



## PROCESSO PARTECIPATIVO

### PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 12.17 DENOMINATO "Via della Falcognana"

#### 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. 12.17 denominato "via della Falcognana", 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 14 febbraio 2013, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Inquadramento Infrastrutturale, 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 05 marzo 2013.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 22 marzo 2013 alle ore 15.00 presso la Sala Consiliare del Municipio XII, in via Ignazio Silone 1° Ponte - Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico.

Erano presenti in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento
- Funzionario Amministrativo - Dott. Paolo Di Mario
- Istruttore Amministrativo Monja Cesari
- Funzionario Geometra – Marco Fattori
- Funzionario Geometra – Cosma Damiano Vecchio
- Funzionario Geometra – Mauro Zanini
- Geometra – Isabella Castellano
- Geometra – Sergio Durastante
- 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 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-viadellafalcognana/partec-viadellafalcognana-audio.html>

## Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

---

### **Relatore:**

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

### **Interventi:**

- Arch. Ambrosiano – Progettista

## **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.

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.

### 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" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha individuato n. 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè 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 di cui al 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.

#### **Presentazione dell’intervento da parte del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi**

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **12.17 - “Via della Falcognana”** ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore Nord di Roma Capitale, lungo via della Falcognana, al confine con il Comune di Marino.

Il fenomeno dell’insediamento spontaneo ha generato, nell’ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini, di trasporti pubblici e parcheggi a cui si aggiunge anche la carenza dei luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici.

Il recupero dell’insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso:

- 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.

Il piano esecutivo in oggetto è stato 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..

Il piano esecutivo 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. 4 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 28%

della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 43% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede aree fondiari 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 comparti fondiari pubblici che rappresentano circa il 6% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

- le varianti al P.R.G. vigente consistono in:
- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 6,17 (l'estensione complessiva del piano esecutivo è di ha 16,43 circa), rispetto a quella prevista dal P.R.G. da "aree agricole" a parte "aree fondiari" e parte "aree pubbliche";
- incremento dell'indice di edificabilità massimo 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 0,271875 mq/mq (0,87 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente abitativa)	mq 12.389	( 71% abitativa e 29% non
s.u.l. nuova abitativa)	mq 14.484	( 89% abitativa e 11% non
s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici abitativa)	mq 943	( 90% abitativa e 10% non
s.u.l. totale abitativa)	mq 27.816	( 81% abitativa e 19% non
abitanti/stanze già insediati	n 235	( 39%)
abitanti/stanze da insediare	n 345	( 57%)
abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici	n 23	( 4%)

<i>abitanti/stanze totali</i>	n	603	(100%)
<i>densità territoriale</i>	ab/ha	36,70	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 14.485 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 6.410 con una dotazione di 10,58 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

*servizi pubblici* per mq 4.265 con una dotazione di 7,04 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,

*parcheggi pubblici* per mq 4.115 con una dotazione di 6,79 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,

per complessivi mq 14.790 con una dotazione di 24,41 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 pari a mq 1.711 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 46 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 22,79 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 7.223, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

*parcheggi pubblici* per mq 5.159 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

*verde pubblico* per mq 2.064 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 è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere, la rete di illuminazione pubblica e 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 (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.) 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 nonchè 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 (€6.478.976 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€3.977.009 circa) avremo un saldo (positivo) di €2.501.967 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 €4.199.262 circa (-1.697.295)

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 216.553 circa, 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. 12.17 - "Via della Falcognana", 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..

**Intervento 1 – arch. Ambrosiano - Progettista**

Ringrazia tutti per l'impegno avuto e auspica l'approvazione di tutti i piani di recupero nel più breve tempo possibile.

