



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. 13.08 DENOMINATO "Infernetto - Via Lotti"

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
- Osservazioni al procedimento di partecipazione

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. 13.08 denominato "Infernetto – Via Lotti", 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 31 luglio 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 02 novembre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 21 novembre 2012 alle ore 15.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XIII, in via Claudio n. 1, 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
- 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/infernetto-via-lotti.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:

- Sig Giancarlo Anelli – 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.

La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 13.08 denominato "Infernetto – Via Lotti"

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. 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 Comunale di Roma Capitale fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistiche delle zone periferiche connotate da 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 operate 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 di tipo 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 OOUUPP e OOUUSS è subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo, che dovrà rispettare le linee guida della Delibera di C.C. n° 22/2009:

- Migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- Consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola e media industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro.

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.

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

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 – “Infernetto – via Lotti” ricade nel territorio Municipio XIII insiste su un ambito urbano nel settore Sud Ovest di Roma Capitale, collocato tra via Cristoforo Colombo e via di Castelporziano, a ridosso della Riserva Naturale Statale - Tenuta Presidenziale di Castelporziano.

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 questa situazione si aggiunge anche la carenza dei luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici che qualificano la Città e che conferiscono un maggior senso di appartenenza e di identità ai suoi abitanti.

Nell'impostazione progettuale il piano esecutivo ha tenuto conto delle dinamiche urbanistiche in atto, prefigurando un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con il contesto adiacente interessato dagli interventi previsti all'interno della pianificazione attuativa dell'adiacente zona “O” ed art. 11 L. 493/93.

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. 13 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 57% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 74% 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. 7 comparti fondari pubblici che rappresentano circa il 9% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 28.02, 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” (verde pubblico organizzato; servizi pubblici di quartiere; sedi varie pubbliche, parcheggi

pubblici e verde di arredo stradale; aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico)

- 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 0,270 mq/mq (0,87 mc/mq) superiore 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 21.03 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne destinate ad "aree agricole", pari ad ha 28.028 circa per un'estensione complessiva di ha 49.05 circa.

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	29.297	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	45.945	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici	mq	4.536	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	79.778	(90% abitativa e 10% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n	700	(37%)
abitanti/stanze da insediare	n	1.103	(57%)
abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici	n	110	(6%)
abitanti/stanze totali	n	1.913	(100%)
densità territoriale	ab/ha	39.00	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 74.530 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	19.936	con una dotazione di 10,36 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici	per mq	13.671	con una dotazione di 7.10 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici	per mq	13.291	con una dotazione di 6.90 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi	mq	46.898	con una dotazione di 24,36 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 7.568 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 202 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 22.05 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 10.724 nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 7.660 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

verde pubblico per mq 3.064 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Il calcolo delle risorse che risultano ancora disponibili relativamente agli oneri di UUPP e UUSS dei permessi di costruire da rilasciare, è stato redatto sulla base dell'aggiornamento di cui alla delibera di A.C. n° 31 del 19.07.2012.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€20.248.880) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 14.802.816) avremo un saldo (positivo) di € 5.446.064circa.

Il calcolo delle risorse che risultano ancora disponibili relativamente agli oneri di UU.PP.e UU.SS. dei permessi di costruire da rilasciare, è stato redatto sulla base dell'aggiornamento di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 31 del 19 luglio 2012.

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 267.766, inferiore al parametro massimo assentibile che viene stimato in €/ha 400.000 circa, determinato in base ai costi medi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

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. 13.08 - “Infernetto – via Lotti”, 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 preliminare – on. Marco Di Cosimo Presidente della Commissione urbanistica

L'operazione urbanistica posta in essere da questa amministrazione è enorme e riguarda circa 100.000 abitanti, quindi si richiede collaborazioni per le adesioni. In quattro anni sono state fatte nuove regole che funzionano se 45 toponimi vanno avanti. Nessuno potrà fermare questa procedura una volta approvato il primo piano. Spiega quindi l'iter procedurale ... Ci vorrà ancora un anno, un anno e mezzo. I settanta quartieri saranno sistemati anche a costo di proteste qualora dovesse cambiare l'amministrazione e questa non volesse proseguire con il recupero della periferia, poiché la città non funziona se non funzionano i servizi in periferia.

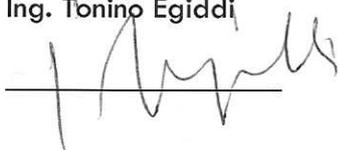
Intervento 1 - sig. Giancarlo Anelli – Presidente Consorzio

Vorrei ringraziare l'ing. Egiddi e l'on. Di Cosimo, l'arch. Amadilli e il coordinamento del Municipio 13° e il mio consiglio direttivo. Speriamo che quanto prima possiamo costruire le nostre piccole case nei nostri piccoli lotti.

Il dirigente della U.O. Città Periferica

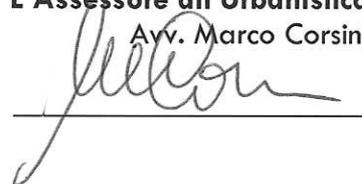
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



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

L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Marco Corsini



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



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
- Condomo 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"

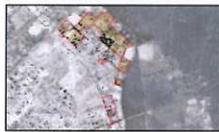
Le mappe

- Partecipazione

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 "Infernetto Via Lotti": avvio del processo partecipativo



Roma, 31 luglio 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. 13.08

denominato "Infernetto Via Lotti".

