ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ROMA CAPITALE 37
5 - FEB. 2013
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 12276

PROCESSO PARTECIPATIVO

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 12.03 DENOMINATO "Fosso della Castelluccia"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE

Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag. 12

- 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. 12.03 denominato "Fosso della Castelluccia", 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 ottobre 2012, 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 08 novembre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 29 novembre 2012 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 – Rita Napolitano
- Geometra – Maria Cristina Ria
- Geometra – Sergio Durastante

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-fossocastelluccia/partec-fossocastelluccia-audio.html

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatore:

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

Interventi preliminari:

- Pasquale Calzetta – Presidente del Municipio
- On. Marco Di Cosimo – Presidente della Commissione Urbanistica di Roma Capitale

Interventi dei cittadini:

- Sig. Franco Marinotti – Presidente del Consorzio

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.

Intervento preliminare - Pasquale Calzetta – Presidente del Municipio

Sottolinea come si vada a concretizzare un sogno rincorso da tempo e ringrazia l'ing. Egiddi e il suo gruppo.

Intervento preliminare – on Marco Di Cosimo - Presidente della Commissione Urbanistica Roma Capitale

Spera di portare in Assemblea Capitolina i primi cinque piani quanto prima. Sottolinea come sia stato un lavoro enorme supportato dalla scelta politica di avere l'ufficio per la periferia più grande rispetto agli altri per numero di dipendenti assegnati. Spera di portarne altri 10 – dodici in Assemblea Capitolina prima di fine anno. L'importante è che sia stata tracciata una strada e che ormai arriverà alla conclusione.

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 Nome 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.

In relazione alla rilevanza socio - economica dell'intera manovra di recupero dei "nuclei di edilizia ex abusiva", nella deliberazione C.C. 122/2009 si sono introdotti i seguenti principi che hanno "guidato" la più "giusta" pianificazione di recupero urbanistico:

- *"l'autorecupero dei quartieri"*, promuovendo la partecipazione diretta dei cittadini, riuniti in Consorzi ed Associazioni di autorecupero, attraverso misure incentivanti per coloro che, in qualità di "soggetti proponenti" (ovverosia con la rappresentatività prescritta), presentino il Piano Esecutivo relativo al proprio nucleo;
- *"l'autosostenibilità economica"* dell'intero Piano Esecutivo (almeno per quanto riguarda il completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria), da conseguire mediante l'introduzione di alcuni parametri da rispettare, al fine di ottimizzare i servizi, le risorse e l'uso del territorio;
- *"la variazione del contributo straordinario"* correlata alle cessioni delle aree pubbliche per una più equa perequazione che ha reso conveniente le cessioni ed evitato la frammentazione di tali aree pubbliche favorendo una maggiore qualità urbanistica del piano.

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

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **12.3 - "Fosso della castelluccia"** ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale,

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da 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.

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. 6 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 94% 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 sono stati previsti n. 2 comparti fondiario pubblico che rappresenta circa il 22% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 13.00, rispetto a quella prevista dal P.R.G. da "aree agricole" a parte "aree fondiarie" (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; e parte "aree pubbliche" (servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale);
- 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, fosse pari a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) pari al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 22.15 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne per una superficie di ha. 13.00.

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente *mq* *31.280* *(95% abitativa e 5% non abitativa)*

s.u.l. nuova	*mq*	*27.843*	*(80% abitativa e 20% non abitativa)*
s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici	*mq*	*7.812*	*(80% abitativa e 20% non abitativa)*
s.u.l. totale	*mq*	*66.935*	*(87% abitativa e 13% non abitativa)*
abitanti/stanze già insediati	*n*	*796*	*(51%)*
abitanti/stanze da insediare	*n*	*596*	*(38%)*
abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici	*n*	*16*	*7(11%)*
abitanti/stanze totali	*n*	*1.559(100%)*	
densità territoriale	*ab/ha*	*44*	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa *52.383* 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 20.740 con una dotazione di 13,30 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

servizi pubblici per mq 10.643 con una dotazione di 6.80 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,

parcheggi pubblici per mq 9.063 con una dotazione di 5.8 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,

per complessivi mq 40.446 con una dotazione di 25.90 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 6.363) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 170 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 22.84 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 9.804, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 7.003 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

verde pubblico per mq 2.801 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.), 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 il 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.

In riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/09, circa i *"Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica"* e le *"Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi"*, il Piano Esecutivo del nucleo di

edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.03 - "Fosso della Castelluccia", 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.;

N.B. il nucleo è interno al vincolo della Soprintendenza, sia per la parte interna al PRG, sia per la parte in allargamento.

Intervento 1 - sig. Franco Marinotti – Presidente del Consorzio

Ringraziamenti a tutti coloro i quali hanno lavorato ai Toponimo, in particolare l'ing. Egiddi e al municipio. Sottolinea l'adesione al 97 % dei cittadini al Piano, auspicando una rapida adozione in Assemblea Capitolina.

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

Home

Struttura Organizzativa

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
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
Toponimi
Zone "O"

Le mappe

Partecipazione

W3C XHTML 1.0 W3C CSS | AR

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.03 "Fosso della Castelluccia": avvio del processo partecipativo

Roma, 15 ottobre 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. 12.03 denominato **"Fosso della Castelluccia".**

Approfondimenti: Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.03 "Fosso della Castelluccia". Processo partecipativo

Archivio notizie

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Presentazione
Novità
Contatti

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Home

Struttura Organizzativa

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
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
Toponimi
Zone "O"

Le mappe

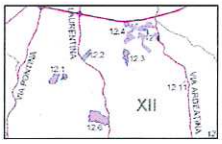
Partecipazione

W3C XHTML 1.0 W3C CSS | AR

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Municipio XII - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. Convocazione incontro pubblico



Roma, 8 novembre 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante i Piani Esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.01 "Trigoria - Via Trandafilo", n. 12.06 "Radicelli - Consorzio Due Pini" e n. 12.03 "Fosso della Castelluccia" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **29 novembre 2012, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XII, in Via Ignazio Silone, Primo ponte**

Approfondimenti:

- Piano Esecutivo nucleo n. 12.01 "Trigoria - Via Trandafilo": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 12.03 "Fosso della Castelluccia": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 12.06 "Radicelli - Consorzio Due Pini": processo partecipativo

Archivio notizie

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Presentazione
Novità
Contatti

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Home

Struttura Organizzativa

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
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
Toponimi
Zone "O"

Le mappe

Partecipazione

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.03 "Fosso della Castelluccia". Processo partecipativo

In data 15 ottobre 2012 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.03 denominato **"Fosso della Castelluccia".**

L'avvio del processo partecipativo è avvenuto 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, effettuata in data 8 novembre 2012, dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza che si è tenuto il giorno **29 novembre 2012, alle ore 15:00**, presso la **Sala Consiliare del Municipio Roma XII, in Via I. Silone, primo ponte**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il Piano e sono stati raccolti i contributi partecipativi. 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 , paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 8,25)
Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 3,07)
Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 6,11)
Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 2,55)
Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 3,08)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione completati

Presentazione
Ardeatina: compensazioni, servizi e nuove residenze
Ato I13 - "Villa Agnese"
Bufalotta - Progetto Casa Aeronautica Militare
Capannelle: ATO R1
Casal Boccone
Casal Lumbroso: centro polifunzionale e housing sociale
Casal Lumbroso: Piano di Recupero
Casal Monastero
Casal Selce
Castel di Leva
Colli della Valentina
Di Brava: programma urbanistico
Dragona - Via di Bagnoletto
Due Ponti: stazione ferroviaria
Ex Fiera di Roma
Ex Rimessa Vittoria
Ex Velodromo Olimpico
Fidene - Int. priv. 8
Finocchio - Valle della Morte
Fioranello - Castel di Leva: variante urbanistica
Fosso della Castelluccia
Ascolto audio
Fosso dell'Osa
Fosso Pietroso
Fosso San Giuliano
Fosso San Giuliano 2
Infernetto Via Lotti
La Lingua Aurora
Laurentina: variante urbanistica
Monte delle Piche: programma urbanistico
Monti San Paolo
Paglian Casale
Palazzo Morgana
Palmarola - Via Lezzeno
Pantanelle Via Montagnana
Piccola Palocco: progetto urbanistico
Pian del Marmo
Piani di Zona
Piano di Zona "Casal Brunori"
Pisana-Estensi: compensazione, servizi e nuove residenze
Podere Zara
Ponte Olivella

