



# ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

 ROMA CAPITALE <span style="float: right;">63</span>
<b>- 5 FEB. 2015</b>
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI <u>18707</u>

## PROCESSO PARTECIPATIVO

**PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA  
EX ABUSIVA N. 12.10 DENOMINATO "Via Ardeatina – Villa Balbotti"**

## 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	

## 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. 12.10 denominato "Via Ardeatina – Villa Balbotti", 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 Riqualficazione 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 5 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 Riqualficazione 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. tecnica della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

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-villabalbotti/partec-villabalbotti-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. Mario Persia – Presidente del Consorzio Valle di Casali

Intervento 3° sig. Alessandro Lepidini – Consigliere Municipale

## **Svolgimento dell' Assemblée 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. 12.10 denominato - "Via Ardeatina – Via Balbotti"**

### 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.

**Il nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 - "Via Ardeatina – Villa Balbotti"**  
ricade nel Municipio IX, ex Municipio XII, insiste su un ambito urbano nel settore Sud/Est di Roma Capitale, lungo via Ardeatina a confine con il Comune di Albano.

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 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 del 21 dicembre 2009 e ss.mm.ii., 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.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 28 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 46% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 60% delle totali previste.

Il piano esecutivo 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. 3 comparti fondiari pubblici che rappresenta circa il 8% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 10,04 (l'estensione complessiva del Piano Esecutivo è di ha 56,99 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. (volumetrie) 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 0,271 mq/mq che corrisponde a 0,87 mc/mq, superiore al minimo di 0,250 mq/mq che corrisponde a 0,80 mc/mq.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	<i>pari a</i>	<i>mq</i>	34.323	( 83% abitativa e 17% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>		<i>mq</i>	60.654	( 89% abitativa e 11% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>		<i>mq</i>	5.172	( 90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>		<i>mq</i>	100.148	( 87% abitativa e 13% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>		<i>n</i>	760	( 33%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>		<i>n</i>	1.448	( 62%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>		<i>n</i>	124	( 5%)
<i>abitanti/stanze totali</i>		<i>n</i>	2.332	(100%)
<i>densità territoriale</i>		<i>ab/ha</i>	40,92	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 85.353 mq di 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 le seguenti destinazioni:

<i>verde pubblico</i>	per mq	25.060 con una dotazione di	10,68 mq/ab superiore al minimo consentito di 9,50 mq/ab,
<i>servizi pubblici</i>	per mq	16.815 con una dotazione di	7,17 mq/ab superiore al minimo consentito di 6,50 mq/ab,
<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	17.410 con una dotazione di	7,42 mq/ab superiore al minimo consentito di 6,00 mq/ab,

per una dotazione complessiva di mq 59.285 con una dotazione di 25,27 mq/ab.

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 (mq 8.208) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 219 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 23,11 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla 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 17.177, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

*parcheggi pubblici* per mq 12.269 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,  
*verde pubblico* per mq 4.908 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per 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 sono ancora da completare;
- la raccolta delle acque meteoriche e la rete di illuminazione pubblica 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 nel nucleo edilizio 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.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€26.397.830 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole **Opere di Urbanizzazione Primaria** comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€15.704.968 circa) avremo un saldo (positivo) di €10.692.862 circa.

Il totale dei costi relativi alle **Opere di Urbanizzazione Secondaria** mancanti nel piano esecutivo comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio risultano *per un totale complessivo (€.9.829.280) avremo un saldo (positivo) di €.863.582circa*

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 240.674 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 del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 - "Via Ardeatina – Villa Balbotti", 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 e 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 sì 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. Mario Persia – Presidente del Consorzio Valle dei Casali**

Concorda sull'opportunità di velocizzare l'*iter* approvativo e ringrazia il consigliere municipale Lepidini per il contributo all'organizzazione dell'assemblea partecipativa. Solleva il problema dei furti dei tombini.

**Intervento 3° sig. Alessandro Lepidini – Consigliere Municipale**

Rinnova l'impegno e la disponibilità del Municipio IX per la conclusione nel più breve tempo possibile dell'*iter* approvativo dei toponimi ricadenti nel territorio di competenza municipale.