Approfondimenti: [Nucleo di edilizia ex abusiva n. 13.08 "Infernetto Via Lotti": processo partecipativo](#)

[Archivio notizie](#)

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

[Presentazione](#)

[Novità](#)

[Contatti](#)



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



| AR

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

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



Roma, 2 novembre 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante i Piani Esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno", n. 13.04 "Infernetto Ponte Olivella", n. 13.08 "Infernetto Via Lotti" e n. 13.7 "Dragona - Via di Bagnoletto" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **21 novembre**

2012, alle ore 15:30, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XIII, in Via Claudio, 1.

Approfondimenti:

- Piano Esecutivo nucleo n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 13.04 "Infernetto Ponte Olivella": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 13.08 "Infernetto Via Lotti": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 13.7 "Dragona - Via di Bagnoletto": processo partecipativo

Archivio notizie

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Presentazione

Novità

Contatti

**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. 13.08 "Infernetto Via Lotti". Processo partecipativo



In data 31 luglio 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 Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 denominato "Infernetto Via Lotti".

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, avvenuta il 2 novembre 2012, dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza che si è tenuto il giorno **21 novembre 2012**, alle ore 15:30, presso la **Sala Consiliare del Municipio Roma XIII**, in Via Claudio, 1.. 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: anna.medaglia@comune.roma.it, paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

[Presentazione dell'intervento](#) (f.to Pdf - Mb 54,2)
[Inquadramento territoriale](#) (f.to Pdf - Mb 3)
[Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to Pdf - Mb 1,6)
[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica](#) (f.to Pdf - Kb 768)
[Tavola 7 - Sedi varie e parcheggi pubblici](#) (f.to Pdf - Kb 772)

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
 Fosso dell'Osa
 Fosso Pietroso
 Fosso San Giuliano
 Fosso San Giuliano 2
Infernetto Via Lotti
 Ascolto audio
 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



**Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo di edilizia abusiva n. 13.08
"Infernetto Via Lotti"**



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. 13.08 denominato
"Infernetto Via Lotti"
Presentazione

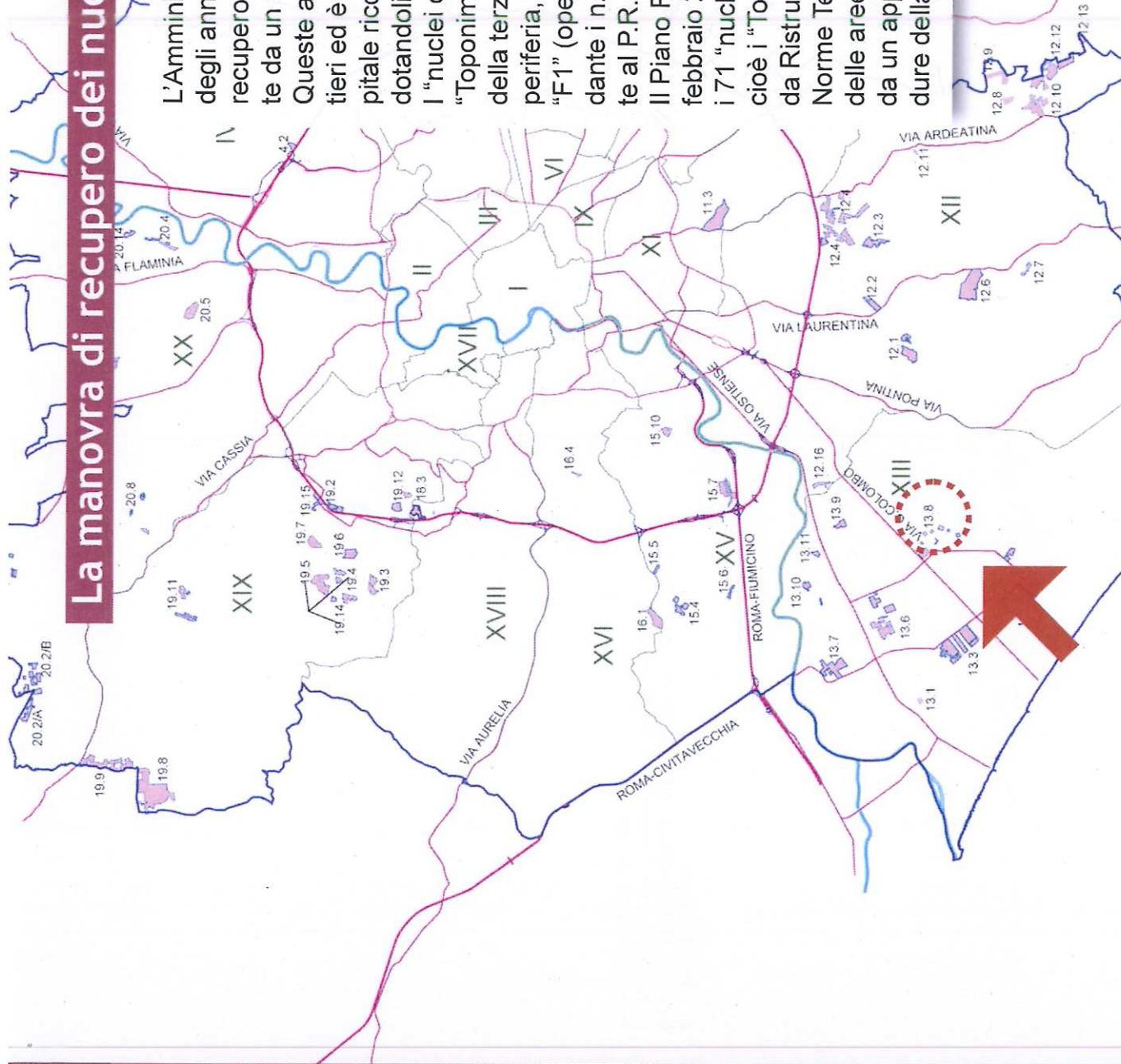
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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