ROMA CAPITALE

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.03 "Fosso della Castelluccia"

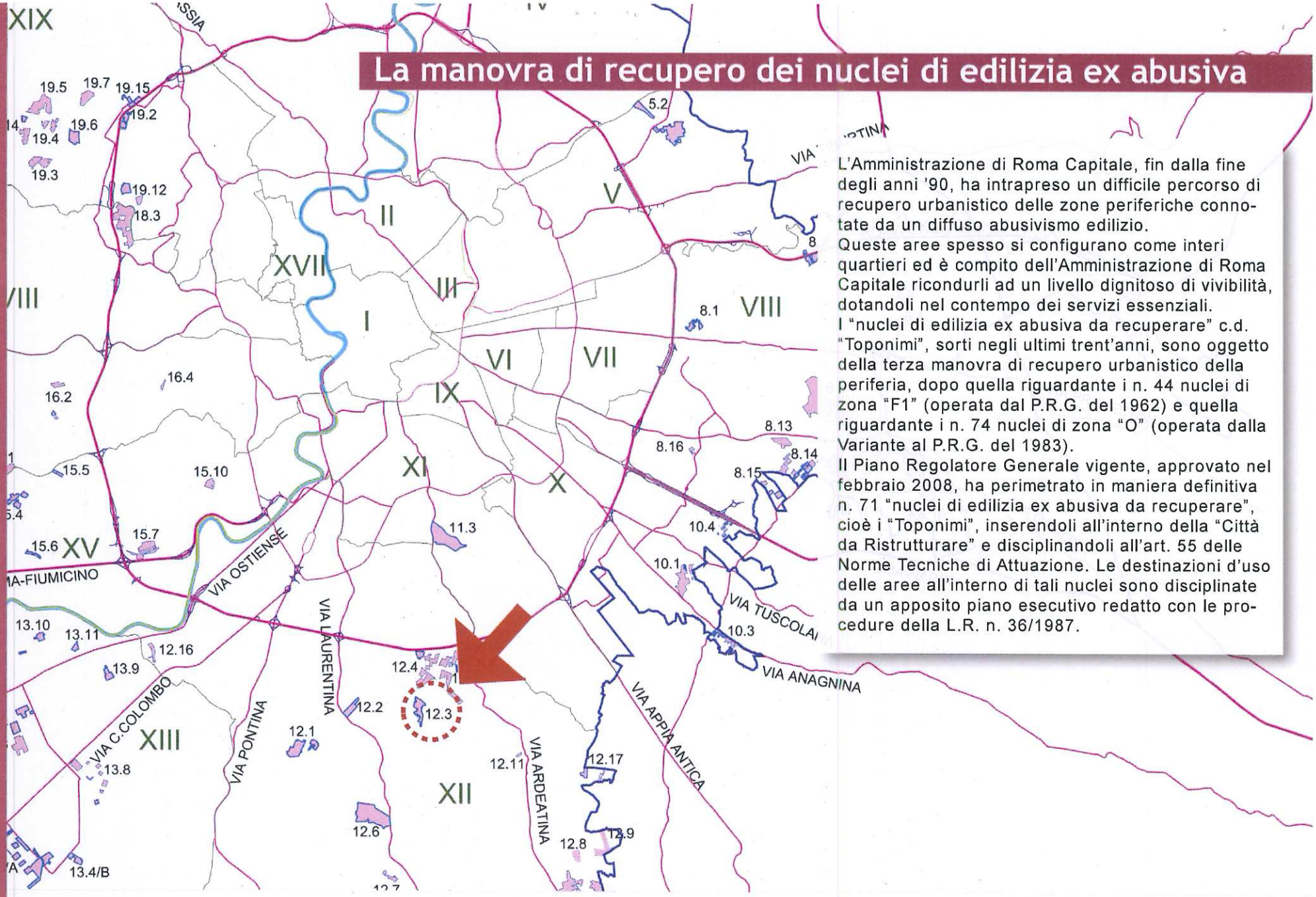
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

