



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 12.04 DENOMINATO "CASTEL DI LEVA"

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. 12.04 denominato "Castel di Leva", 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 all'Urbanistica di Roma Capitale e la Unità Organizzativa Città Periferica hanno dato notizia dell'avvio della fase di informazione (primo livello di partecipazione) tramite la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale in data 15 giugno 2012, 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 04 luglio 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 19 luglio 2012 alle ore 15.00 presso la Sala Consiliare del Municipio XII, in via Ignazio Silone (primo ponte), Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano di Recupero.

Erano presenti:

- On. Marco Di Cosimo - Presidente della VIII CCP Urbanistica

in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento
- Funzionario Geometra – Cosma Damiano Vecchio
- Funzionario Geometra – Mauro Zanini
- Geometra – Isabella Castellano
- Geometra – Rita Napolitano
- Geometra – Maria Cristina Ria

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi del Presidente della Commissione Urbanistica On. Marco Di Cosimo e 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-casteldileva.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Interventi istituzionali:

On. Marco Di Cosimo - Presidente della Commissione Urbanistica

Relatore:

Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento

Interventi dei cittadini:

- Franco Marinotti - Presidente Associazione Recupero Cittadino

Assemblea partecipativa

L'Ing. Egiddi dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG della città di Roma ed in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 02.03.2006.

La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.04 denominato "Castel di Leva".

L'Ing. Egiddi illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza ed alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Egiddi informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano di Recupero e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento

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 di Consiglio Comunale n. 57 del 02/03/2006.

I contributi partecipativi, scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al desk dell'accoglienza alla mia sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. Gli eventuali 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 all'Urbanistica e da me Responsabile del Procedimento, verrà protocollato e allegato alla Proposta di Deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, seguendo quindi tutto l'iter del procedimento. L'iscrizione di ogni intervento andrà fatto al desk dell'accoglienza, i quali verranno registrati per poi essere sintetizzati ed inseriti nel Documento di Partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo a venire al tavolo della Presidenza.

Inoltre, gli interventi in formato audio corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento dell'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.

L'Amministrazione Comunale 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, soprattutto quello cosiddetto spontaneo e sulle aree agricole. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione Comunale di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

Questi Nuclei, cosiddetti toponimi, sorti negli ultimi trent'anni sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, che il Comune di Roma ha fatto nel corso degli anni dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona F1 operata dal PRG del 1962 e quella riguardante i 74 Nuclei di Zona O operata in Variante al PRG del '83, infatti il PRG 2008 vigente, ha individuato 71 nuclei di edilizia ex abusivi di cui all'art. 55 delle N.T.A. e inseriti nel sistema insediativo della "città da ristrutturare" e classificati all'art 107 delle N.T.A. come zone territoriali omogenee B, ai sensi del D.I.M. 1444/68, per un'estensione di circa 2.000 ha e stimati 81.000 ab/stanze di cui 72% esistenti e 28% ab/stanze ancora da insediare.

L'attuazione di questo nucleo, ossia completamento residenziale e completamento e/o realizzazione delle OO.UU.PP. e SS. è subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo, che dovrà rispettare le linee guida della Delibera di C.C. n° 22/2009, ossia:

- incentivi per la partecipazione alla pianificazione dei cittadini, attraverso lo sconto sul contributo straordinario per coloro che dimostrano di avere avuto il mandato per almeno il 75% dell'imponibile catastale esteso all'intero Piano;
- equilibrio economico almeno per il completamento e/o realizzazione delle OO.UU.PP.;

- perequazione estesa a tutte le proprietà che devono ancora realizzare, ottenute attraverso una variazione del contributo straordinario legata alla quantità di cessione delle aree pubbliche;
- previsione dell'obbligo dell'indice fondiario medio per ogni lotto libero

abbiamo previsto, inoltre, anche il contenimento dell'eccesso di cessioni di aree pubbliche a standard con un tetto di 26,00 mq/ab, che soddisfa ampiamente la previsione di PRG di 22,00 mq/ab.

Presentazione dell'intervento da parte del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Il piano esecutivo n° 12.04 ricade nel Municipio 12°, insiste nell'ambito urbano del settore Sud di Roma Capitale, collocato a ridosso della via Castel di Leva, strada parallela al G.R.A., che collega via Laurentina e via Ardeatina, caratterizzato da insediamenti spontanei, con aree ricomprese nei PRINT e residuo di aree agricole.