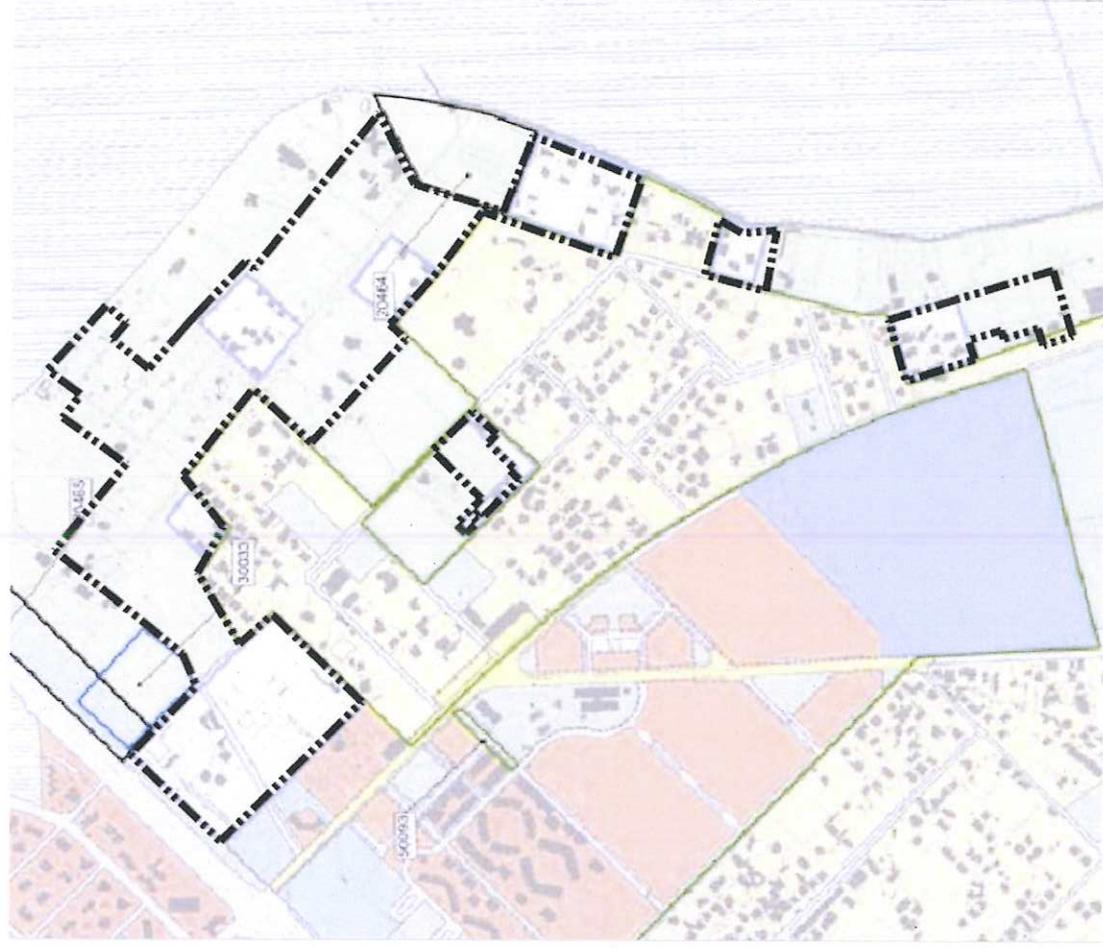
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 denominato
"Infernetto Via Lotti"
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, consentendole 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.



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 denominato "Infernetto Via Lotti", ricade nel Municipio XIII ed insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Via Cristoforo Colombo.

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.

L'ambito interessato del piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 49,12, una densità territoriale di 38,98 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.915, di cui n. 698 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 22,74, 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 26,38.

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. 13.08 denominato
"Infernetto Via Lotti"
Presentazione