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. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE

La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva



L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio.
Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 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 perimetrato in maniera definitiva n. 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. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE

La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

PRG - 3 - Sistemi e Regole - Foglio 3.25/26

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

Assessorato 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. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.03 denominato "Fosso della Castelluccia" ricade nel Municipio XII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale.
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 agregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.
L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 35,15, una densità territoriale di 44 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.557 di cui n. 796 abitanti già insediati.
Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 22,15 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 13,00.

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

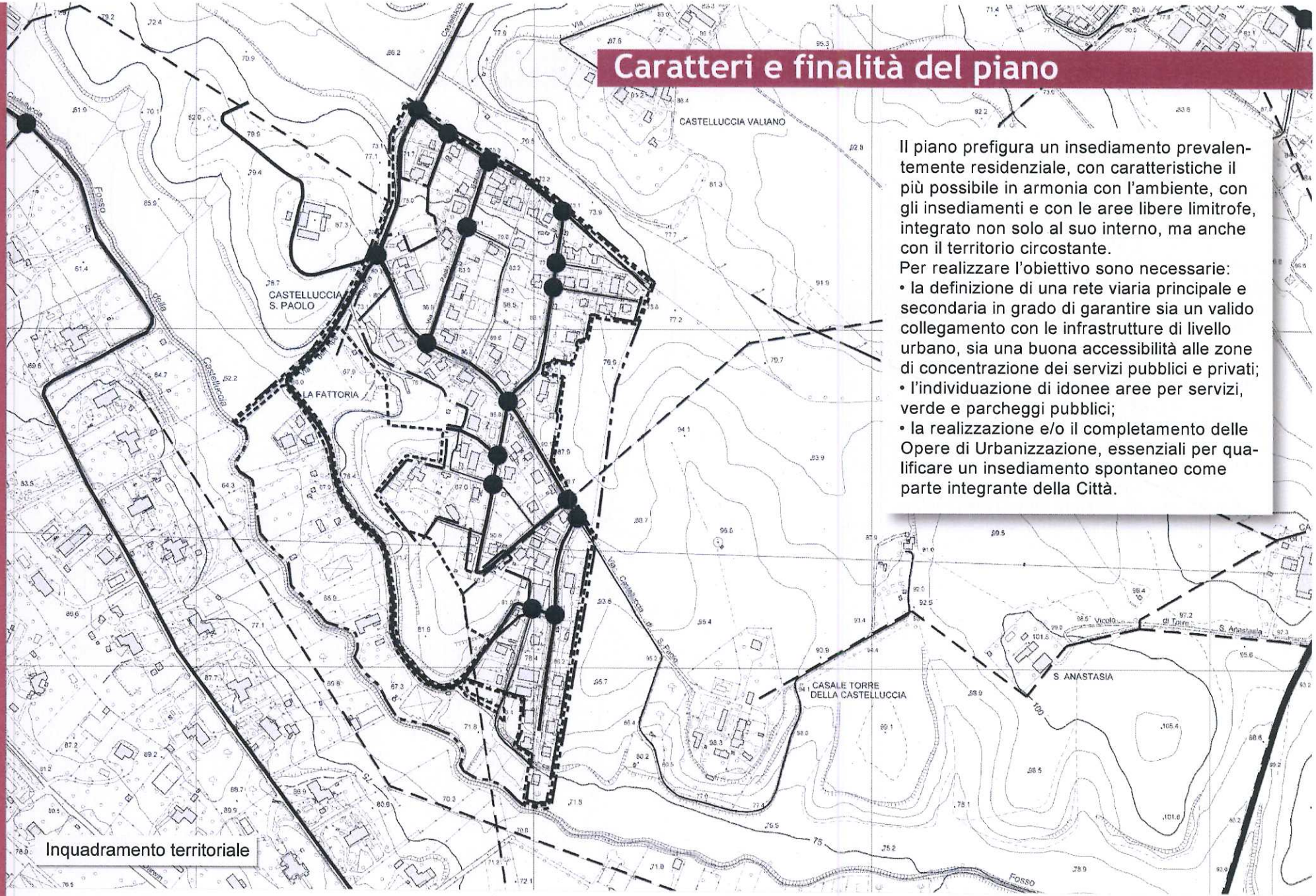
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia
ex abusiva da recuperare n. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