L'insediamento previsto sarà prevalentemente residenziale con previsione di viabilità pubblica primaria e secondaria adeguata che si innesterà su quella principale con idonee aree per parcheggi pubblici e aree per servizi e verde pubblico.

Il Piano esecutivo per il nucleo n° 12.04, redatto nel rispetto alle linee guida della Delibera di C.C. 22/09, prevede un'estensione pari a 103,68 ha, maggiore di quella precedentemente prevista dal PRG 2008, per 4.655,00 ab/stanze complessivi di cui 60% già insediati e un 40% da insediare, sia per le aree fondiare che per l'edificazione proveniente dai comparti fondiari pubblici da cedere ai privati, che contribuiranno a reperire risorse per le OO.UU.PP. e OO.UU.SS.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 92.09 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne destinate ad "aree agricole" pari ad ha 11.59 circa per un'estensione complessiva di ha 103.68 circa.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	mq	117.085 (91% abitativa e 9% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	mq	66.472 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	mq	8.442 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	mq	191.999 (91% abitativa e 9% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	n	2.856 (61%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	n	1.596 (35%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	n	203 (4%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	n	4.655 (100%)
<i>densità territoriale</i>	ab/ha	45

Le aree fondiarie previste dal piano riguarderanno una edificazione diretta e quindi soggetta al rilascio del Permesso di costruire con contributo ordinario e straordinario, oltre ulteriori volumetrie per coloro i quali cederanno entro il primo o il secondo anno le aree previste pubbliche da cedere.

L'attuazione avverrà quindi tramite l'edificazione diretta con rilascio del Permesso di costruire ed edificazione indiretta nei Comprensori soggetti a convenzione, caratterizzati da una molteplicità di proprietari che, previa cessione delle aree pubbliche previste, acquisiscono, accorpandola, la volumetria con redistribuzione della rimanente nell'area fondiaria.

Sono stati previsti 14 Comparti soggetti a convenzione i quali in termini di volumetria o, come oggi ci impone il Piano Regolatore, rappresentano più del 28% della nuova S.U.L. (Superficie Utile Lorda) dell'intero Piano, e per quanto riguarda la cessione delle aree pubbliche, quelle previste riguardano circa il 60% delle totali previste.

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, fosse pari a 0,31 mq/mq (1,00 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Sono stati previsti due comparti fondiari pubblici per circa 8.442 mq di SUL con destinazione 90% abit e 10% non abitativa.

La percentuale dell'imponibile catastale dimostrata è di 78,40%, superiore al 75% previsto dalla delibera C.C. 22/09.

A seguito dell'incremento dell'indice territoriale previsto dal PRG vigente, a 0.50 mc/mq per lotti liberi fino a 1.000 mq, si avrà un incremento anche del contributo straordinario, portando ad un maggiore introito per le OO.UU.PP. e OO.UU.SS.

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 85.877 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 destinazione:

verde pubblico per mq 47.665 con una dotazione di 10,19 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

servizi pubblici per mq 30.587 con una dotazione di 6.54 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,

parcheggi pubblici per mq 34.625 con una dotazione di 7.40 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,

per complessivi mq 112.877 con una dotazione di 24,13 mq/ab.

Per complessivi aree pubbliche per il residenziale di 11,2 ha con una dotazione di standard di 24,13 mq/ab superiore al minimo di Piano di 22,0 mq/ab ed entro il 26 mq/ab.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 23.247 nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 16.605 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

verde pubblico per mq 6.642 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Per un totale complessivo di 24 ha di aree pubbliche su un totale di Piano di 103,68 ha, comprendenti anche i circa 2,0 ha dei comparti fondiari pubblici.

Allo stato di fatto la rete viaria pubblica con area a parcheggio e le reti tecniche sono ancora da completare, la rete fognaria acqua nera è da completare, mentre non sono presenti aree a verde attrezzato, né opere di urbanizzazione SS.

Nel piano c'è anche l'elaborato n. 10 "Relazione previsione massima di spesa", in cui si verifica il pareggio di bilancio tra costi e risorse, seppur con parametri indicativi (stimati) che non sempre corrispondono ad un assunzione di impegno di spesa da parte dell'Assemblea Capitolina. L'elaborato suindicato permette una lettura di questi parametri sia pure presunti (poiché non c'è ancora il livello di progettazione definitivo che determina l'assunzione di impegno di spesa) per le opere di urbanizzazione primaria molto interessanti.

