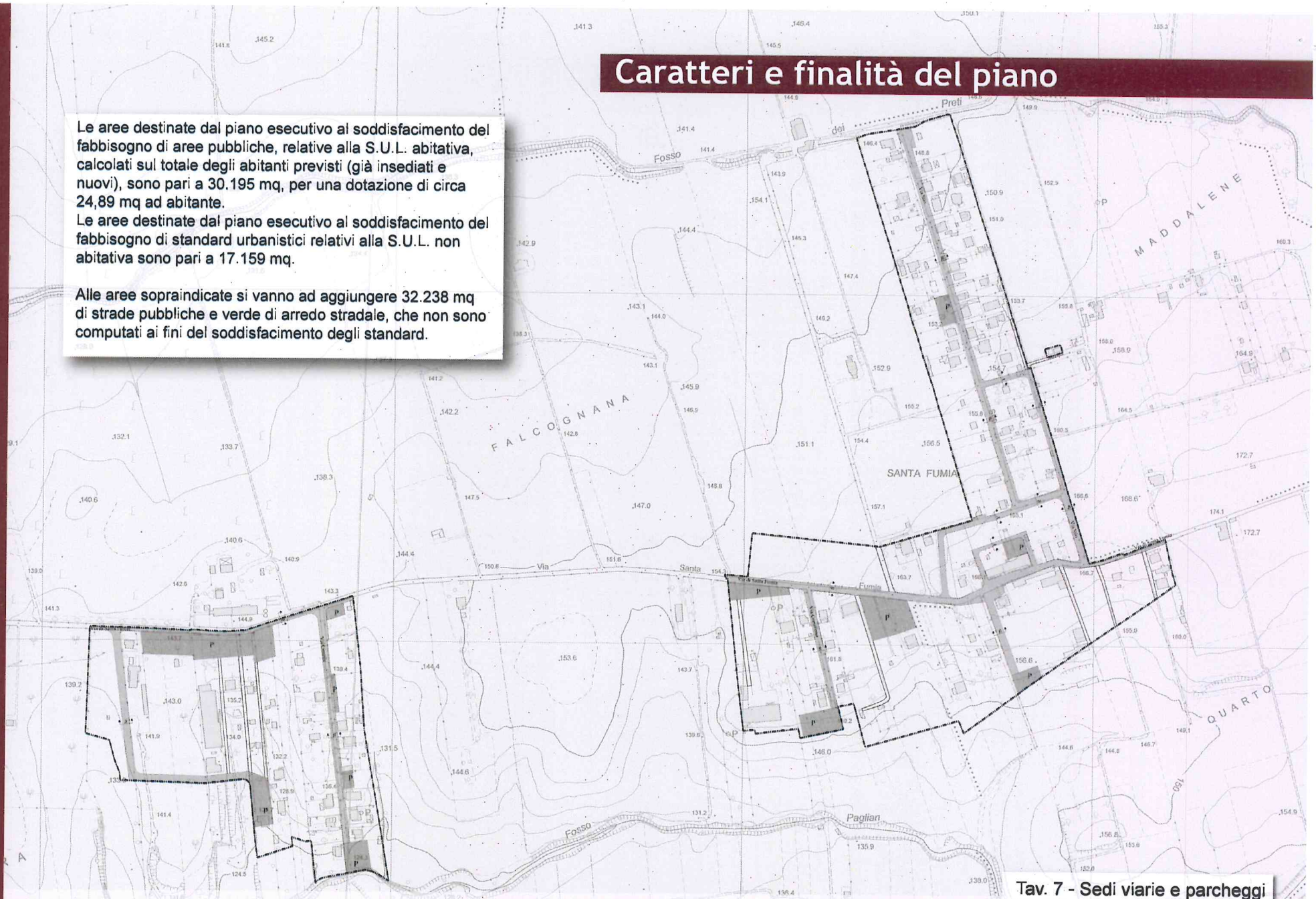
*Presentazione*

ROMA CAPITALE

# Caratteri e finalità del piano

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche, relative alla S.U.L. abitativa, calcolati sul totale degli abitanti previsti (già insediati e nuovi), sono pari a 30.195 mq, per una dotazione di circa 24,89 mq ad abitante.
Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 17.159 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 32.238 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.




Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

**Assessorato alla Trasformazione Urbana**
**Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica**
**Direzione Trasformazione Urbana**
**U.O. Riqualificazione Diffusa**

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9denominato**
**"Via di Santa Fumia A-B"**
*Presentazione*

ROMA CAPITALE

# Dati urbanistici del piano

| DATI GENERALI DEL PIANO | INTERNA | ESTERNA | TOTALE |
|---|---|---|---|
| Superficie Piano (ha) | 30,04 | 3,17 | 33,21 |
| Densità Territoriale (ab/ha) | | | 36,43 |
| Abitanti Previsti (n°) | | | 1'210 |

**AREE FONDIARIE**

| ZONA DI | | SUPERFICIE (mq) | SUPERFICIE UTILE LORDA | | | I.F.M. (mq/mq) | Abitanti (n°) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Abitativa (mq) | Non Abitativa (mq) | Totale (mq) | | |
| Conservazione | | 55'703 | 10'969 | 7'733 | 18'702 | 0,34 | 293 |
| Completamento | Esistente | 129'944 | 6'942 | 1'488 | 8'430 | 0,16 | 185 |
| | Aggiuntivo | | 11'591 | 744 | 12'335 | | 309 |
| Nuova Edificazione | | 31'290 | 7'576 | 874 | 8'450 | 0,27 | 202 |
| Nuova Edificazione Convenzionata | | 32'933 | 7'449 | 1'418 | 8'867 | 0,27 | 197 |
| TOTALE | | 249'870 | 44'527 | 12'257 | 56'784 | 0,23 | 1'186 |