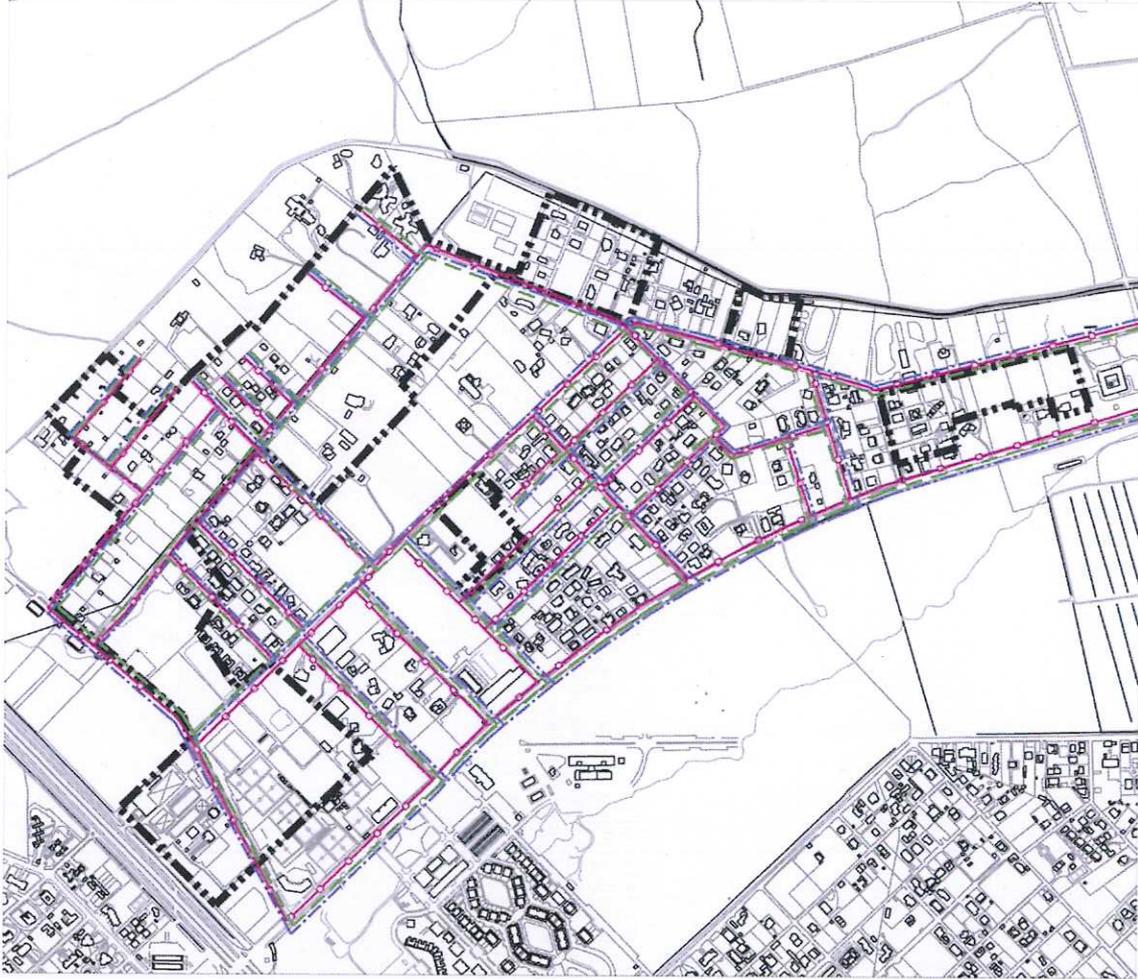
ROMA CAPITALE

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



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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 denominato "Infernetto Via Lotti"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa complessiva di mq. 67.683 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 7.678.

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

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

Ai lotti liberi di superficie 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 24.437 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 4.582, di cui mq. 4.124 abitativa e mq. 458 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 1.527 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 110 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,19 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. 13.08 denominato
"Infernetto Via Lotti"
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. 13 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 73%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.



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. 13.08 denominato
"Infernetto Via Lotti"
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 46.874 mq, per una dotazione di circa 24,32 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 10.749 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 75.201 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 6 - 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. 13.08 denominato
"Infernetto Via Lotti"
Presentazione



ROMA CAPITALE

DATI GENERALI DEL PIANO

		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	m ²	22,74	26,28	49,12
Densità Territoriale	ab./ha		100/100	36,98
Abitanti Previsti	n			1.915

INDICE TERRITORIALE APPLICATO AL PIANO: 0,50 - 0,30 - 0,20 - 0,10 (indipendentemente)

AREE FONDARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI n
		Abitativa	Non Abitativa		
Conservazione (solo SUL ESISTENTE)	100.509	19.559	2.991	22.550	523
Completamento	86.007	6.580	75	6.655	175
Aggiuntivo	46.047	5.385	821	6.206	149
Nuova Edificazione	101.387	9.878	1.038	10.975	263
Nuova Edificazione Contemporanea		28.042	2.884	28.915	694
TOTALE	333.950	67.683	7.678	75.361	1.805

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI n
		Abitativa	Non Abitativa		
Nuova Edificazione	24.437	4.124	456	4.592	110

AREE PUBBLICHE PER STANDARD	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab.	STANDARDS P.F.G.
Abitativo	19.929	10,34	9,50
Non Abitativo	3.071	4 mq / 10 mq S.U.L.	6,50
Abitativo	13.671	7,09	6,00
Non Abitativo	13.374	6,69	6,00
TOTALE	57.623	24,32	22,00

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	82.060
-----------------------------------	---------------

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Area Fondaria privata	333.929
Area Fondaria pubblica	24.437
Area Pubbliche per standard	57.623
Strade e Arredo Urbano	76.201
TOTALE	491.191

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA			R mq/mq	Rm mq/mq	H. Max mt	Abitanti n
	Totale mq	Fondaria mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq				
1	56.160	23.332	32.848	5.237	5.816	0,10	0,20	10,50	140
2	7.720	4.284	3.486	1.101	1.224	0,16	0,28	10,50	29
3	9.220	2.625	6.595	887	963	0,10	0,37	10,50	23
4	19.000	10.746	9.154	2.770	3.078	0,15	0,39	10,50	74
5	4.737	2.935	1.802	666	740	0,16	0,25	10,50	16
6	6.379	3.596	2.783	882	980	0,15	0,27	10,50	24
7	15.276	6.744	8.532	1.870	2.034	0,13	0,30	10,50	49
8	12.893	6.636	6.057	1.737	1.953	0,15	0,29	10,50	47
9	16.333	8.273	8.269	2.306	2.626	0,15	0,31	10,50	61
10	20.041	10.396	9.645	2.735	3.039	0,15	0,29	10,50	73
11	16.842	8.916	8.026	2.313	2.570	0,15	0,29	10,50	62
12	34.168	8.909	15.239	2.553	2.637	0,12	0,32	10,50	68
13	7.393	3.945	3.428	1.024	1.138	0,15	0,29	10,50	27
Totale	217.242	107.367	115.075	28.042	28.935				694