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

Responsabile del procedimento  
Ing. Antonello Fatello

\_\_\_\_\_  
P.O.  
Arch. Iolanda Fieri  
*Iolanda Fieri*

**L'Assessore alla Trasformazione Urbana**

Prof. Arch. Giovanni Caudo

\_\_\_\_\_  
*Giovanni Caudo*



## 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

## Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 "Via Ardeatina-Villa Balbotti": avvio del processo partecipativo

Roma, 5 dicembre 2014



L'Assessorato alla Trasformazione Urbana 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. 12.10 denominato "Via Ardeatina-Villa Balbotti".

**Approfondimenti:** [Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.10 "Via Ardeatina-Villa Balbotti". Processo partecipativo](#)

Cerca...

Cerca...

### Direzione del Dipartimento

Presentazione

### Novità

URP - Ufficio Relazioni con il Pubblico

Contatti



**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

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10  
"Via Ardeatina-Villa Balbottti". Processo partecipativo**

Roma, 5 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. 12.10 denominato **"Via Ardeatina-Villa Balbottti"**.

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 2.03.2006** (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'incontro 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](mailto:monja.cesari@comune.roma.it)

**Documenti scaricabili:****Presentazione** (f.to Pdf - Mb 31,32).**Tavola 1 - Inquadramento Territoriale, Destinazione di P.R.G. e Vincoli** (f.to Pdf - Mb 27)**Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale** (f.to Pdf - Mb 8,5)**Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica** (f.to Pdf - Mb 10,8)**Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici** (f.to Pdf - Mb 9,8)

Cerca...

Cerca...

**Processi Partecipativi in corso**

Presentazione

Acilia - Atac

ATO I 78 - Tenuta Pisana

Conferenza Urbanistica  
Cittadina

Ex Fiera di Roma

Piano di Recupero B12 -  
Arvalia-Portuense

Print "Tomba di Nerone"

Print "Xa2 - Ciampino"

Progetto Urbano "San  
Lorenzo"Quartiere Città della  
Scienza - Via Guido Reni**Via Ardeatina - Villa  
Balbottti**

Via di Santa Fumia A e B



**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



# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 12.10 “Via Ardeatina - Villa Balbottì”



ROMA CAPITALE

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

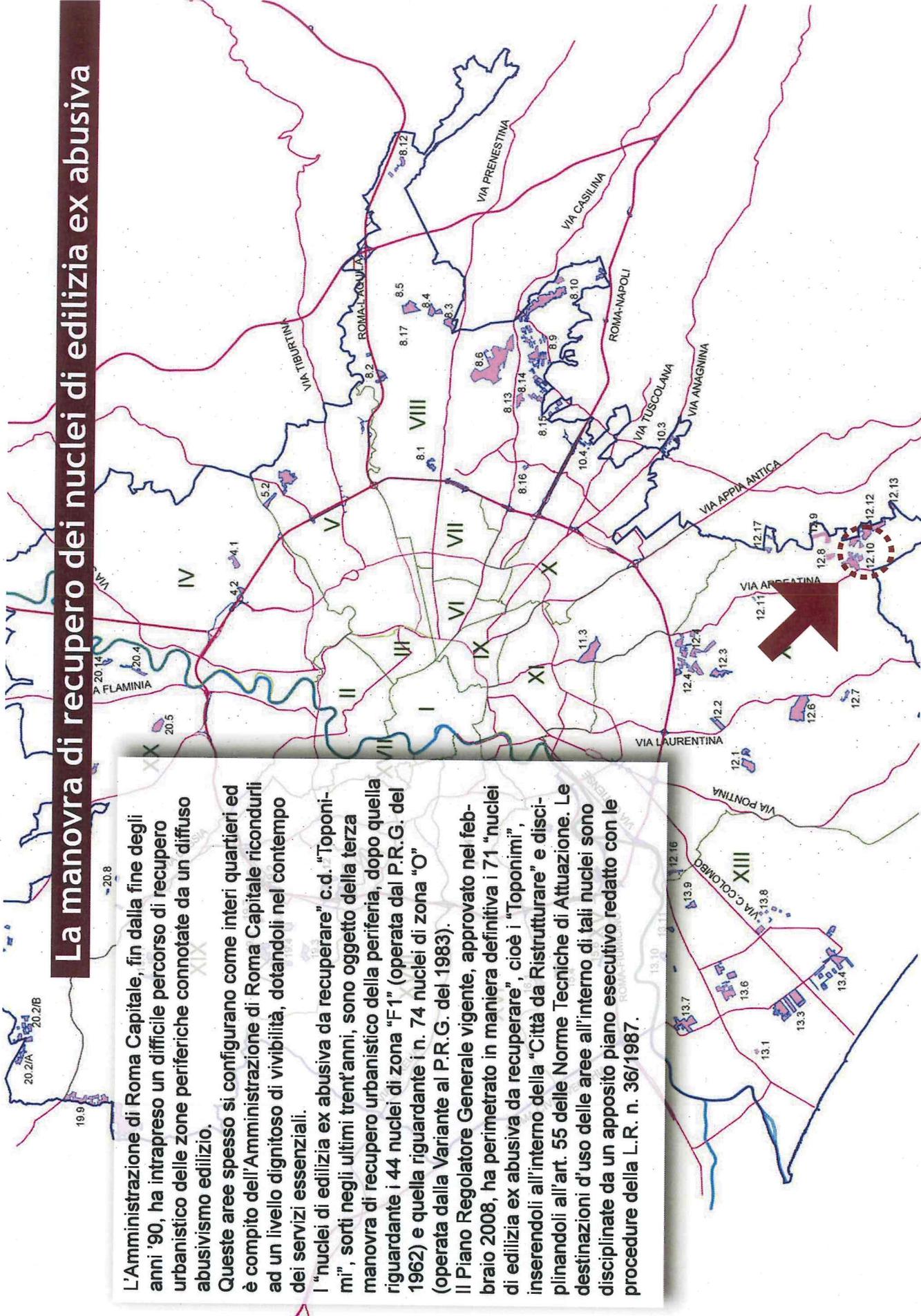
Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.10 denominato  
“Via Ardeatina - Villa Balbottì”  
*Presentatione*