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.



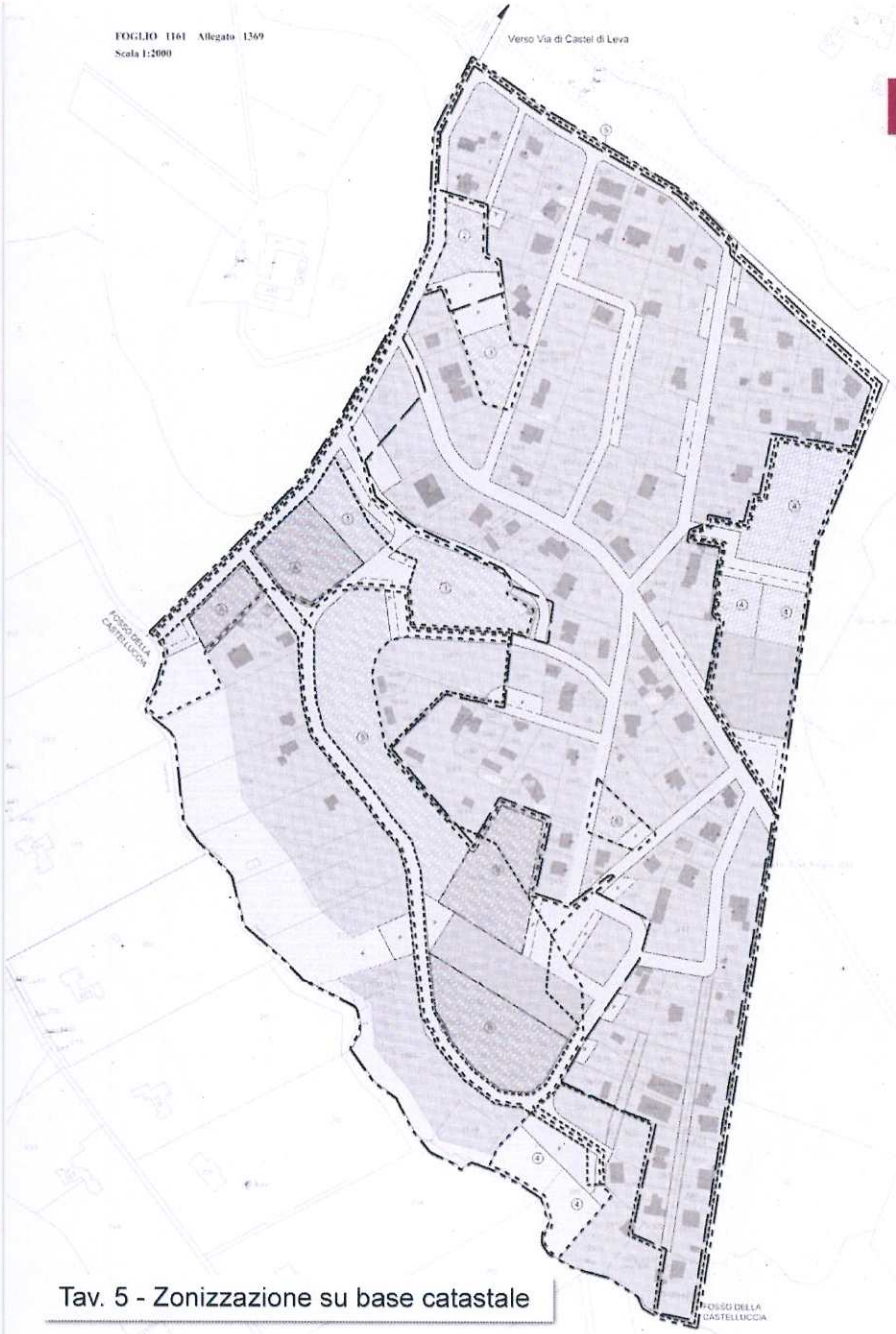
Inquadramento territoriale

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. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