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA		SUPERFICIE UTILE LORDA			R	Rm	H. Max	Abitanti
	Totale mq	Fondaria mq	Abitativa	Non Abitativa	Totale mq				
A	7.076,15	1.194,10	133,68	27,09	1.296,78	0,188	0,188	10,50	32
B	1.444,61	243,78	270,86	65,43	376,86	0,188	0,188	10,50	7
C	4.556,30	768,88	85,31	85,31	959,95	0,188	0,188	10,50	21
D	4.778,42	806,36	89,60	89,60	955,95	0,188	0,188	10,50	22
E	2.438,91	411,57	45,73	45,73	457,30	0,188	0,188	10,50	11
F	2.462,00	415,46	46,16	46,16	467,63	0,188	0,188	10,50	11
G	1.680,94	283,46	31,52	31,52	315,18	0,188	0,188	10,50	8
	24.437	4.124	456	456	4.592				110



FRANCO SILVANO GALAVOTTI
Via della Vite, 64 - 00187 Roma
Tel. 066789755 - E-mail lisasrl900@gmail.com

Osservazione

Tonino

13.B

Roma, lì 30 agosto 2012



ROMA CAPITALE

U.O. Città Periferica Dipartimento

Programmazione e Attuazione

Urbanistica di Roma Capitale Direzione
di Programmazione e Pianificazione del
Territorio

Via del Turismo, 30

00144 Roma

Raccomandata AR

Attenzione Ing. Tonino EGIDDI

Anticipata via fax al n. 06.671071600

e-mail agli indirizzi: t.egiddi@comune.roma.it - a.medaglia@comune.roma.it

**Processo partecipativo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare
n. 13.08 Infernetto Via Lotti - comunicazione del 31 luglio 2012.**

Osservazioni delle Società Lisa a r.l. ed Immobiltevere a r.l.

Il sottoscritto, Franco Silvano Galavotti, nato a Virgilio (Mn) l'11.08.1936, quale legale rapp.te p.t. della Lisa a r.l. (C.F. 06832491002) e della Immobiltevere a r.l. (C.F. 06004101009), entrambe correnti in Roma, Via della Vite n. 64 rappresenta ed osserva quanto segue.

In data 02.04.2012, venivano depositati presso l'Ufficio in indirizzo gli atti e gli elaborati tecnici concernenti la proposta di deliberazione di adozione del Piano Esecutivo del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 "Infernetto via Lotti".

Tra le aree pubbliche, previste dal Piano Esecutivo in questione, venivano indicate, nel Foglio 1115, anche le particelle n. 2708 e n. 4694 (ex 977), di proprietà della società Lisa a r.l., nonché le particelle n. 2436 e n. 4695 (ex 2435), di proprietà della società Immobiltevere a r.l..

Parallelamente, ex art. 10 T.U. Espropriazioni, veniva resa pubblica la comunicazione di avvio del procedimento volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, con riferimento alle aree individuate nel Piano Esecutivo in parola, ivi comprese le particelle sopra richiamate.

Con proprie osservazioni ex artt. 7,10 ed 11 L.241/90, datate rispettivamente 30 aprile 2012 e 2 maggio 2012, le società Lisa ed Immobiltevere, rappresentavano alla Amministrazione quanto segue:

- che lo strumento urbanistico in questione non prevedeva alcun intervento specifico limitandosi ad ipotizzare, astrattamente mere possibilità, con conseguente inidoneità dello stesso a configurare il sorgere del preteso vincolo in funzione espropriativa;
- che detto asserito vincolo non avrebbe potuto derivare neppure dalla mera operazione di zonizzazione, di per sé inidonea a costituire vincoli espropriativi, in quanto insufficiente a consentire l'esatta individuazione della opera pubblica e peraltro basata su risultanze catastali erronee e carenti;
- che il piano di lottizzazione avesse natura meramente programmatica senza la capacità di far sorgere in capo a privati aspettative giuridicamente qualificate in ordine al regime urbanistico delle aree ricomprese nello strumento attuativo;
- che, ad ogni buon conto, le eventuali nuove costruzioni previste nel citato Piano di recupero sarebbero state ammissibili solo se, in conformità con lo strumento urbanistico generale, destinate allo scopo di perseguire la finalità di procedere ad una ristrutturazione urbanistica;
- che nella specie tale ultima destinazione risultava invece esclusa dalla sussistenza di preesistenti manufatti, insistenti proprio sulle particelle di proprietà delle società Lisa ed Immobiltevere, realizzati in virtù di precedenti titoli abilitativi, come meglio si dirà più avanti;
- che, conseguentemente, nel caso in esame, a tutto voler concedere, si sarebbe potuta desumere unicamente la eventuale sussistenza di un vincolo di destinazione a carattere conformativo della proprietà privata, come tale posto al di fuori dello schema ablatorio;
- che dall'esame del Piano Esecutivo, si rilevava altresì che le suddette particelle non avrebbero in realtà ospitato, neppure in futuro, servizi pubblici;
- che a prescindere da ogni altro rilievo, le società Lisa ed Immobiltevere non avevano mai inteso aderire e/o partecipare, in alcuna forma, al Consorzio "il Macchione";
- che, invece, le aree di loro proprietà, illegittimamente inserite nelle urbanizzazioni di cui al progetto esecutivo in oggetto, insistevano in realtà su area di particolare pregio storico-naturalistico, sita peraltro ai margini della Tenuta presidenziale di Castel Porziano,

nonché interessata da vincoli:

- a) archeologico e paesistico (ex L. n. 1497/39 – PTPR , Art. 38 vincolo paesistico relativo ai territori coperti da boschi e foreste – avente ad oggetto l'intera zona ricompresa tra il viale di Castel Porziano, la citata Tenuta presidenziale e la Pineta di Castel Fusano oltre ad una fascia profonda 200 ml. lungo la via C. Colombo);
- b) di rispetto della viabilità principale lungo la Via C. Colombo di profondità variabile;
 - che le stesse rientrano in una zona a destinazione urbanistica agricola ed al di sopra delle stesse, in virtù di regolare licenza di costruzione n. 727 del 1973, era stata successivamente realizzata una abitazione rurale (oggi di proprietà Immobiltevere Srl);
 - che, in virtù di tali vincoli e destinazione, ogni attività edificatoria da realizzarsi sulle aree in questione (diversa da quelle già poste in essere) – ivi comprese quelle oggetto del Nucleo di edilizia residenziale ex abusiva da recuperare n. 13.08 Infernetto Via Lotti – risultavano precluse;
 - che il titolo abilitativo in questione era stato rilasciato subordinatamente alla titolarità di una superficie pari a mq. 22.500, necessari alla conduzione agricola del relativo terreno destinato all'uso dell'intero fabbricato;
 - che, peraltro, la realizzazione del manufatto in oggetto risultava essere antecedente e preesistente sia rispetto alla costituzione delle cd. "zone O" – quelle oggetto degli interventi di recupero previsti dal piano - sia con riguardo alla costituzione della c.d. fascia di rispetto della Tenuta presidenziale di Castel Porziano;
 - che quindi le particelle, sulle quali (insisteva già precedentemente ed) insiste il manufatto rurale in questione, non avrebbero potuto essere ricomprese tra quelle interessate dal Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, in quanto le stesse avevano costituito condizione necessaria per il rilascio di un titolo edificatorio - particelle nn. 2436 e n. 4695 (ex 2435), di proprietà della società Immobiltevere a r.l..
 - che, peraltro, sulle particelle 4694 - Lisa srl - e 4695 - Immobiltevere Srl - (insistevano ed) insistono due ulteriori manufatti per i quali erano state inoltrate, ex legge n. 326 del 2003, richieste di concessione in sanatoria n. 557834 ed i relativi procedimenti risultano, allo stato, in corso di definizione;
 - che il semplice esame e raffronto tra le particelle ricomprese negli elaborati grafico planimetrici allegati al Piano Esecutivo e quelle elencate nella comunicazione di avvio del procedimento volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, aveva consentito di rilevare numerose inesattezze;
 - che, più in particolare, alcune particelle di proprietà delle due società istanti, presenti negli elaborati grafici progettuali non erano state menzionate nella comunicazione di avvio del procedimento;
 - che tali inesattezze, le quali minavano la corretta intelligibilità del progetto e risultavano altresì il frutto di una evidente carenza istruttoria, avevano reso oltremodo gravosa l'esplicazione delle istanze partecipative dei due soggetti interessati;

- che gli elaborati grafico planimetrici non avessero tenuto nel debito conto le reali ed effettive risultanze catastali, tanto da prevedere, proprio sul confine tra le particelle 4694 di proprietà Lisa e 4695 di proprietà Immobiltevere, laddove da tempo insiste un manufatto oggetto di condono edilizio, il passaggio di una strada;

- che, peraltro, le suddette particelle nn. 4694 e 4695, così come il fabbricato insistente sul loro confine, non risultavano riportate nelle planimetrie;

- che inoltre l'area di proprietà delle società Lisa ed Immobiltevere (partt. censite ai nn. 4694, 4695, 2434, 2436), confinanti sui lati nord e nord est con la tenuta presidenziale di Casrteporziano "Macchia Fignano" e (ciononostante) parzialmente oggetto dello strumento urbanistico in corso di approvazione, risultavano ricomprendere aree protette dal punto di vista naturalistico in virtù di Leggi regionali e da normative statuali oltre ai siti c.d. "Natura 2000" tutelati dal D.P.R. 357 attuativo della Dir CEE 92/43, con i conseguenti ulteriori vincoli (già precedentemente richiamati) che sconsigliano (quando non escludono addirittura) la possibilità di realizzarvi ulteriori interventi edilizi;

- che nella limitrofa tenuta peraltro è in atto una situazione di emergenza idrica dovuta alla presenza di una falda acquifera, interessata, per il tramite dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, da interventi di compensazione ambientale e di gestione delle aree naturalistiche - intervento denominato TEIA 08 - che prevedono opere in palese contrasto con la progettazione in corso di approvazione;

- che lo strumento urbanistico in oggetto, infine, risulterebbe palesemente carente del necessario interesse pubblico, in quanto:

le opere pubbliche ivi individuate - parcheggi pubblici e privati, strade (ed insufficienti aree destinate a verde pubblico di discutibile ubicazione) - risultano evidentemente strumentali a realizzare interessi privatistici di pochi, in larga parte commerciali.

