



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. 13.03 DENOMINATO "LINGUA AURORA"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag. 13
➤ Avviso avvio processo partecipativo	
➤ Avviso convocazione incontro pubblico	
➤ Articolo processo partecipativo	
➤ Presentazione proposta di intervento	

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 13.03 denominato "La Lingua Aurora", 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 01 giugno 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Tav. 1 – Inquadramento territoriale su base aerofotogrammetriche, 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 03 luglio 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 18 luglio 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 di Recupero.

Erano presenti in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

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

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi 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-lalinguaaurora.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatore:

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

Interventi dei cittadini:

- Arch. Giuseppe Amatilli
- Franco De Luca - Presidente Consorzio Aurora
- Dott.ssa Maria Grazia Pastorino - Presidente Consorzio Il Pino
- Anonimo

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. 13.03 denominato "La Lingua Aurora".

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

Siamo oggi al quarto incontro per quanto riguarda questo Ufficio con l'obiettivo di liquidare la delibera che si sta ultimando e che verrà firmata nei prossimi giorni dall'Assessore; non è da escludere che già da mercoledì prossimo ci sia la decisione di Giunta, come primo passo della politica verso la volontà di deliberare i cinque Piani *in itinere*, in relazione all'iter procedurale. La delibera sarà poi inviata al Municipio dove ci sarà un Parere obbligatorio non vincolante reso entro venti giorni. Successivamente al Parere espresso dal Municipio si porterà la proposta in Commissione consiliare e poi in Consiglio Comunale per l'adozione. Tutto ciò che emergerà dall'incontro di oggi, previsto dal "Regolamento di Partecipazione" farà parte di un documento che costituirà a sua volta parte integrante della delibera.

Questo incontro, è stato convocato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'allegato A "Regolamento di Partecipazione" della Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 02/03/2006.

I contributi partecipativi, scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al desk dell'accoglienza alla mia sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. Gli eventuali contributi verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni. Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti nel Documento di partecipazione predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento. Tale documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e da me Responsabile del Procedimento, verrà protocollato e allegato alla Proposta di Deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, seguendo quindi tutto l'iter del procedimento. L'iscrizione di ogni intervento andrà fatto al desk dell'accoglienza, i quali verranno registrati per poi essere sintetizzati ed inseriti nel Documento di Partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo a venire al tavolo della Presidenza.

Inoltre, gli interventi in formato audio corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento dell'Urbanistica in modo da rendere possibile l'ascolto di questa assemblea anche a chi non è potuto intervenire oggi. Per questo motivo, chi si iscrive a parlare, troverà nel "modulo elenco interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio dell'intervento e della propria immagine. Vi preghiamo naturalmente di contenere la durata degli interventi.

L'Amministrazione Comunale di Roma Capitale fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso il 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 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 OOUU1° e 2° è subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo, che dovrà rispettare le linee guida della Delibera di C.C. n° 22/2009:

- incentivi per la partecipazione alla pianificazione dei cittadini, attraverso lo sconto sul contributo straordinario per coloro che dimostrano di avere avuto il mandato per almeno il 75% dell'imponibile catastale;
- equilibrio economico almeno per il completamento delle OOUU1°;
- perequazione estesa a tutte le proprietà che devono realizzare, ottenute attraverso una variazione del contributo straordinario legata alla quantità di cessione delle aree pubbliche;
- previsione dell'obbligo dell'indice fondiario medio per ogni lotto libero

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

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

Il piano esecutivo n° 13.03 ricade nel Municipio 13°, insiste nell'ambito urbano del settore Sud – Ovest di Roma Capitale, collocato tra la Via Cristoforo Colombo, Via Canale Lingua Aurora e via Canale dei Pescatori.

Il piano interessa 5 diversi consorzi che hanno presentato una unica proposta progettuale, conformemente a quanto previsto dal PRG, reperendo gli standard urbanistici in quantità uguale e sufficiente per ogni consorzio.

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato da tessuti edilizi sorti spontaneamente; 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'insediamento previsto sarà prevalentemente residenziale con previsione di viabilità pubblica che si innesta su quella principale con idonee aree per parcheggi e verde pubblico.