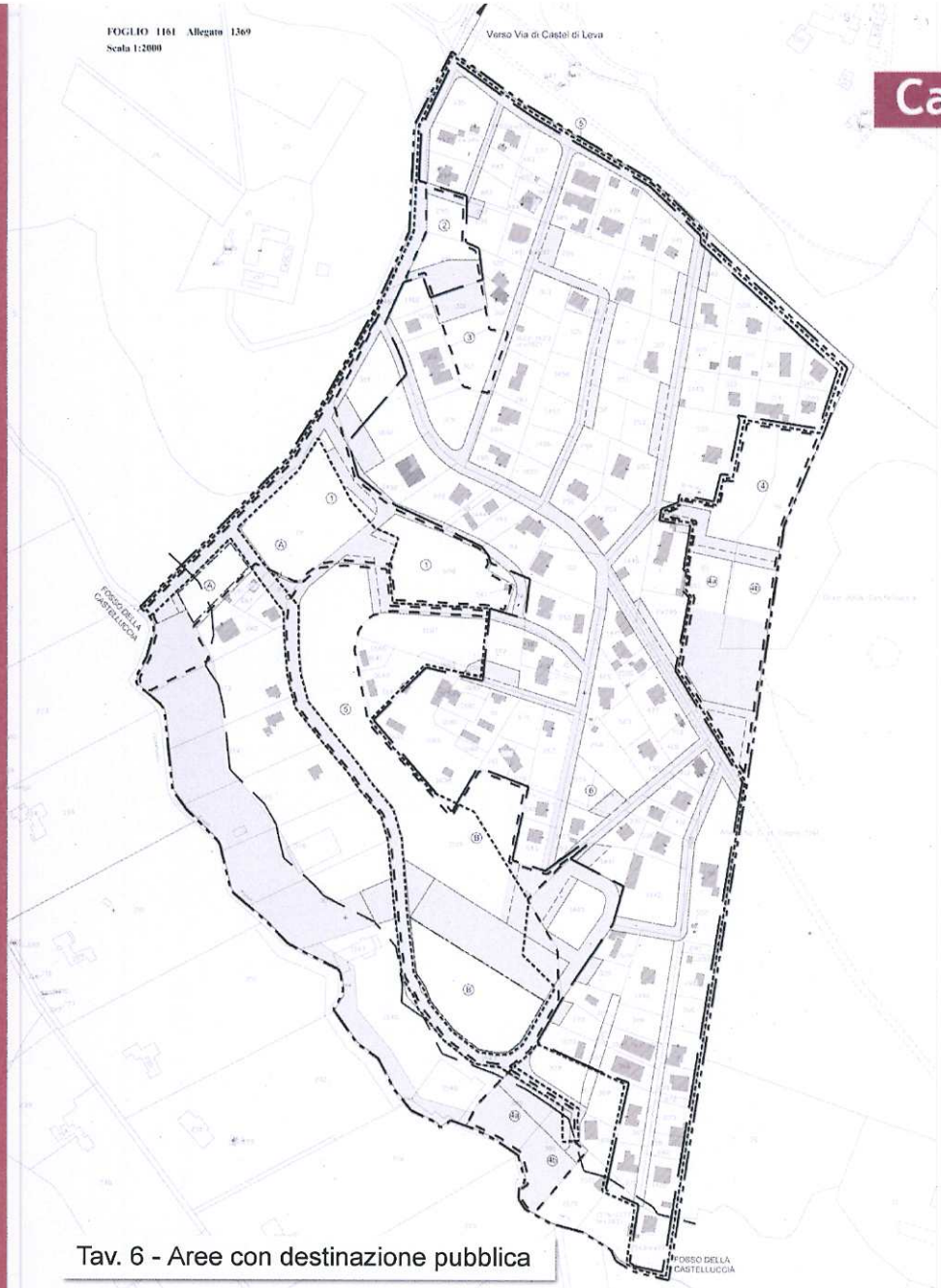
Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 52.120 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 7.003.
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. 228.820. 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 20.031 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 7.812 di cui mq. 6.249 abitativa e mq. 1.563 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 2.604 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. 167 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.