Il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria mancanti nel piano esecutivo risultano:

Per un totale complessivo Euro 23.644.773 circa

Il totale dei costi relativi alle Opere di Urbanizzazione Secondaria mancanti nel piano esecutivo risultano:

Per un totale complessivo Euro 17.120.869 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

Per un totale complessivo Euro 31.702.060 circa

Arrivando, quindi, ad un bilancio positivo rispetto alla primaria, ossia circa € 31 ml di risorse totali previste, rispetto ai circa € 23 ml di costo presunto per le OOUU, con una spesa per le OOUU.PP. di circa 204.000,00 €/ha, inferiore al parametro di riferimento massimo presunto di €/ha 400.000,00 per i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

Il Piano per quanto riguarda l'iter procedurale è un piano di iniziativa pubblica (in Variante ex art. 4 L.R. 36/87 su sollecitazione dei privati), dopo il controllo da parte del Segretariato generale, la proposta sarà inviata alla Giunta e quindi inviata al Municipio 12° per il Parere obbligatorio non vincolante entro 20 gg; la proposta andrà poi in Commissione urbanistica, per poi essere inviata per l'adozione all'Assemblea Capitolina; a seguito della pubblicazione, perverranno delle Osservazioni, che saranno valutate opportunamente. Seguirà la delibera di controdeduzione, nella quale entreranno anche i pareri richiesti ed acquisiti, e successivamente approvata dall'Assemblea Capitolina, inviata poi alla Regione Lazio, previa istruttoria tecnica, che la approverà con DGR in quanto Variante, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Solo a questo punto si potrà procedere con l'attuazione del Piano.

Intervento Presidente A.R.C. Associazione Recupero Cittadino Ing. Franco Marinotti.

Ringraziamento per la riqualificazione di Castel di Leva che è una arteria molto importante, procedimento iniziato già nel 1996. Ringraziamento alla commissione urbanistica e al suo presidente Marco Di Cosimo e allo staff, e all'Ing. Egiddi. Elogi a questa Amministrazione di Roma Capitale, in particolare alla sua concretezza politica, grazie alla quale queste zone non si chiameranno più borgate, ma quartieri.

Intervento Presidente della Commissione Urbanistica on. Marco Di Cosimo

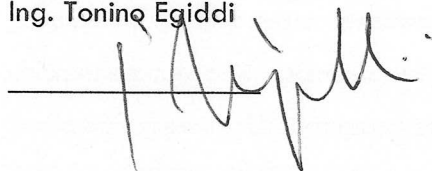
Continua il discorso di Marinotti nel senso che nemmeno lui si sarebbe mai immaginato un successo così grande. Si aprirà una strada che nessuno potrà più fermare al di là della maggioranza che tra un anno sarà eletto. Massimo impegno dell'Amministrazione Capitolina, ma anche dei cittadini. Piani di assetto dei quali va fiero, perché sono condivisi dai cittadini. E con questa Amministrazione hanno "camminato" più i toponimi che i grandi costruttori. Recupero della Periferia grande manovra urbanistica per il miglioramento della città di Roma.

Intervento Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Ringrazia le Associazioni ed i Consorzi per la collaborazione intervenuta nel corso degli anni.

Il dirigente della U.O. Città Periferica

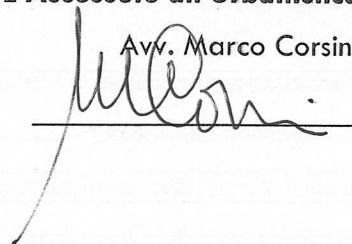
Responsabile del procedimento
Ing. Tonino Egiddi



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Egiddi', written over a horizontal line.

L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Corsini', written over a horizontal line.

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04 "Castel di Leva": avvio del processo partecipativo

Roma, 15 giugno 2012



L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il **Piano Esecutivo** relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04 denominato "**Castel di Leva**".

Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 12.04 "Castel di Leva": processo partecipativo](#)

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.04 "Castel di Leva". Convocazione dell'incontro
pubblico



Roma, 4 luglio 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante il Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.04 "Castel di Leva" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **19 luglio 2012 alle ore 15:00 presso la Sala Consiliare del Municipio XII**, in Via Ignazio Silone (primo ponte).