Il tutto in danno della collettività ed anche delle società Lisa ed Immobiltevere.

Considerato

- che in data 31 luglio 2012 Roma Capitale, tramite la U.O. in indirizzo, ha dato avvio al processo partecipativo tramite il sito internet ed il termine di gg. 30 per le osservazioni scadrà il 30 agosto p.v.;

- che, in conformità del regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana, le società odierne istanti intendono svolgere le proprie osservazioni nell'ambito del presente procedimento;

- che dall'esame delle tavole ed elaborati di cui al Nucleo di edilizia abusiva da recuperare n.13.08 Infernetto Via Lotti, le società Lisa a r.l. e ed Immobiltevere a r.l. hanno rilevato analoghe carenze, incongruenze ed illegittimità rispetto a quelle precedentemente prospettate alla P.A.;

- che tali argomentazioni e rilievi sono stati richiamati sinteticamente nelle presenti osservazioni e devono intendersi, pertanto, in questa sede integralmente ribadite;

- che inoltre, le istanti, dall'esame degli elaborati grafico planimetrici messi a disposizione

FRANCO SILVANO GALAVOTTI
Via della Vite, 64 – 00187 Roma
Tel. 066789755 – E-mail lisasrl900@gmail.com

- dalla P.A. nella presente fase partecipativa, hanno rilevato tramite tecnico di loro fiducia – Arch. Luca Mariani – ulteriori incongruenze e problematiche relative alla intera progettazione e segnatamente alle particelle di loro proprietà;
- che tali ulteriori problematiche, evidenti incongruenze e motivi di illegittimità sono, tutti, riportati nella relazione a firma del suddetto professionista che si allega, in copia, alle presenti osservazioni per formarne parte integrante e sostanziale intendendosi le censure del progetto qui trascritte e riportate (con la seguente rettifica alla pagina 2, ove è stato indicata, per mero errore materiale, la particella 2271 in luogo della particella 4694);
 - che peraltro le principali finalità oggetto della manovra di (preteso) recupero consistenti nella ristrutturazione degli insediamenti esistenti con previsione di 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 degli insediamenti; consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ...; apparirebbero totalmente disattese nella progettazione del Nucleo.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, da intendersi quali osservazioni partecipative delle odierne istanti, con la presente, il sottoscritto Franco Silvano Galavotti nella propria qualità di legale rappresentante delle società Lisa a r.l. ed Immobiltevere a r.l.

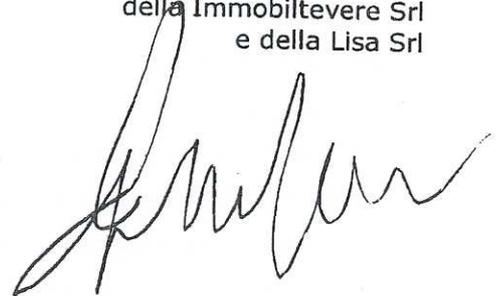
Chiede

che la Amministrazione Voglia compiere un attento riesame dell'intera progettazione e degli elaborati allegati al Nucleo di Edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 "Infernetto via Lotti" rimuovendo ogni aspetto di illegittimità riscontrato ed escludendo le particelle di proprietà delle due società dallo strumento in questione ovvero adottando le soluzioni alternative evidenziate nella perizia a firma dell'arch. Luca Mariani.

Si allega perizia a firma Arch. Luca Mariani.

In fede

Franco Silvano Galavotti
n.q. di legale rapp.te p.t.
della Immobiltevere Srl
e della Lisa Srl



PROF. AVV. MARCO DI RAIMONDO
AVV. MATTEO DI RAIMONDO
AVV. ALESSANDRO BARTOLI
AVV. FEDERICA CELI
AVV. JANE SOCCODATO
AVV. ROCCO RUSSO
DOTT. RICCARDO CARLINI
DOTT.SSA CONCETTA GENGARO

... programmazione e Attuazione urbanistica
... Programmazione e Pianificazione del Territorio
... RIFERIMENTO AL PROTOCOLLO

04 SET. 2012



Roma, 29 agosto 2012

Spett.le

U.O. Città Periferica

Dipartimento Programmazione e Attuazione

Urbanistica di Roma Capitale

Direzione di Programmazione e

Pianificazione del Territorio

Via del Turismo, 30 Piano I - Stanza n. 138

00144 - Roma

Raccomandata A/R

Anticipata via fax al n. 06.671071600

alla c.a. del R.U.P., egr. Ing. Tonino Egiddi

anticipata via e-mail all'indirizzo: Tonino.Egiddi@comune.Roma.it

Oggetto: Società Lisa a r.l. ed Immobiltevere a r.l. - Avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.08 "Infernetto via Lotti" - Osservazioni ai sensi dell'art. 8 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana".

In nome e per conto delle società Lisa a r.l. (C.F. 06832491002) ed Immobiltevere a r.l. (C.F. 06004101009), aventi entrambe sede in Roma, alla via della Vite n. 64, in persona

STUDIO LEGALE DI RAIMONDO

dell'amministratore *pro tempore*, Sig. Franco Silvano Galavotti, nato a Virgilio (Mn) l'11.08.1936, e residente in Roma, alla via della Vite n. 64, si fa seguito alle osservazioni presentate, ai sensi dell'art. 10, lett. b), L. n. 241/90, in data 30.04.2012.