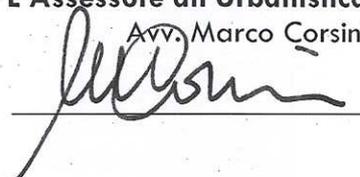
**Il dirigente della U.O. Città Periferica**

Responsabile del procedimento  
Ing. Tonino Egiddi



**L'Assessore all'Urbanistica**

Avv. Marco Corsini





**ROMA CAPITALE**

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

**Ordini professionali della Provincia di Roma**

**Cloud Storage**

---

**Home**

**Struttura Organizzativa**

- Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi
- Direzione del Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
- Organigramma
- Curricula
- Dove siamo

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bandi

Modulistica

**Gli argomenti**

- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Autorizzazioni paesaggistiche
- Cemento armato
- Certificazione di PRG
- Condomo edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- Co.Q.U.E.
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- P.R.U.S.S.T.
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- Programmi di Recupero Urbano
- Programmi Integrati
- Toponimi
- Zone "O"

**Le mappe**

- Municipi di Roma Capitale
- Processi Partecipativi

**Novità**

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 "Via della Falcognana": avvio del processo partecipativo**



Roma, 14 febbraio 2013

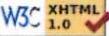
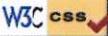
L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 denominato "Via della Falcognana".

Approfondimenti: Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.17 "Via della Falcognana". Processo partecipativo

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

- Presentazione
- Novità**
- Contatti



Home

**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi

Direzione del Dipartimento

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Organigramma

Curricula

Dove siamo

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bandi

Modulistica

**Gli argomenti**

Agibilità

Archivio Progetti

Atti e delibere

Autorizzazioni paesaggistiche

Cemento armato

Certificazione di PRG

Condono edilizio

Contributi Superamento Barriere Architettoniche

Co.Q.U.E.

D.I.A.

Dichiarazione Conformità Impianti

Diritto di superficie

Espropri

Housing sociale

Informazioni al pubblico

Monitoraggio Campi Elettromagnetici

P.R.U.S.S.T.

Partecipazione

Permessi di Costruire

Piani di Zona

Programmi di Recupero Urbano

Programmi Integrati

Toponimi

Zone "0"

**Le mappe**

Municipi di Roma Capitale

Processi Partecipativi

**Novità**

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

**Municipio XII. Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.7 e 12.17: convocazione dell'incontro pubblico**

Roma, 5 marzo 2013

L'iter del processo partecipativo riguardante i Piani Esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.7 "Monte Migliore" e n. 12.17 "Via della Falcognana" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **22 marzo 2013, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio XII in via**

**I. Silone, primo ponte.****Approfondimenti:**

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.7 "Monte Migliore". Processo partecipativo

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.17 "Via della Falcognana". Processo partecipativo

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

Presentazione

Novità

Contatti



**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi

Direzione del Dipartimento

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Organigramma

Curricula

Dove siamo

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bandi

Modulistica

**Gli argomenti**

Agibilità

Archivio Progetti

Atti e delibere

Autorizzazioni paesaggistiche

Cemento armato

Certificazione di PRG

Condomo edilizio

Contributi Superamento Barriere Architettoniche

Co. Q. U. E.

D. I. A.

Dichiarazione Conformità Impianti

Diritto di superficie

Espropri

Housing sociale

Informazioni al pubblico

Monitoraggio Campi

Elettromagnetici

P. R. U. S. S. T.

Partecipazione

Permessi di Costruire

Piani di Zona

Programmi di Recupero Urbano

Programmi Integrati

Toponimi

Zone "0"

**Le mappe**

Municipi di Roma Capitale

Processi Partecipativi

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 "Via della Falcognana". Processo partecipativo**

Roma, 14 febbraio 2013

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. 12.17 denominato "Via della Falcognana".

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).

Roma, 5 marzo 2013

L'iter del processo partecipativo prosegue con la convocazione dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza fissato per **il giorno 22 marzo 2013 alle ore 15:00 presso la Sala Consiliare del Municipio XII in Via I. Silone, primo ponte**. Nel corso dell'incontro verrà illustrato alla cittadinanza il Piano 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 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: [anna.medaglia@comune.roma.it](mailto:anna.medaglia@comune.roma.it), [paolo1.dimario@comune.roma.it](mailto:paolo1.dimario@comune.roma.it)

**Documenti scaricabili:**

Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 4,1)

Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 2,3)

Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 4,7)

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 36,27)

Ricerca nel sito...