Approfondimenti:

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.04 "Castel di Leva": processo partecipativo

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04 "Castel di Leva". Processo partecipativo



Roma, 15 giugno 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04 denominato "Castel di Leva".

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 Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

L'iter del processo partecipativo è proseguito con la convocazione, avvenuta il 4 luglio 2012, dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza **che si è tenuto il giorno 19 luglio 2012 alle ore 15:00 presso la Sala Consiliare del Municipio XII, in Via Ignazio Silone (primo ponte)**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il Piano e sono stati raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati sono stati recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano possono essere richieste a:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

U.O. Città Periferica

Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma

Telefono 06.6710.6655

Fax 06.6710.71600

E-mail: a.medaglia@comune.roma.it, paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

[Presentazione dell'intervento](#) (f.to Pdf - Mb 46,66)

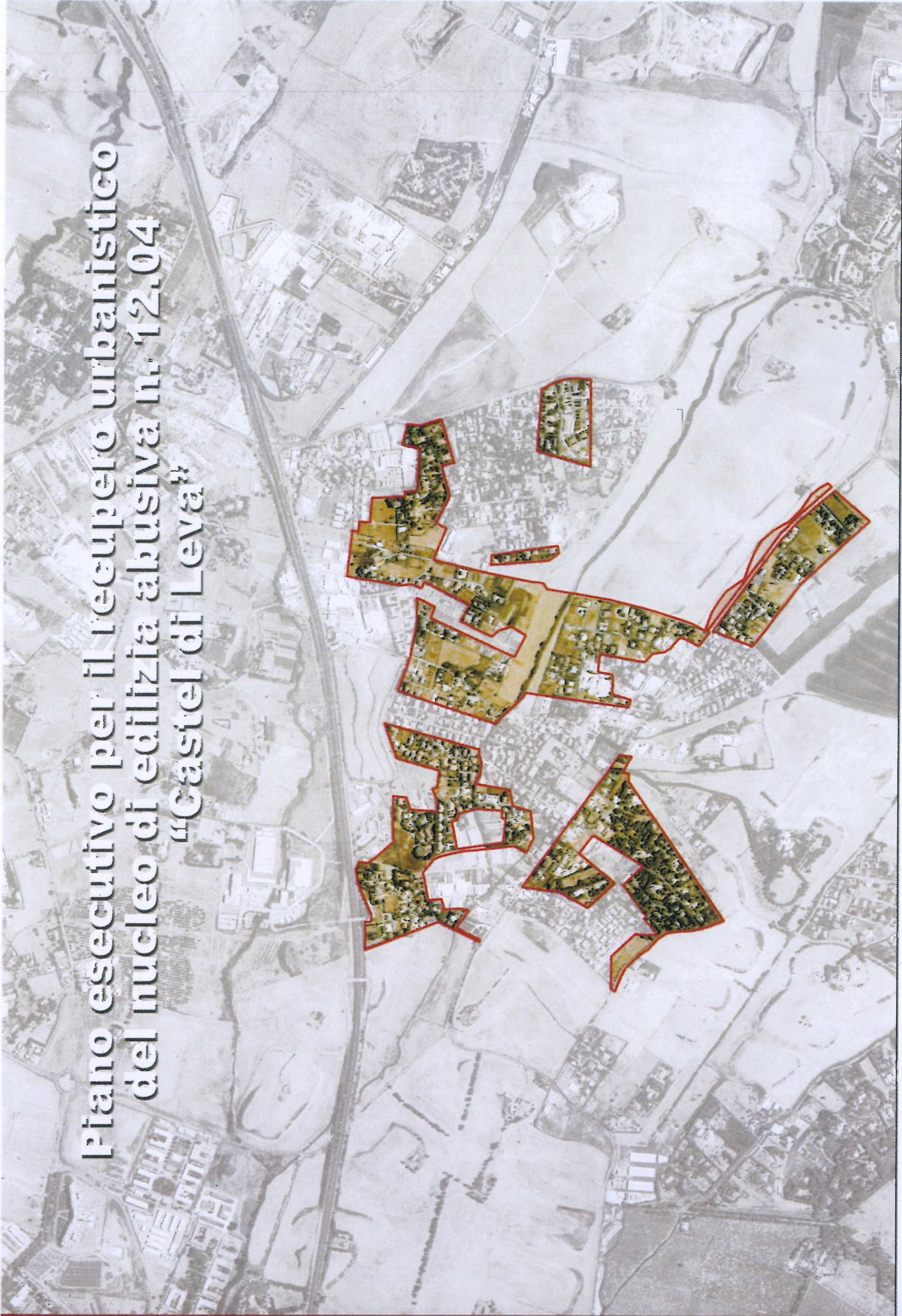
[Tav 1 - Inquadramento territoriale](#) (f.to Pdf - Mb 14,95)

[Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to Pdf - Mb 2,33)

[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica](#) (f.to Pdf - Mb 1,25)

[Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici](#) (f.to Pdf - Mb 3,00)

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 12.04 "Castel di Leva"



ROMA CAPITALE

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione

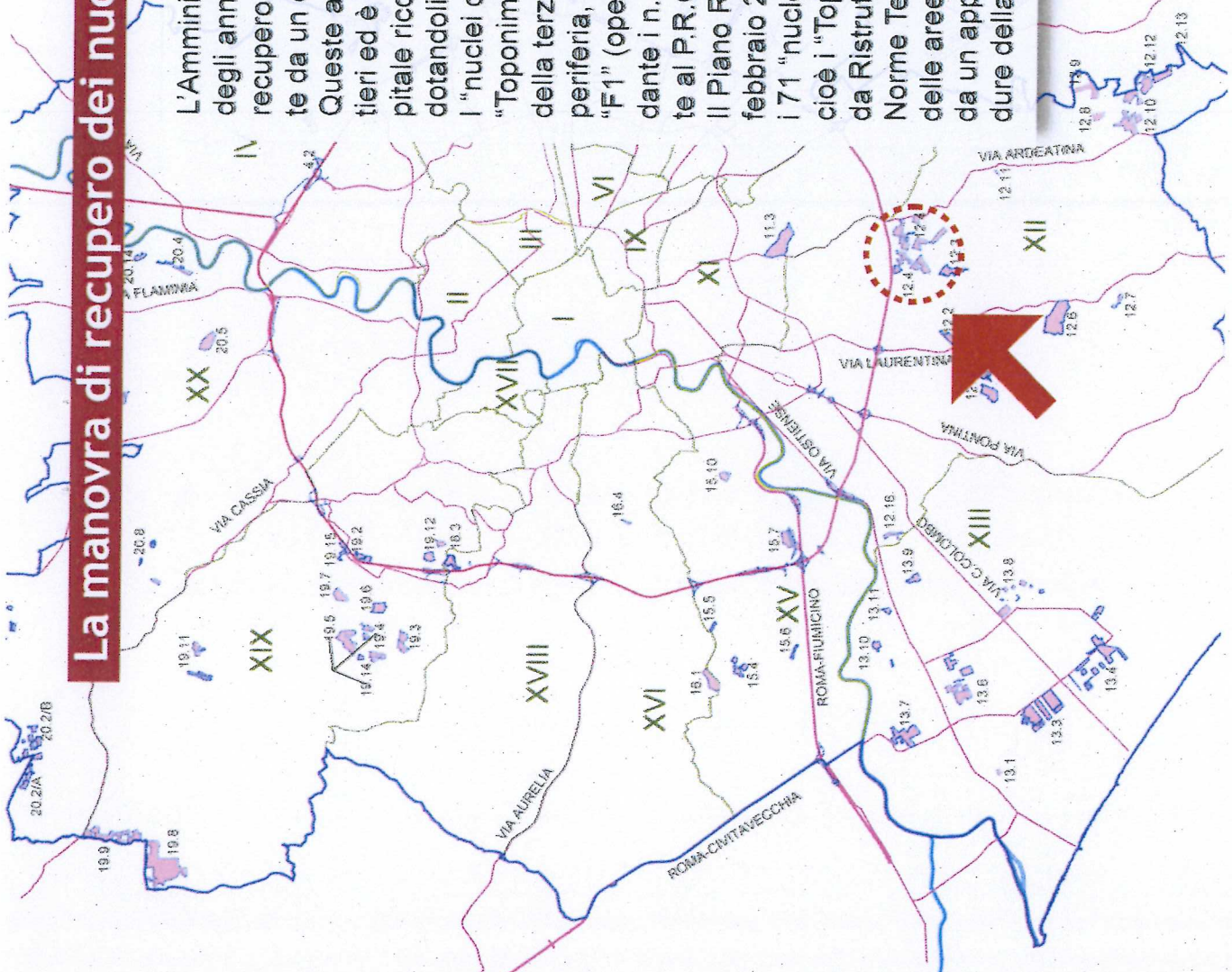
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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