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

ROMA CAPITALE



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

Caratteri e finalità del piano

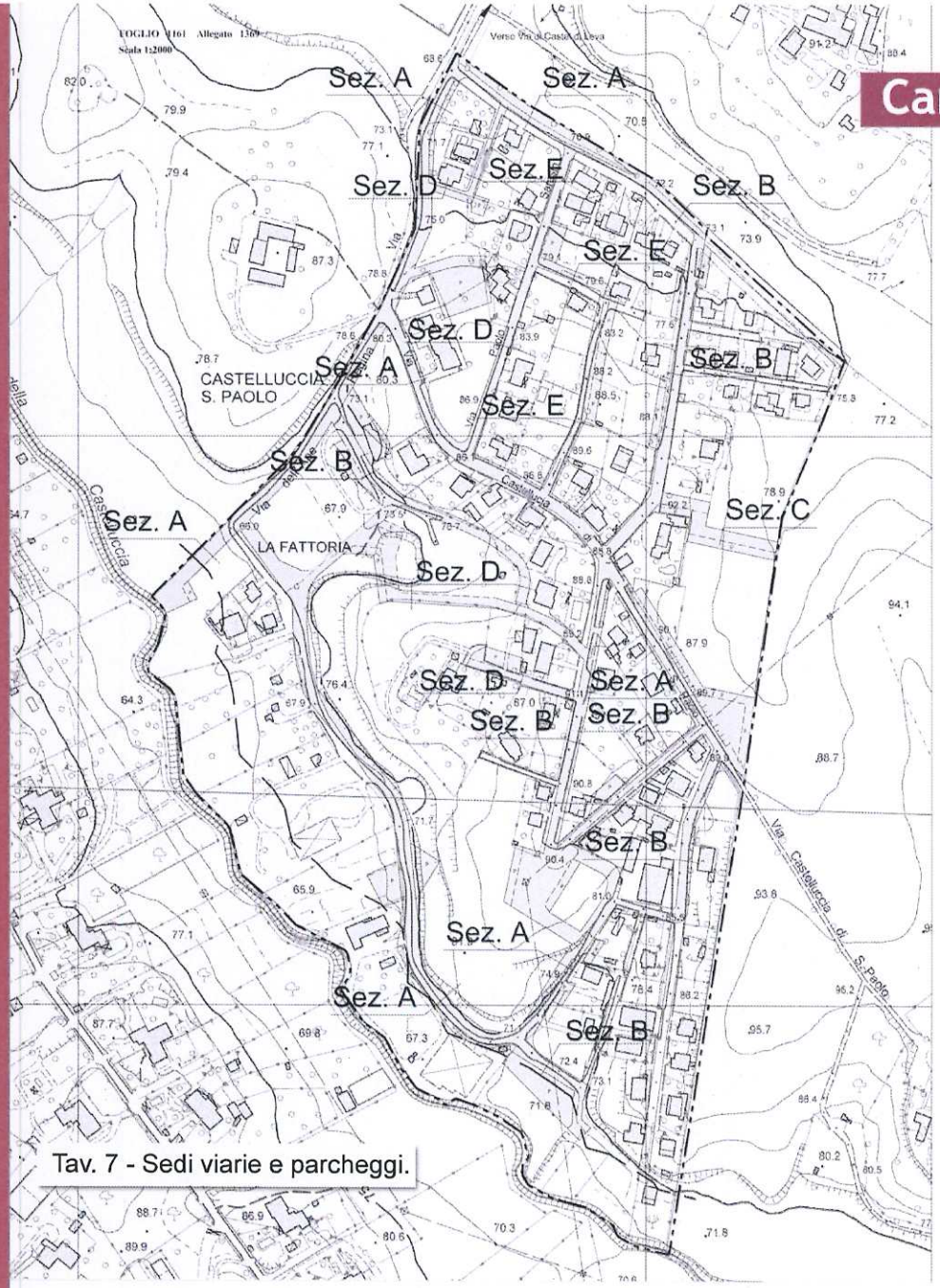
Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti soggetti a convenzione.
Le aree fondiarie interne alle zone del primo tipo 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. 6 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 44%, 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.