**Processi Partecipativi in corso**

Presentazione

Casalone - Castilverde

Cava Pace

Cerquette Grandi

Cesano - Via di Baccanello

Colle Fiorito

Consorzio Nuova Marani

Lunghezza - Nocetta

Monte Migliore

Monte Stallonara

Ostia e Lungomare:  
programma di  
riqualificazione

Palmarola-Lucchina

Palmarolina

Pantarelli - Via Anguillarese

Pian Saccoccia

Tor Fiscale: programma  
urbanistico

Via Ardeatina - Villa Balbotti

Via Brozolo

**Via della Falcognana**Via delle Vigne di Passo  
Lombardo

Via di Santa Fumia

Via di Villa Troili

Via Rivoli A -B

# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.17 "Via della Falcognana"

ROMA CAPITALE



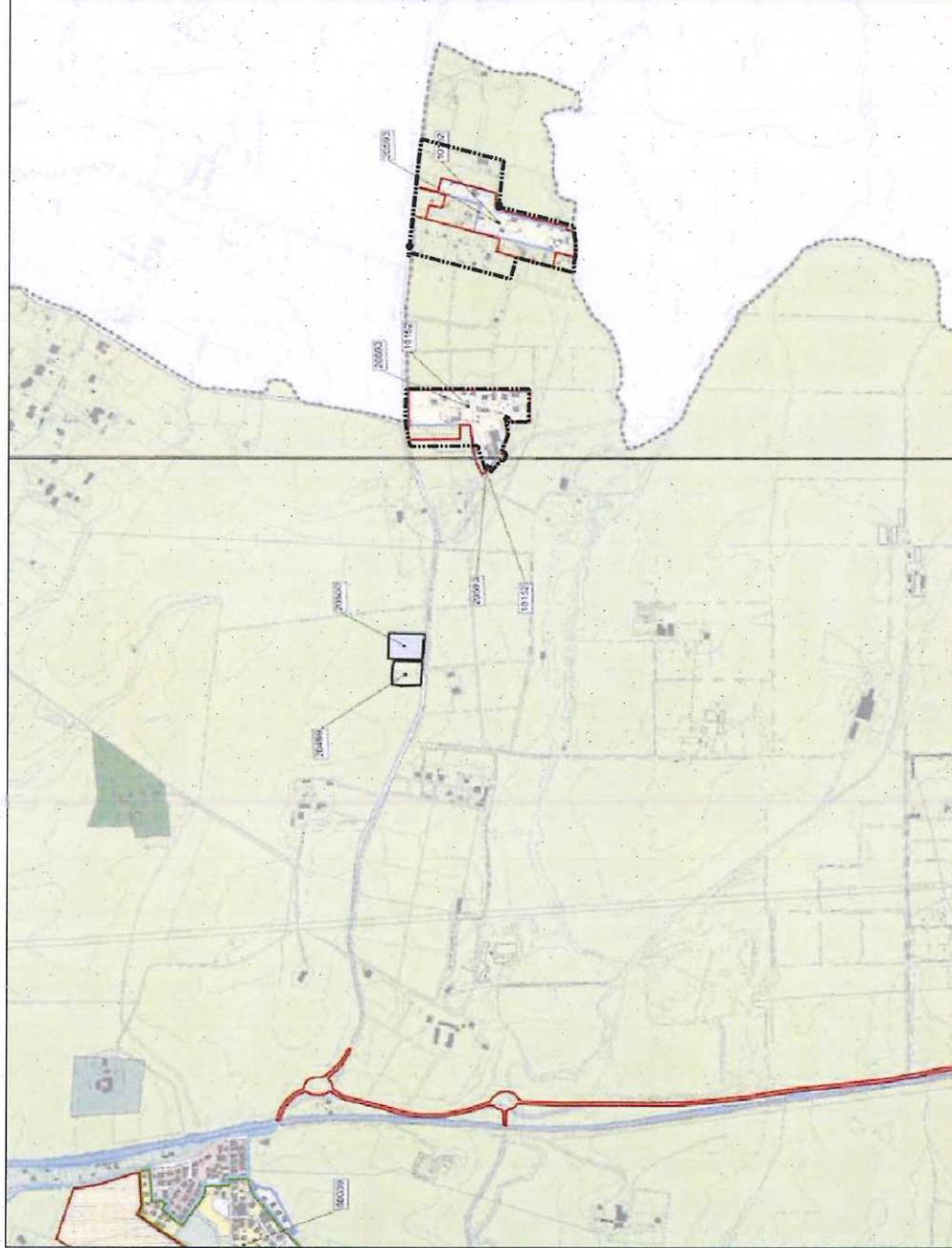
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 denominato  
"Via della Falcognana"  
*Presentazione*