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

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

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

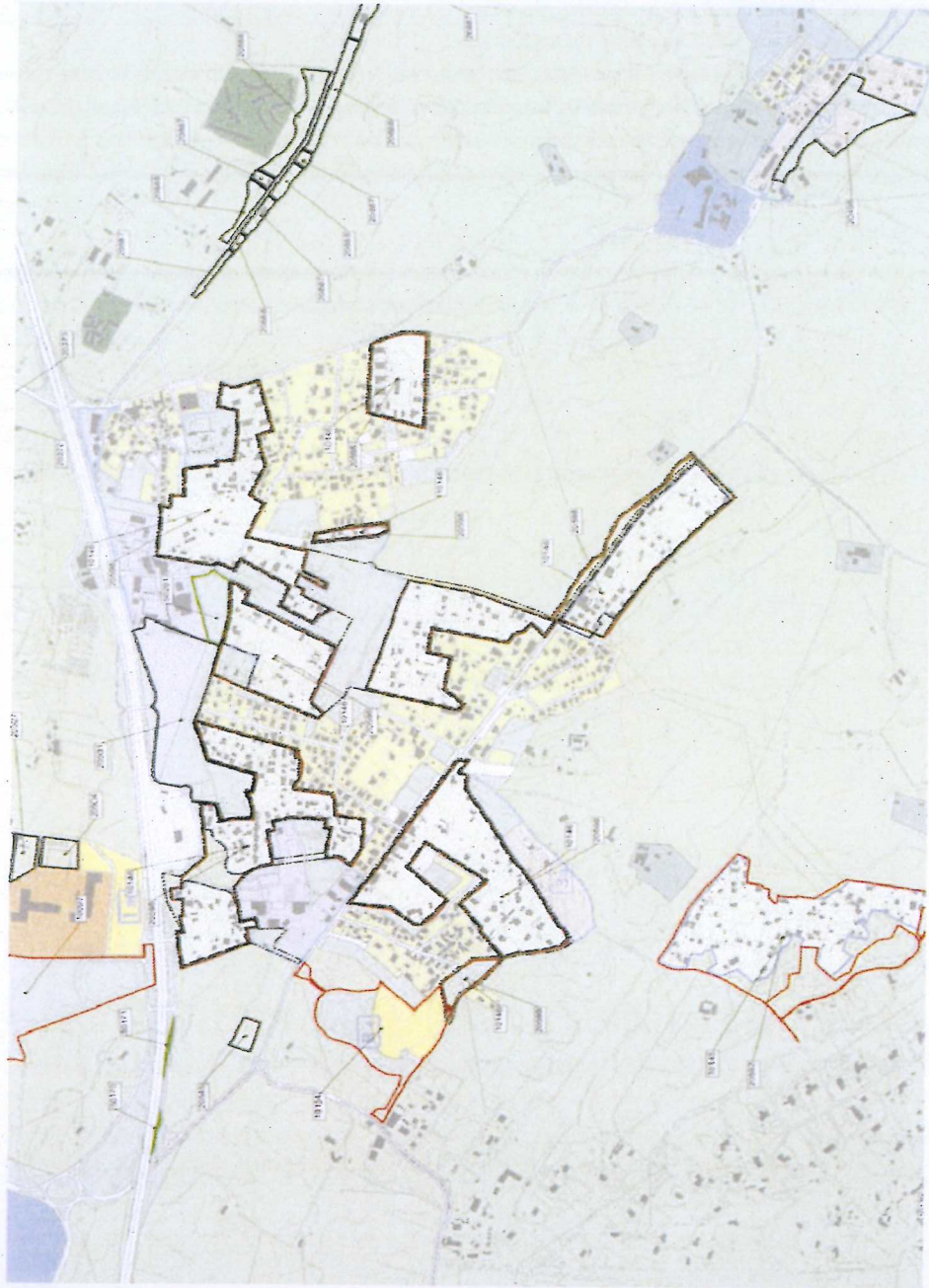


Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione

La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



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

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

- ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più funzionalmente attrezzati, prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;
- ricucire le varie zone spontaneamente sorte, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;
- migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro.