**AREE PUBBLICHE**

| COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI | SUPERFICIE (mq) | SUPERFICIE UTILE LORDA | | | I.F.M. (mq/mq) | Abitanti (n°) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Abitativa (mq) | Non Abitativa (mq) | Totale (mq) | | |
| Nuova Edificazione | 2'600 | 910 | 101 | 1'011 | 0,39 | 24 |

| AREE PUBBLICHE | | SUPERFICIE (mq) | DOTAZIONE (mq/ab) | STANDARDS P.R.G. |
|---|---|---|---|---|
| VERDE PUBBLICO | Abitativo | 13'575 | 11,19 | 9,50 |
| | Non Abitativo | 4'902 | 4 mq/10 mq S.U.L. | |
| SERVIZI PUBBLICI | | 8'480 | 6,99 | 6,50 |
| PARCHEGGIO | Abitativo | 8'140 | 6,71 | 6,00 |
| | Non Abitativo | 12'257 | 10 mq/10 mq S.U.L. | |
| TOTALE | | 47'354 | 24,89 | 22,00 |
| SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE | | 49'954 | | |

| TABELLA RIASSUNTIVA | Superficie (mq) |
|---|---|
| Aree Fondiarie | 249'870 |
| Aree Pubbliche | 49'954 |
| Strade e Arredo Viario | 32'238 |
| TOTALE | 332'062 |

**COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE**

| Comparto (n°) | SUPERFICIE (mq) | | | SUPERFICIE UTILE LORDA | | | I.T. (mq/mq) | I.F.M. (mq/mq) | H max (ml) | Abitanti (n°) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Totale (mq) | Fondiaria (mq) | Pubblica (mq) | Abitativa (mq) | Non Abitativa (mq) | Totale (mq) | | | | |
| 1 | 4'301 | 2'853 | 1'448 | 575 | 109 | 684 | 0,16 | 0,24 | 10,50 | 15 |
| 2 | 5'936 | 2'860 | 3'076 | 750 | 143 | 893 | 0,15 | 0,31 | 10,50 | 20 |
| 3 | 9'345 | 4'285 | 5'060 | 1'139 | 217 | 1'356 | 0,15 | 0,32 | 10,50 | 30 |
| 4 | 7'635 | 3'565 | 4'070 | 948 | 181 | 1'129 | 0,15 | 0,32 | 10,50 | 25 |
| 5 | 10'153 | 4'353 | 5'800 | 1'126 | 214 | 1'340 | 0,13 | 0,31 | 10,50 | 30 |
| 6 | 2'960 | 1'705 | 1'255 | 387 | 74 | 461 | 0,16 | 0,27 | 10,50 | 10 |
| 7 | 7'900 | 4'220 | 3'680 | 738 | 140 | 878 | 0,11 | 0,21 | 10,50 | 20 |
| 8 | 1'836 | 870 | 966 | 241 | 46 | 287 | 0,16 | 0,33 | 10,50 | 6 |
| 9 | 2'228 | 1'666 | 562 | 291 | 55 | 346 | 0,16 | 0,21 | 10,50 | 8 |
| 10 | 2'264 | 1'065 | 1'199 | 298 | 57 | 355 | 0,16 | 0,33 | 10,50 | 8 |
| 11 | 4'750 | 3'545 | 1'205 | 618 | 118 | 736 | 0,15 | 0,21 | 10,50 | 16 |
| 12 | 2'561 | 1'946 | 615 | 338 | 64 | 402 | 0,16 | 0,21 | 10,50 | 9 |
| Totale | 61'869 | 32'933 | 28'936 | 7'449 | 1'418 | 8'867 | 0,14 | 0,27 | | 197 |

**COMPARTI FONDIARI PUBBLICI**

| Comparto (n°) | SUPERFICIE FONDIARIA (mq) | SUPERFICIE UTILE LORDA | | | I.T. (mq/mq) | I.F.M. (mq/mq) | H max (ml) | Abitanti (n°) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Abitativa (mq) | Non Abitativa (mq) | Totale (mq) | | | | |
| A | 2'600 | 910 | 101 | 1'011 | 0,389 | 0,389 | 10,50 | 24 |
| Totale | 2'600 | 910 | 101 | 1'011 | 0,389 | 0,389 | | 24 |


Assessorato alla Trasformazione Urbana
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Diffusa

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it


Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.8-12.9 denominato
**"Via di Santa Fumia A-B"**
*Presentazione*

ROMA CAPITALE
16 GEN. 2015
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 6645

63

# ROMA CAPITALE

**Programma Urbanistico** n. 12.08/09 - "Via di Santa Fumia A-B"

## Incontro pubblico
**Roma, 15 gennaio 2015**

Ente ☐ Associazione ☐ Altro ☐

Cognome e nome SBARDELLA FRANCO

Recapito VIA DI SANTA FUMIA 89

## Contributo partecipativo

part. 843 coltivatore diretto, propongo alternativa viabilità a zone di accesso al consorzio ~~[illegible]~~ via perché come coltivatore diretto non posso rinunciare agli impianti esistenti legittimi

firma [signature]