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

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

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

PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.26/27

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

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17  
"Via della Falcognana"  
*Presentazione*

## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17 denominato "Via della Falcognana", ricade nel Municipio XII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a confine con il Comune di Marino. 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 all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17  
"Via della Falcognana"  
*Presentazione*

## Caratteri e finalità del piano

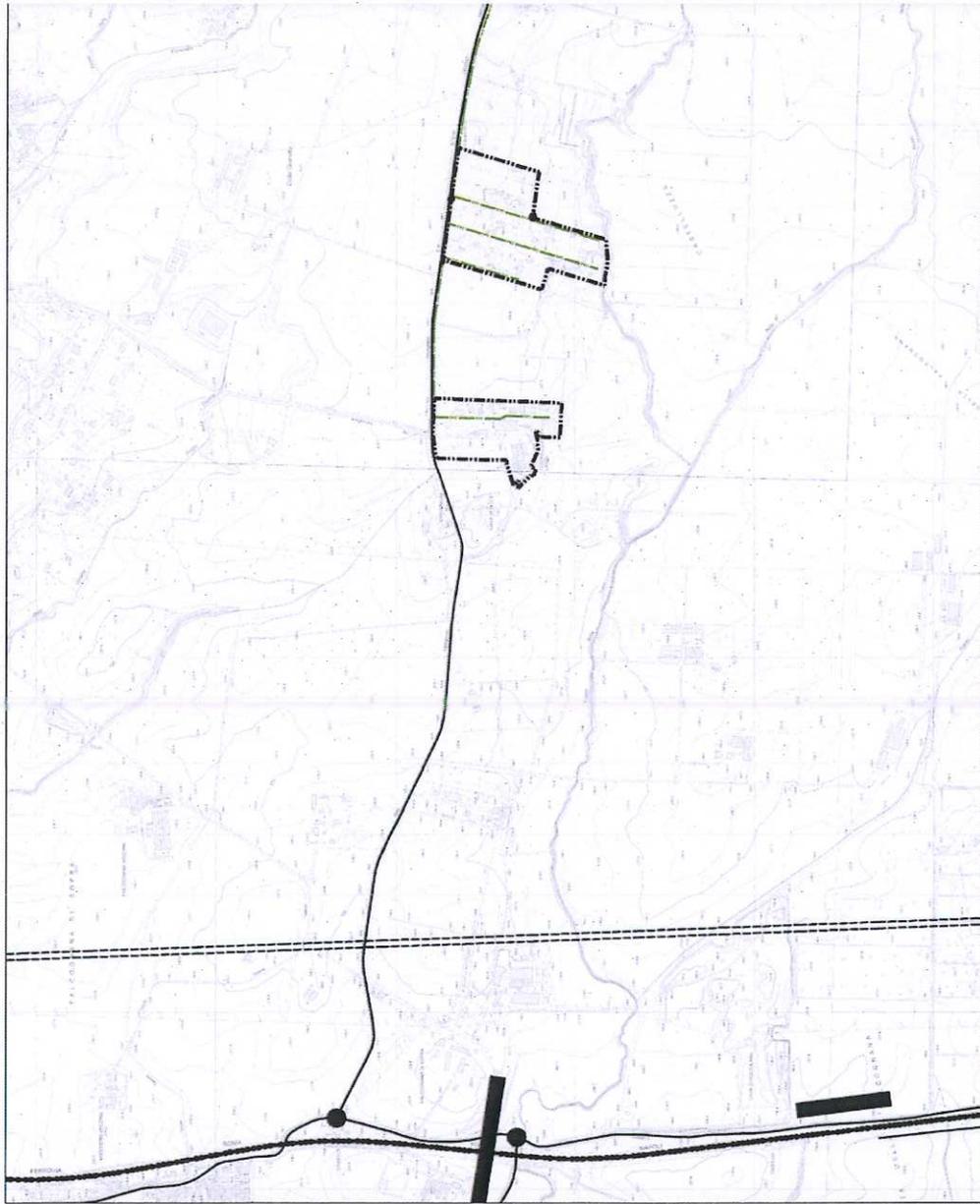
L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 16,43, una densità territoriale di 36,70 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 603 di cui n. 235 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 10,26 sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la riconnessione con i tessuti circostanti, per la formazione dei Comparti Edificatori Pubblici nella disponibilità dell'A.C., per complessivi circa ha 6,17.