# 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. 12.10 denominato "Via Ardeatina - Villa Balbottì" Presentazione





## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 denominato "Via Ardeatina - Villa Balbotti" ricade nel Municipio IX (ex XII) insiste su un ambito urbano nel settore sud-est di Roma Capitale, a confine con il Comune di Albano.

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.



# ROMA CAPITALE

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

Dirigente: Ing. Antonello Fatello  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.10 denominato  
"Via Ardeatina - Villa Balbotti"  
**Presentazione**

## Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 56,99 una densità territoriale di 40,92 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.332 di cui n. 760 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 46,95 sono state aggiunte delle aree già edificate per complessivi 10,04 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. Riqualficazione diffusa

Dirigente: Ing. Antonella Fatello  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.10 denominato  
"Via Ardeatina - Villa Balbotti"  
*Presentazione*



ROMA CAPITALE

## Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 82.708 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq. 12.269. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 394.757.

L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,27 mq/mq.

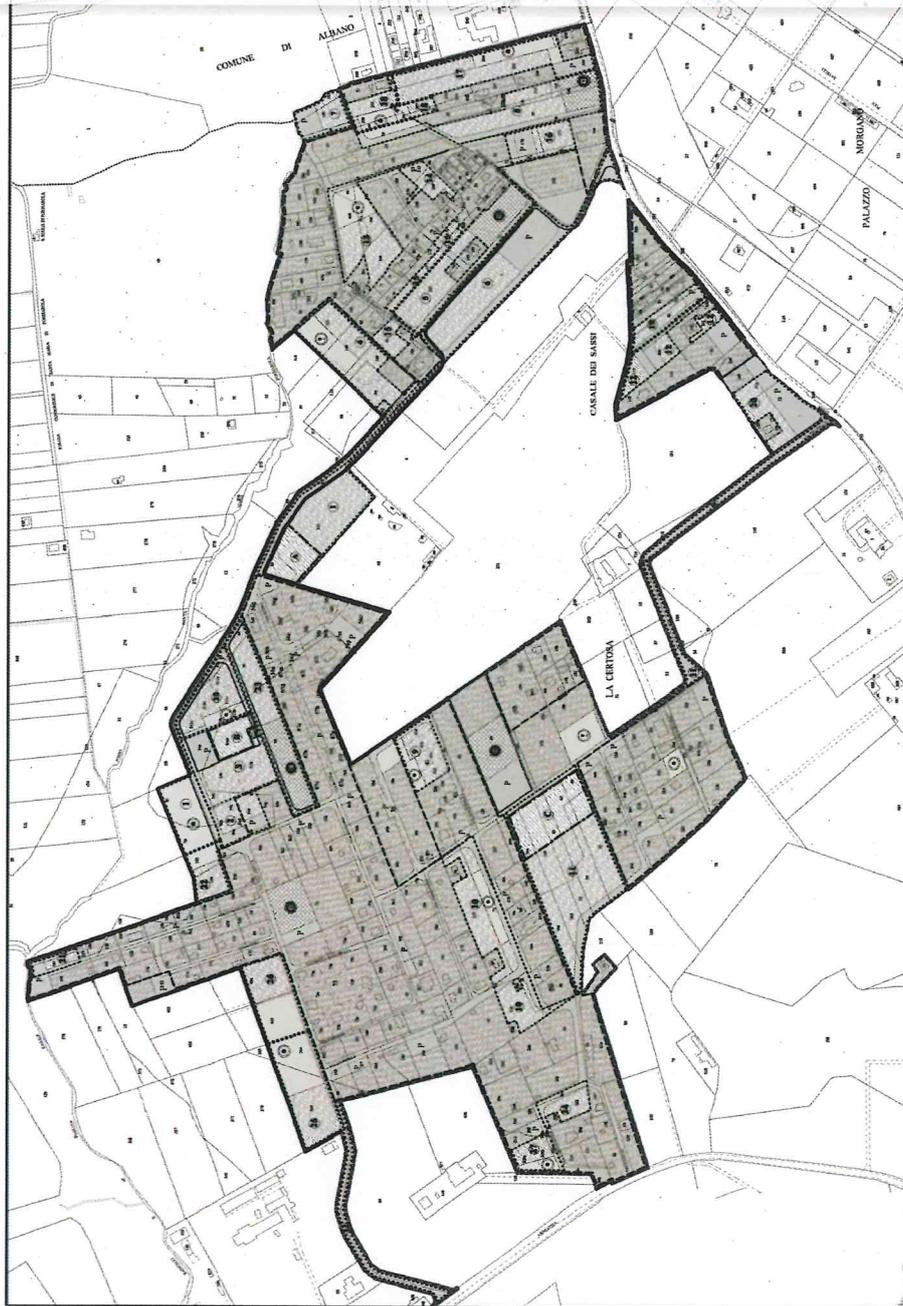
Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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 13.295 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 5.171,75 di cui mq. 4.654,58 abitativa e mq. 517,17 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.723,92 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. 124 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. Riqualficazione Diffusa

Dirigente: Ing. Antonello Fatello  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.10 denominato  
"Via Ardeatina - Villa Balbottì"  
**Presentazione**

## Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiari 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. 28 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 66% 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 cesione 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