PRG - 3. Sistemi e Regole - Foglio 3*26

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione



ROMA CAPITALE

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04 denominato "Castel di Leva" ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso del G.R.A.

L'ambito urbano di riferimento risulta interressato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole.

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

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 103,68, una densità territoriale di 45 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 4.655, di cui n. 2.856 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 92,09, sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la riconnessione con i tessuti circostanti, per la formazione dei Comuni Edificatori Pubblici nella disponibilità dell'A.C., per complessivi circa ha 11,59.

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

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi

Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma

Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600

www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione

ROMA CAPITALE



Caratteri e finalità del piano

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

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

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

Inquadramento territoriale

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

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.8655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04 "Castel di Leva"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 166.952 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 16.605.

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

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 793.147. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,25 mq/mq.

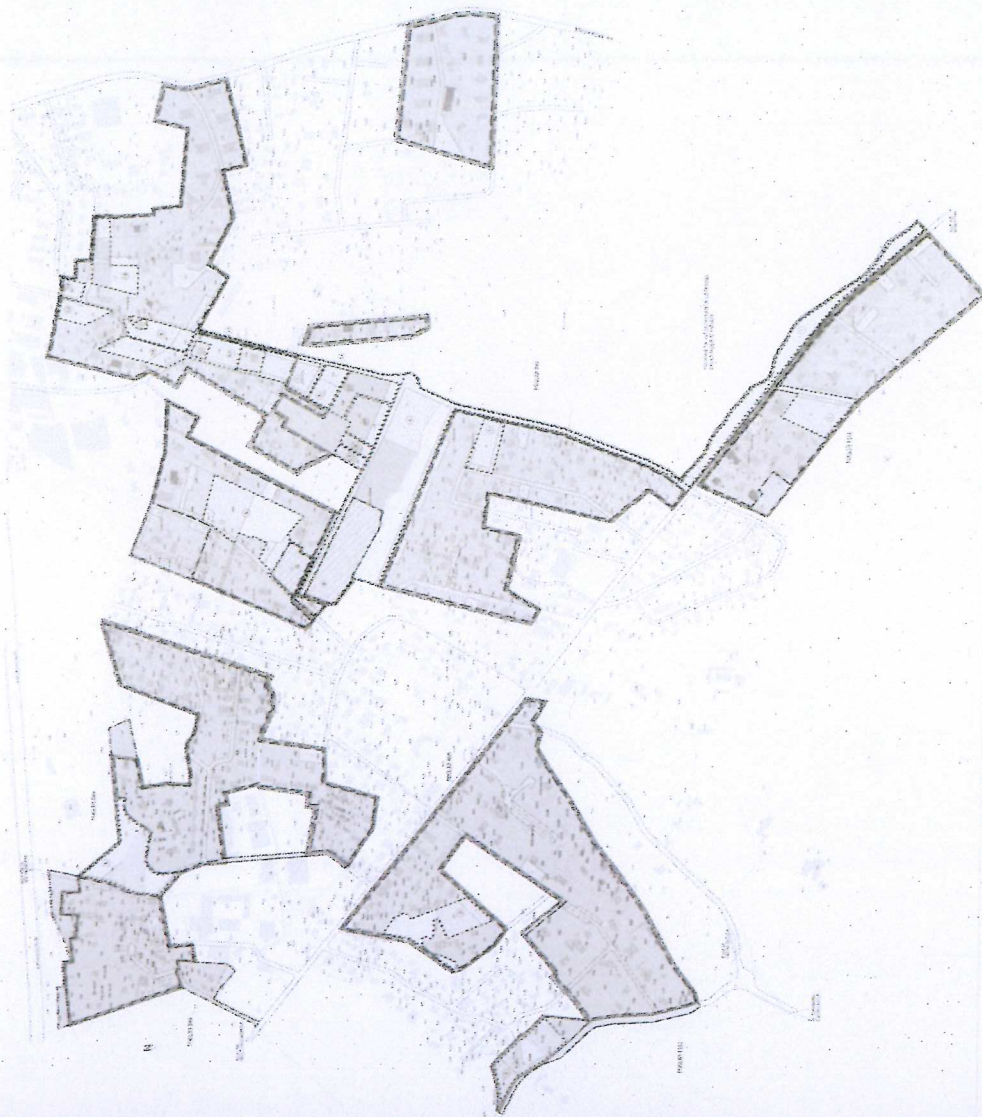
Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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 21.646 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 8.441,94, di cui mq. 7.597,75 abitativa e mq. 844,19 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 2.831,98 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 in 203 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 all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