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. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17  
"Via della Falcognana"  
Presentazione



ROMA CAPITALE



## Caratteri e finalità del piano

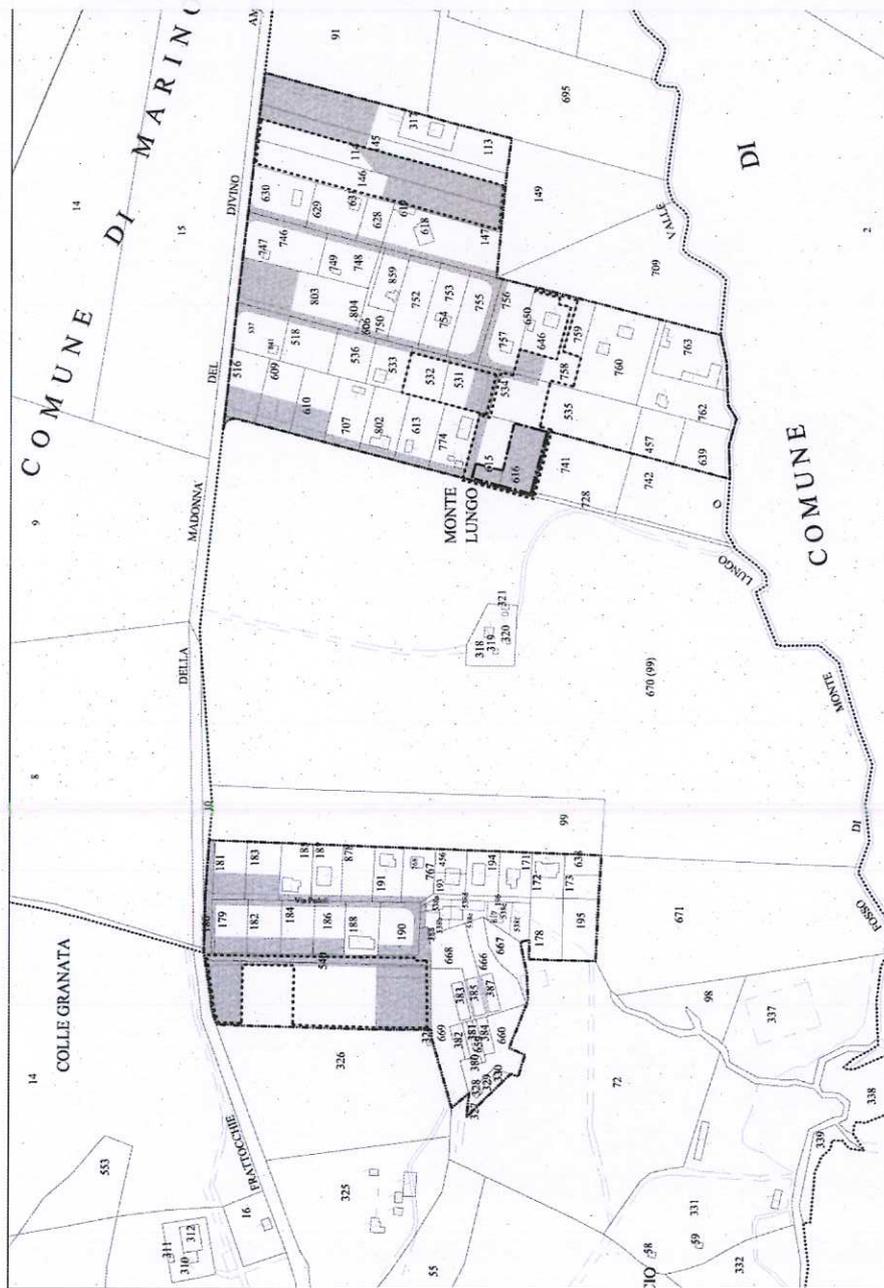
Il piano esecutivo ha previsto aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 2.425 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione

dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 943 di cui mq. 849 abitativa e mq. 94 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 314,33 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. 23 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.

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.



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. 12.17  
"Via della Falcognana"  
Presentazione



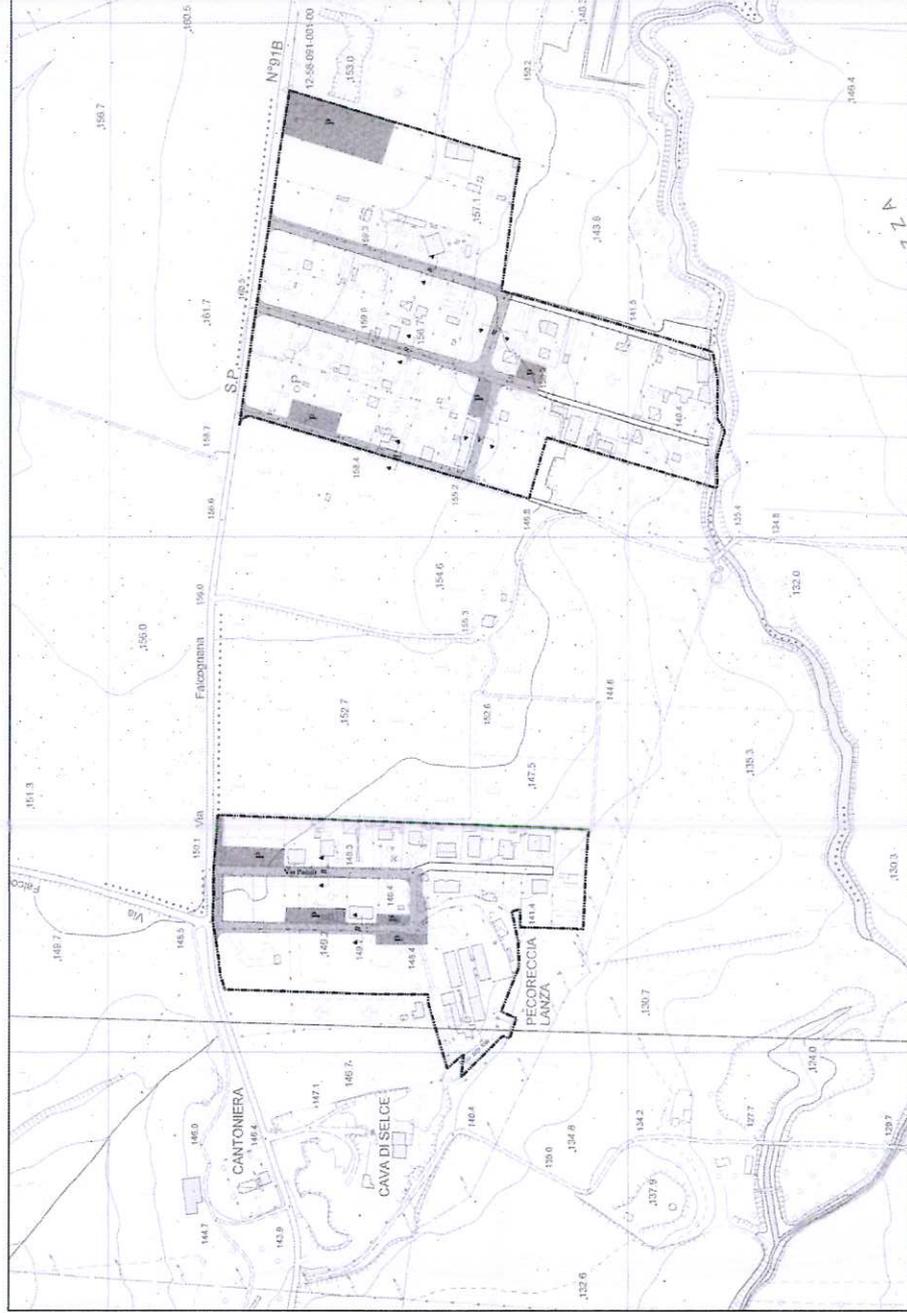
## Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiari, aree stradali private e n. 4 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 49%, 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 fondiari le volumetrie da trasferire.