Il Piano esecutivo per il nucleo n° 13.03, prevede un'estensione pari a 97,97 ha uguale a quella originariamente prevista dal PRG 2008, per 4.408,00 ab/stanze complessivi di cui 42% già insediati e un 58% da insediare, sia per le aree fondiare – 52% - che per l'edificazione proveniente dai comparti fondiari pubblici da cedere ai privati, che contribuiranno a reperire risorse per le OO.UU.PP. e OO.UU.SS., con densità ad esito di 45 ab/ha.

Il piano esecutivo 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..

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	80.876 (85% abitativa e 15% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	96.575 (90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici	mq	10.831 (90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	188.282 (88% abitativa e 12% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n	1.830(42%)
abitanti/stanze da insediare	n	2.318(52%)
abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici	n	260 (6%)
abitanti/stanze totali	n	4.408(100%)
densità territoriale	ab/ha	45

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

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

Sono stati previsti 23 Comparti soggetti a convenzione i quali in termini di volumetria o, come oggi ci impone il Piano Regolatore, rappresentano più del 58% della nuova S.U.L. (Superficie Utile Lorda) dell'intero Piano, e per quanto riguarda la cessione delle aree pubbliche, quelle previste per questi 23 comparti riguardano circa il 60% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede un "indice fondiario medio", calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, esclusa quella fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale (che peraltro nel piano non è prevista), pari a 0,31 mq/mq (1,00 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Sono stati previsti sette comparti fondiari pubblici per circa 10.831 mq di SUL per 260 ab/stanze; l'incremento dell'indice territoriale previsto a 0.50 mc/mq per lotti liberi fino a 1.000 mq previsti nel PRG, porterà ad un incremento anche del contributo straordinario, portando ad un maggiore introito per le OO.UU.PP e OO.UU.SS., poiché la percentuale dell'imponibile catastale dei

proponenti il piano, risulta superiore al 75% del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero piano esecutivo.

Il piano esecutivo prevede circa 119.115 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 54.745 con una dotazione di 12.34 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

servizi pubblici per mq 29.705 con una dotazione di 6.70 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,

parcheggi pubblici per mq 27.544 con una dotazione di 6,21 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,

per complessivi mq 111.994 con una dotazione di 25,24 mq/ab.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 30.680, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 21.914 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

verde pubblico per mq 8.766 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Per un totale complessivo di 29 ha di aree pubbliche su un totale di Piano di 97,97 ha, comprendenti anche i circa 2,8 ha dei comparti fondiari pubblici.

Allo stato di fatto la rete viaria pubblica con area a parcheggio e le reti tecniche sono ancora da completare, la rete fognaria acqua nera è da completare, mentre non sono presenti o non realizzate le opere di urbanizzazione 2° e il verde pubblico.

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

Sintetizzando:

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

Per un totale complessivo Euro 30.592.251 circa

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

Per un totale complessivo Euro 19.165.139 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

Per un totale complessivo Euro 39.182.274 circa

Arrivando, quindi, ad un saldo positivo rispetto alla primaria, ossia circa € 39 ml di risorse totali previste, rispetto ai circa € 30 ml di costo presunto per le OO.UU.PP., con una spesa per le OO.UU.SS. di circa 281.851,00 €/ha, inferiore al parametro di riferimento massimo presunto di €/ha 400.000,00 per i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

Il Piano per quanto riguarda l'iter procedurale è un piano di iniziativa pubblica (in Variante ex art. 4 L.R. 36/87 su sollecitazione dei privati). Pertanto dopo l'adozione da parte dell'Assemblea Capitolina (ringraziamenti al Presidente della Commissione Urbanistica on. Marco Di Cosimo) perverranno le Osservazioni "vere" non quelle pervenute fino ad oggi che sono solo "mattonci" parziali sia pure migliorativi che però alla fine il vero banco di prova saranno le future osservazioni che saranno valutate opportunatamente.

Coordinatore della progettazione Arch. Giuseppe Amatilli

Ricorda i progetti per portare a termine la manovra Ringraziamenti all'ing. Egiddi

Intervento anonimo

Si associa a quanto detto da Amatilli. Ringraziamenti all'ing. Egiddi per l'impegno profuso negli ultimi tre anni.