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

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 14 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 42%, 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 all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06-6710.6655 - Fax 06-6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano



Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche, relative alla S.U.L. abitativa, calcolati sul totale degli abitanti previsti (già insediati e da insediare), sono pari a 112.877,49 mq, per una dotazione di circa 24,13 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 23.247,08 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 85.877,42 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 all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

NUCLEO 12.4 - "CASTEL DI LEVA"

DATI GENERALI DEL PIANO		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha.	920,847,53	115,947,00	103,68
Densità Territoriale	ab./ha			4,5
Abitanti Previsti	n.			4.655

ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.P. medio mq/mq	ASINTANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq		
Conservazione	353,445	30,874	9,968	100,832	2433
Completamento	336,314	16,353		16,353	433
Nuova Edificazione	135,471	26,686	1,548	15,481	371
Nuova Edificazione Convenzionale	87,916	19,224	2,130	21,360	513
TOTALE	793,147	166,952	16,605	183,557	4462

AREE PUBBLICHE					
Comparti Edificatori Pubblici	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.P. medio mq/mq	ASINTANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq		
Nuova Edificazione	21,648	7,557,75	844,19	8,441,94	203
TOTALE					

AREE PUBBLICHE A STANDARD					
ABITATIVI	SUPERFICIE mq	Dotazione mq/ab	NON ABITATIVI		TOTALE SUPERFICIE mq
			Dotazione mq/10 mq SUL	Standard mq/10 mq SUL	
VERDE	47,664,98	10,19	9,80	6,642,02	4
SERVIZI	30,837,00	6,54	6,80		
PARCHeggi	34,025,52	7,40	6,00	18,808,08	10
TOTALI	112,877,49	24,13	22,60	23,247,09	14,00

TABELLA RIASSUNTIVA	
Aree Fondiarie Private	mq 793.146,53
Aree Fondiarie Pubbliche	mq 21.646,00
Aree Pubbliche a Standard	mq 136.124,58
Strade e Aree di Volo	mq 85.877,42
TOTALE	mq 1.036.784,53

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.04
"Castel di Leva"
Presentazione

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

C. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA				I.P. mq/mq	H. Max mt	Abitanti n°
	Totale mq	Fondataria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq	I. mq/mq			
1	31.970	10.982	21.028	3.178	353	3.532	0,11	0,32	10,50	85
2	10.952	6.102	4.850	1.970	174	1.744	0,16	0,28	10,50	42
3	11.582	3.774	7.768	1.268	141	1.409	0,12	0,37	10,50	34
4	15.489	6.096	9.393	1.793	199	1.992	0,13	0,33	10,50	48
5	26.076	7.821	18.255	2.381	265	2.645	0,10	0,34	10,50	63
6	63.107	8.045	55.062	1.791	199	1.990	0,03	0,25	10,50	40
7	9.181	4.814	4.367	1.070	119	1.188	0,13	0,28	10,50	29
8	6.690	3.785	2.905	868	89	900	0,15	0,26	10,50	24
9	4.000	2.350	1.650	536	52	617	0,15	0,26	10,50	16
10	8.650	2.530	6.120	1.159	129	1.288	0,15	0,51	10,50	31
11	9.981	2.710	7.231	1.300	144	1.444	0,15	0,83	10,50	35
12	2.230	1.080	1.200	431	47	468	0,16	0,26	10,50	11
13	7.768	3.466	4.320	812	80	902	0,12	0,26	10,50	22
14	7.781	4.031	3.730	1.036	113	1.151	0,15	0,29	10,50	28
Totale	216.115	67.916	148.199	19.224	2.136	21.390	0,10	0,31		513

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

C. n°	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.P. mq/mq	H. Max mt	Abitanti n°		
	Fondataria mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq				Totale mq	
A	6.300	2.220	246	2.489	0,39	9,38	10,50	60
B	16.288	3.300	590	3.982	0,39	0,39	10,50	143
Totale	21.046	7.399	844	8.442	0,39	0,39		203