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 14.790 mq, per una dotazione di circa 24,41 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 7.223 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 14.485 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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.17  
"Via della Falcognana"  
Presentazione



# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO										
Superficie Piano (ha)		INTERNA	ESTERNA	TOTALE						
Densità Territoriale (ab/ha)		10,26	6,17	16,43						
Abitanti Previsti (n°)		36.70								
		603								
AREE FONDARIE										
ZONA DI		SUPERFICIE (mq)		SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)			Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
Conservazione		31868	5861	27242	8703	0,25	156			
Completamento	Esistente	2905	1941	4286	0,16	79				
	Aggiuntivo	69907	5147	59236	0,27	137				
NUOVA EDIFICAZIONE		10757	4008	4695	0,27	107				
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA		15799	3753	610	0,28	101				
TOTALE		115391	21714	81599	0,21	500				
AREE PUBBLICHE										
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI		SUPERFICIE (mq)		SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)			Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)						
NUOVA EDIFICAZIONE		2425	849	94	0,39	23				
AREE PUBBLICHE										
		SUPERFICIE (mq)		DOTAZIONE (mq/ab)			STANDARDS P.R.G.			
		Abitativo	6110	10,58			9,50			
		Non Abitativo	2964	4 mq/10 mq S.U.L.						
		Abitativo	4265	7,04			6,50			
		Non Abitativo	4115	6,79			6,00			
		Abitativo	5159	10 mq/10 mq S.U.L.						
		Non Abitativo	22013	24,41			22,00			
TOTALE		24438								
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE										
		SUPERFICIE (mq)		Superficie (mq)						
		24438		24438			125391			
TABELLA RIASSUNTIVA										
		Aree Fondarie		Superficie (mq)						
		24438		24438			125391			
		Strade e Arredo Viario		147485			164314			
		147485		164314			164314			
		TOTALE		164314			164314			
COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto (n°)		SUPERFICIE (mq)		SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)			Abitanti (n°)
		Totale (mq)	Fondataria (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
1	3500	2285	1215	469	76	545	0,16	0,24	10,50	13
2	7860	4550	3609	1059	172	1231	0,15	0,28	10,50	28
3	10034	4854	5190	1146	186	1332	0,13	0,27	10,50	31
4	11222	4510	6912	1079	176	1255	0,11	0,29	10,50	29
Totale		32706	15799	16907	3753	610	0,13	0,28	10,50	101
COMPARTI FONDARI PUBBLICI										
Comparto (n°)		SUPERFICIE FONDIARIA (mq)		SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)			Abitanti (n°)
				Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)				
A		2425		849	94	943	0,389	0,389	10,50	23
Totale		2425		849	94	943	0,389	0,389	10,50	23

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. 12.17  
"Via della Falco gnana"  
Presentazione