Intervento Franco De Luca – Presidente Consorzio Aurora -

Ringraziamenti e si associa con quanto detto dagli altri intervenuti. Si complimenta anche coi Presidenti degli altri consorzi. Cita le eventuali osservazioni che arriveranno e saranno le occasioni per correggere le eventuali sviste. Offre la sua disponibilità per risolvere ogni eventuale problema.

Richiesta del consorzio Aurora di prevedere per la pineta, intesa per loro come parte urbanistica, non solo come semplice verde pubblico, ma un'accessibilità essendo il polmone verde della zona.
Ringraziamenti all'arch. Amatilli.

Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Ringraziamento dei partecipanti

Intervento d.ssa Maria Grazia Pastorino - Presidente Consorzio Il Pino -

Accesso in pineta dopo l'incendio di qualche anno fa sembrerebbe prematuro. Si preoccupa che gli accessi alla pineta possano poi essere strumenti per speculazione edilizia.

Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Rassicura in tal merito la d.ssa Maria Grazia Pastorino.

Intervento anonimo

Cittadino di Casal Bernocchi si lamenta che vengono sprecate solo parole e cita gli allagamenti del novembre 2011.

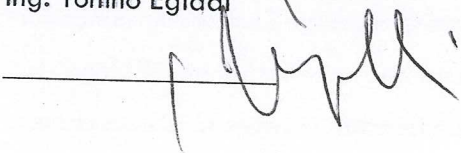
Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

L'Ufficio è in attesa della risposta alle prescrizioni inviate in data 27/07/2011 per il corretto prosieguo dell'istruttoria per il Piano di Casal Bernocchi, a cui non è stato dato ancora alcun esito.

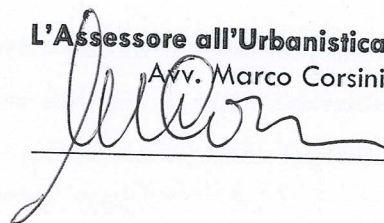
Il dirigente della U.O. Città Periferica

Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Marco Corsini



Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.03 "La Lingua Aurora": avvio del processo partecipativo



Roma, 1 giugno 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.03 denominato "La Lingua Aurora".

Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 13.03 "La Lingua Aurora": processo partecipativo](#)

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 13.03 "La Lingua Aurora". Convocazione dell'incontro pubblico



Roma, 3 luglio 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante il Nucleo di edilizia ex abusiva n. 13.03 "La Lingua Aurora" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **18 luglio 2012 alle ore 15:30 presso la Sala Consiliare del Municipio XIII**, in Piazza della Stazione Vecchia 26 (Ostia).

Approfondimenti:

[Nucleo di edilizia ex abusiva n. 13.03 "La Lingua Aurora": processo partecipativo](#)

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.13.03 "La Lingua Aurora". Processo partecipativo



Roma, 1 giugno 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.03 denominato "La Lingua Aurora".

L'avvio del processo partecipativo avviene secondo quanto previsto dal "[Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana](#)" (f.to Pdf - Kb 60), Allegato A alla [Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006](#) (f.to Pdf - Kb 232).

L'iter del processo partecipativo è proseguito con la convocazione, avvenuta il 3 luglio 2012, dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza che si è tenuto il giorno **18 luglio 2012** presso la **Sala Consiliare del Municipio XIII, in Piazza della Stazione Vecchia 26 (Ostia)**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il progetto urbanistico 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 36,91)