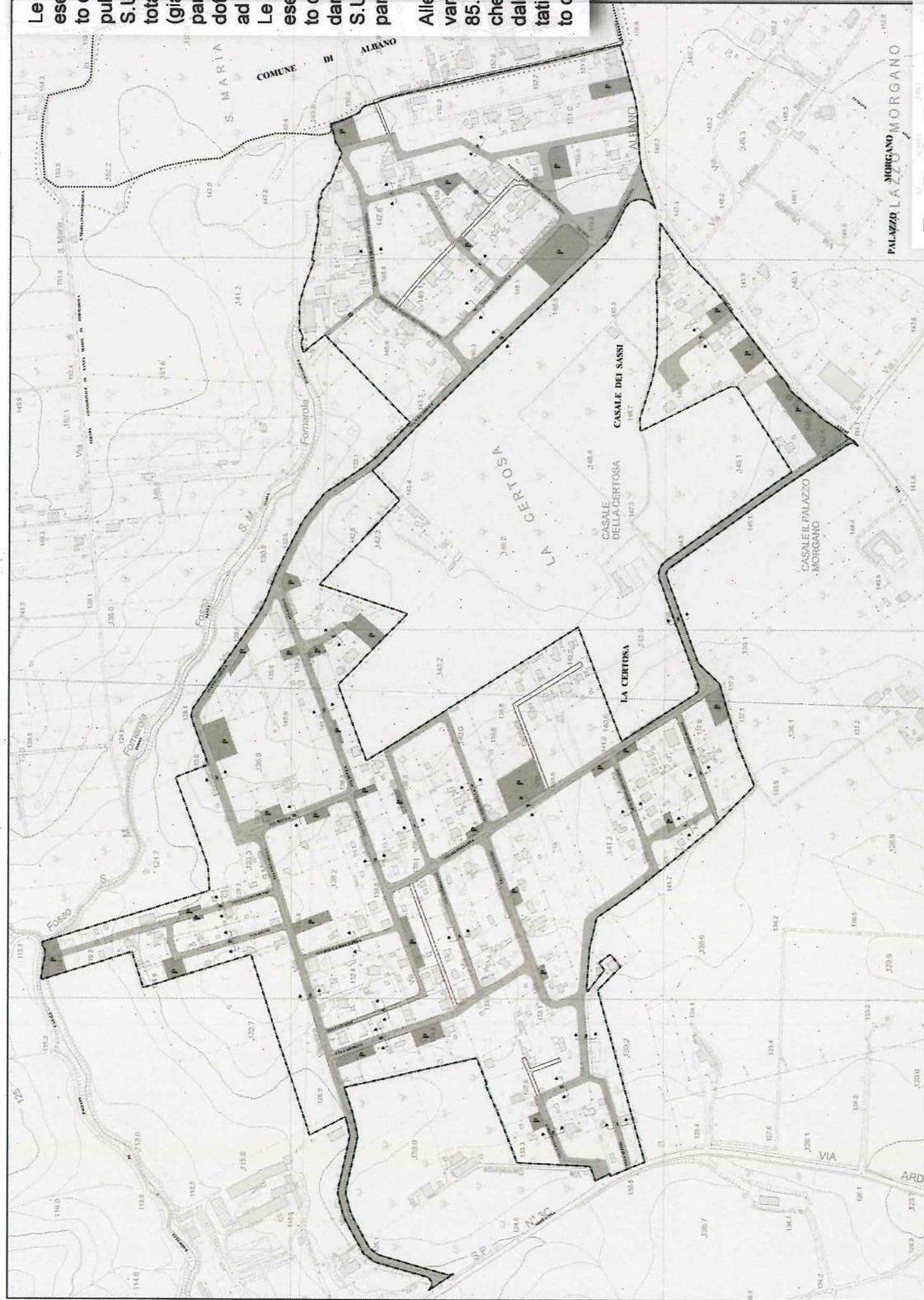
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.12.10 denominato "Via Ardeatina - Villa Balbottì"  
**Presentazione**

Dirigente: Ing. Antonello Fatello  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6411 - Fax 06.6710.6642  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

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



## 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 59.285 mq, per una dotazione di circa 25,27 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 17.177 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 85.353 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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12, 10 denominato "Via Ardeatina - Villa Balbottì"  
**Presentazione**



# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	46,95	10,04	56,99
Densità Territoriale (ab/ha)			40,92
Altezzati Previsti (n°)			2.132
<b>AREE FONDIARIE</b>			
<b>ZONA DI</b>			
	Superficie (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)
Conservazione	64221	17564	22756
Completamento	167496	10953	12067
Aggiungimento		15817	16277
NUOVA EDIFICAZIONE	51666	13838	13889
NUOVA EDIFICAZIONE CONSERVATIVA	108374	25538	30388
<b>TOTALE</b>	<b>394757</b>	<b>82708</b>	<b>943771</b>
<b>AREE PUBBLICHE</b>			
	Superficie (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	13295,00		13295,00
NUOVA EDIFICAZIONE		4654,58	5171,75
<b>STANDARD P.A.G.</b>			
VERDE PUBBLICO	25060		10,68
SERVIZI PUBBLICI	4908		4 mq 10 mq S.U.L.
PARCHEGGIO	16815		7,17
	17410		7,42
	17269		10 mq 10 mq S.U.L.
<b>TOTALE</b>	<b>76462</b>		<b>25,27</b>
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>			
	Superficie (mq)		
<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b>			
Aree Fondiarie	394757		394757
Aree Pubbliche	82708		82708
Sitimi e Arrebo Vinio			569887
<b>TOTALE</b>			<b>569887</b>