In esse veniva, tra l'altro, eccepito che:

a) una pura e semplice operazione di "zonizzazione" non potesse, di per sé, far sorgere alcun vincolo preordinato all'espropriazione;

b) i Piani di Recupero, a norma dell'art. 27 della L. 457/78, fossero finalizzati non già al risanamento di centri storici o di quartieri, ma al recupero del patrimonio edilizio "esistente";

c) l'area, sulla quale sono state previste le urbanizzazioni di cui al progetto esecutivo, insistesse ai margini della Tenuta presidenziale di Castel Porziano e fosse interessata dai vincoli archeologico e paesistico, nonché di rispetto della viabilità principale lungo la Via C. Colombo;

d) comunque, nel caso di specie, le opere progettate avrebbero dovuto essere, al più, annoverate tra quelle cd. "di interesse generale", tali da ingenerare un vincolo di destinazione a carattere meramente conformativo della proprietà privata;

e) le particelle n. 2436 e n. 4695, di proprietà della società ImmobiliTevere a r.l., individuate dal Piano Esecutivo ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, avessero, in precedenza, costituito il necessario presupposto per il rilascio, da parte del Comune di Roma, della licenza di costruzione n. 727 del 1973.

f) sulla particella 4695 fossero presenti due manufatti per i quali erano state inoltrate, ex l. n. 326 del 2003, le richieste di condono nn. 557834, il cui procedimento è, allo stato, in corso di definizione;

g) sussistesse una palese incongruenza tra le particelle indicate negli elaborati grafici allegati al Piano Esecutivo e quelle elencate nella comunicazione di avvio del procedimento, volto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Con la presente, occorre, invece rilevare quanto segue.

In primo luogo, si evidenzia come, nel corpo delle planimetrie pubblicate da codesta Amministrazione in data 31 luglio 2012, congiuntamente all'avvio della prima fase del

STUDIO LEGALE DI RAIMONDO

processo partecipativo, ancorché sembrerebbero essere state corrette le richiamate difformità involgenti le particelle, verrebbero, di converso, tuttora obliterate i riferimenti ai fabbricati ivi presenti.

Nella fattispecie, in spregio a quanto richiesto nelle precedenti osservazioni, gli elaborati progettuali non risultano essere stati aggiornati alle indicazioni catastali (che in copia si allegano), riguardanti le costruzioni insistenti sulle particelle nn. 4694 e 4695.

Sotto altro profilo, si ritiene opportuno richiamare le contestazioni esplicitate con riguardo alla validità, nonché all'opportunità, delle *realizzande* opere.

Ed infatti queste ultime, per come rappresentate nella fase di progettazione, si troverebbero inevitabilmente a confliggere con le preesistenze di cui sopra.

Inoltre, da un raffronto tra le planimetrie in commento, emergerebbe, in un caso del tutto analogo, la retrocessione della linea di zonizzazione in precedenza stabilita, con l'effetto di lasciare del tutto indenne l'unità immobiliare interessata.

Pertanto, non si comprende il motivo per cui l'agire amministrativo, nel caso di specie, difetti del necessario *quantum* di ragionevolezza richiesto dal principio della parità di trattamento.

In ultima analisi, come peraltro ampiamente esplicitato nella corrispondenza intercorsa, merita di essere rimarcata la totale estraneità delle istanti a qualsivoglia organizzazione consortile – ivi compreso il Consorzio “il Macchione” – non essendo stata proposta né prestata alcuna adesione al riguardo.

Per l'effetto, nel richiedere che la particella 2708, foglio 1115 D, sita alla via Bedřich Smetana e di proprietà della società Lisa a r.l., venga estromessa dal comparto nel quale era stata indebitamente inserita, si ribadisce, in questa sede, la volontà delle società assistite di gestire autonomamente ed incondizionatamente le proprie unità immobiliari, ferma restando la carenza di interesse nei confronti del piano di lottizzazione *de quo*.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, con la presente, in nome e per conto delle società Lisa a r.l. ed Immobiltevere a r.l., rappresentate come in epigrafe, si rivolge rispettosa

STUDIO LEGALE DI RAIMONDO

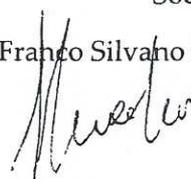
Istanza

affinché Codesta Amministrazione voglia compiere un riesame degli elaborati grafici, pubblicati in data 31.07.2012, concernenti il recupero del nucleo di edilizia *ex* abusiva n. 13.08 "Infernetto via Lotti" al fine di espungere, dal novero delle aree sulle quali si è previsto di apporre il vincolo preordinato all'esproprio, le particelle di proprietà delle società in epigrafe indicate, tenuto anche conto della documentata estraneità delle stesse al proponente Consorzio "il Macchione".

Nell'attesa di un Vostro cortese cenno di riscontro, si porgono distinti saluti.

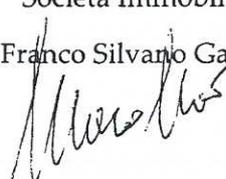
Società Lisa a r.l.

Franco Silvano Galavotti n.q.



Società Immobiliare a r.l.

Franco Silvano Galavotti n.q.



Avv. Matteo di Raimondo