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. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi.

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 40.446 mq, per una dotazione di circa 25,90 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 9.804 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 52.383 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

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. 12.03 denominato
"Fosso della Castelluccia"
Presentazione

ROMA CAPITALE

Dati urbanistici del piano

NUCLEO 12.3 - "CASTELLUCCIA"

DATI

		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha.	22,15	13,00	35,15
Densità Territoriale	ab./ha			44
Abitanti Previsti	n.			1.557

AREE FONDIARIE PRIVATE

ZONA DI		SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Non Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Totale mq	I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
Conservazione		83.005	25.484	1.434	26.918	0,32	680
Completamento	Esistente	53.445	4.362		4.362	0,17	116
	Aggiuntivo		3.779	945	4.724		101
Nuova Edificazione		56.620	10.421	2.605	13.026	0,23	278
Nuova Edificazione Convenzionata		35.750	8.074	2.019	10.093	0,28	215
TOTALE		228.820	52.120	7.003	59.123		1390

AREE PUBBLICHE

AREE FONDIARIE PUBBLICHE

Comparti Edificatori Pubblici	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Non Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Totale mq	I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
Nuova Edificazione	20.031	6.249	1.563	7.812	0,39	167

AREE PUBBLICHE A STANDARD

	ABITATIVI Superficie mq	ABITATIVI Dotazione mq/ab	ABITATIVI Standard mq/ab	NON Superficie mq	NON Dotazione mq/10 mq SUL	NON Standard mq/10 mq SUL	TOTALE SUPERFICI mq
VERDE	20740	13,3	9,5	2801	4	4,0	23541
SERVIZI PUBBLICI	10643	6,8	6,5				10643
PARCHEGGI	9063	5,8	6,0	7003	10	10	16066
TOTALI	40446	25,9	22,0	9804	14,0	14,0	50250

TABELLA RIASSUNTIVA

Aree Fondiarie Private	mq	228.820
Aree Fondiarie Pubbliche	mq	20.031
Aree Pubbliche a Standard	mq	50.250
Strade e Arredo Viario	mq	52.383
TOTALE	mq	351.484

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

C. n°	SUPERFICIE Totale mq	SUPERFICIE Fondiaria mq	SUPERFICIE Pubblica mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Non Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Totale mq	It mq/mq	I.F. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
1	26.570	7.804	18.766	2.286	571	2.857	0,11	0,37	10,50	61
2	3.625	1.991	1.634	475	119	594	0,16	0,30	10,50	13
3	3.410	1.960	1.450	450	113	563	0,17	0,29	10,50	12
4	27.059	10.680	16.379	2.686	672	3.358	0,12	0,31	10,50	72
5	43.727	12.232	31.495	1.932	483	2.415	0,06	0,20	10,50	51
6	1.800	1.083	717	245	61	306	0,17	0,28	10,50	6
Totale	106.191	35.750	70.441	8.074	2.019	10.093	0,10	0,28		215

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

C.n°	Fondiaria mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Non Abitativa mq	SUPERFICIE UTILE LORDA Totale mq	It mq/mq	I.F. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
A	6.610	2062	516	2.578	0,39	0,39	10,50	55
B	13.421	4187	1047	5.234	0,39	0,39	10,50	112
Totale	20.031	6.249	1.563	7.812	0,39	0,39		167

Tabelle

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