COMPARTI SOGGETTA A CONVENZIONE											
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (mt)	Abitanti (n°)	
	Totale (mq)	Fondataria (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)	Totale (mq)					
1	17555,00	6985,00	10669,00	1785,59	340,11	2125,70	0,122	0,318	10,50	48	
2	35000,00	2075,00	1435,00	147,04	89,91	361,93	0,161	0,271	10,50	13	
3	8725,00	5134,00	4950,00	1235,86	235,05	1905,54	0,150	0,284	10,50	33	
4	103400,00	3333,00	3005,00	1349,86	237,12	1906,98	0,153	0,291	10,50	36	
5	8957,00	3925,00	3005,00	950,03	182,10	1138,13	0,127	0,288	10,50	25	
6	18025,00	6725,00	11750,00	1648,10	313,92	1962,02	0,109	0,313	10,50	44	
7	34300,00	1705,00	6995,00	454,42	86,36	540,97	0,158	0,317	10,50	12	
8	11850,00	5455,00	6995,00	1903,61	267,35	1670,96	0,141	0,366	10,50	37	
9	4417,00	2802,00	4150,00	397,83	113,87	711,70	0,165	0,254	10,50	16	
10	11260,00	7110,00	4150,00	1973,88	261,69	1665,38	0,145	0,230	10,50	37	
11	30072,00	13660,00	16912,00	3852,30	733,77	4386,07	0,153	0,336	10,50	103	
12	3862,00	2473,00	1389,00	318,85	98,83	617,68	0,160	0,250	10,50	14	
13	7903,00	4221,00	3082,00	946,84	180,35	1127,19	0,154	0,267	10,50	25	
14	1803,00	1213,00	590,00	243,13	46,69	291,82	0,162	0,241	10,50	7	
15	3440,00	3065,00	375,00	488,61	87,35	545,87	0,159	0,178	10,50	13	
16	3825,00	2290,00	1535,00	511,51	97,43	608,94	0,159	0,266	10,50	14	
17	10740,00	6632,00	3699,00	1207,96	230,09	1438,05	0,140	0,317	10,50	32	
18	3751,00	2162,00	1389,00	507,03	98,58	605,61	0,161	0,256	10,50	14	
19	2920,00	1833,00	1083,00	383,83	73,94	355,37	0,156	0,248	10,50	10	
20	6825,00	3175,00	2750,00	216,66	42,22	888,80	0,138	0,280	10,50	20	
21	15445,00	970,00	675,00	223,03	42,48	265,51	0,161	0,274	10,50	10	
22	2745,00	1860,00	1085,00	367,20	69,94	437,15	0,159	0,269	10,50	10	
23	9900,00	4770,00	5130,00	1110,32	211,49	1321,81	0,134	0,277	10,50	30	
24	2151,00	1905,00	786,00	284,64	54,22	338,86	0,158	0,248	10,50	8	
25	8600,00	4903,00	4517,00	969,24	184,62	1153,85	0,134	0,383	10,50	26	
26	6900,00	2795,00	3905,00	777,04	148,01	925,05	0,147	0,331	10,50	21	
27	2381,00	1933,00	1058,00	347,98	66,28	414,26	0,161	0,272	10,50	9	
28	5960,00	3554,00	2406,00	803,39	153,03	956,42	0,160	0,269	10,50	21	
<b>Totale</b>	<b>212.633,00</b>	<b>108.374,00</b>	<b>104.259,00</b>	<b>25.525,50</b>	<b>4.982,00</b>	<b>30.387,50</b>	<b>0,143</b>	<b>0,280</b>	<b>10,50</b>	<b>683</b>	
<b>COMPARTI FONDIARI PUBBLICI</b>											
Comparto (n°)	SUPERFICIE FONDIARIA			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.T. (mq/mq)	L.F.M. (mq/mq)	H max (mt)	Abitanti (n°)	
	Totale (mq)	Fondataria (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)	Totale (mq)					
A	3570,00		3570,00	1249,86	138,87	1388,73	0,389	0,389	10,50	33	
B	2525,00		2525,00	884,00	98,22	982,22	0,389	0,389	10,50	24	
C	7200,00		7200,00	2320,72	280,08	2600,80	0,389	0,389	10,50	67	
<b>Totale</b>	<b>13.295,00</b>		<b>13.295,00</b>	<b>4.654,58</b>	<b>517,17</b>	<b>5.171,75</b>	<b>0,389</b>	<b>0,389</b>	<b>10,50</b>	<b>124</b>	

Assessorato alla Trasformazione Urbana  
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Trasformazione Urbana  
 U.O. Riqualficazione 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.12.10 denominato-  
 "Via Ardeatina - Villa Balbottii"  
**Presentazione**