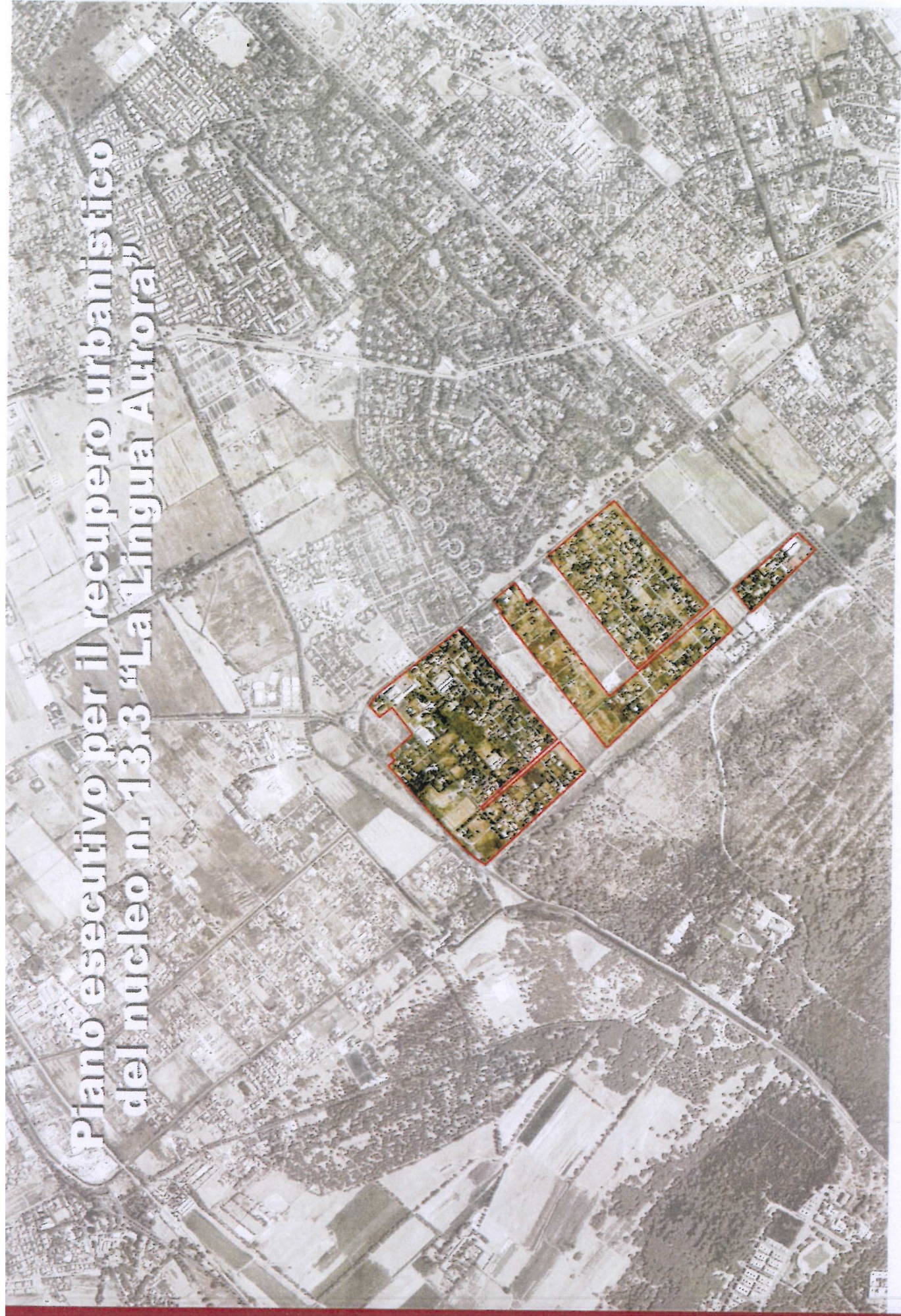
[Tavola 1a - Inquadramento territoriale](#) (f.to Pdf - Mb 2,56)

[Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to Pdf - Mb 6,57)

[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica](#) (f.to Pdf - Mb 6,22)

[Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi](#) (f.to Pdf - Mb 5,84)

**Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"**



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

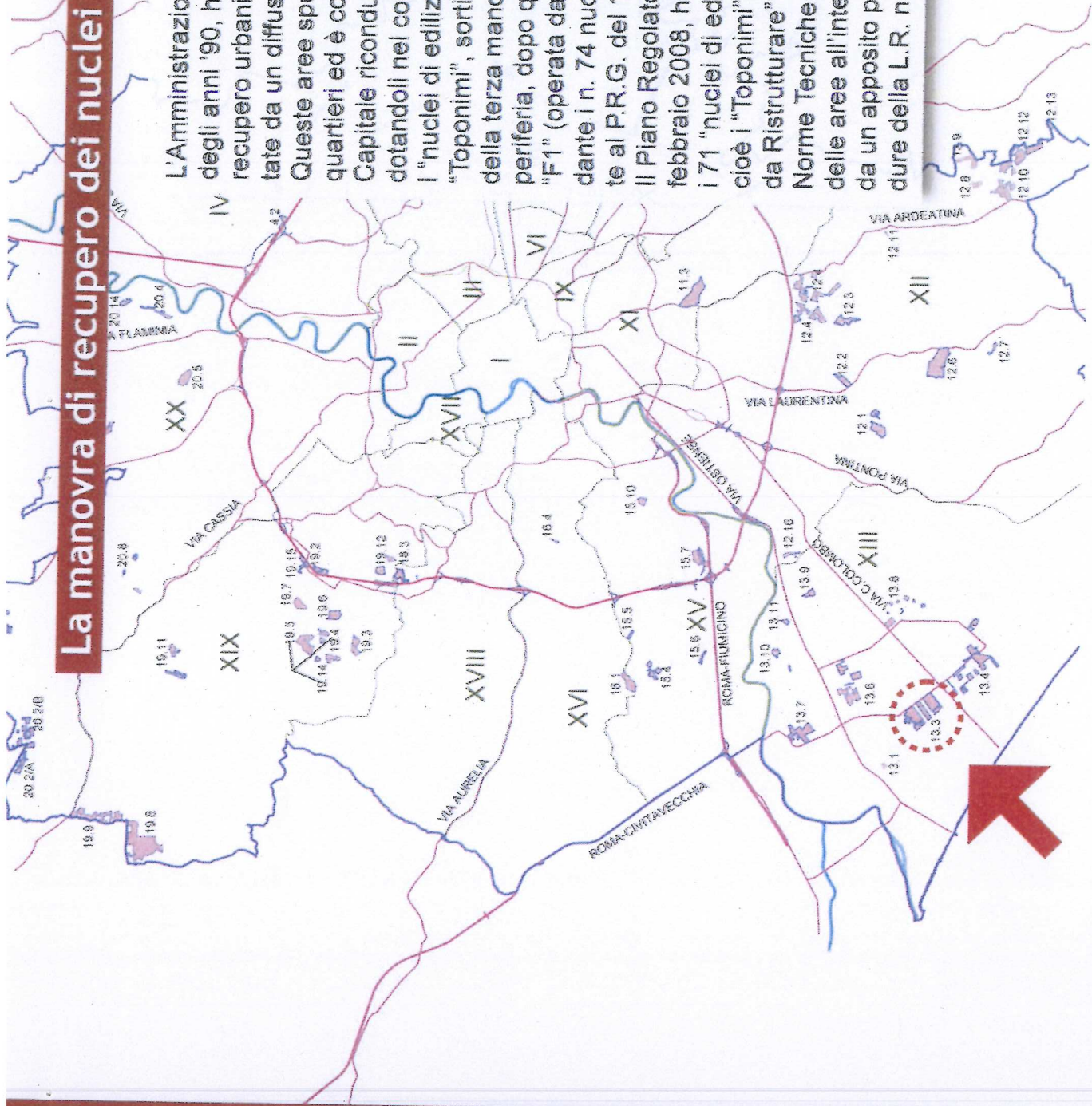
**Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n.13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione**



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 connodate 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 Varian-

te 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 Egidi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655- Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione

La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

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

PRG - 3. Sistemi e Regole - Foglio 3* 23/24

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 06.6710.71800
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.3 denominato "La Lingua Aurora" ricade nel Municipio XIII e insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a ridosso della Cristoforo Colombo, con Via Canale della Lingua come unica viabilità di accesso.

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 dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 97,97, così come individuato dal P.R.G., una densità territoriale di 44,99 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 4.408, di cui n. 1.830 abitanti già insediati.

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 per il recupero urbanistico
del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"
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.

Tav. 1A - Inquadramento territoriale su base aereofotogrammetrica

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. 06.6710.6665 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione

Il piano ha previsto, nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 155.538 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 21.914. 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. 690.108. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,28 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 27.839 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 10.831, di cui mq. 9.748 abitativa e mq. 1.083 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.610, 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. 260 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,389 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. 06.6710.6555 - Fax 06.6710.7160
www.urbanistica.comune.roma.it

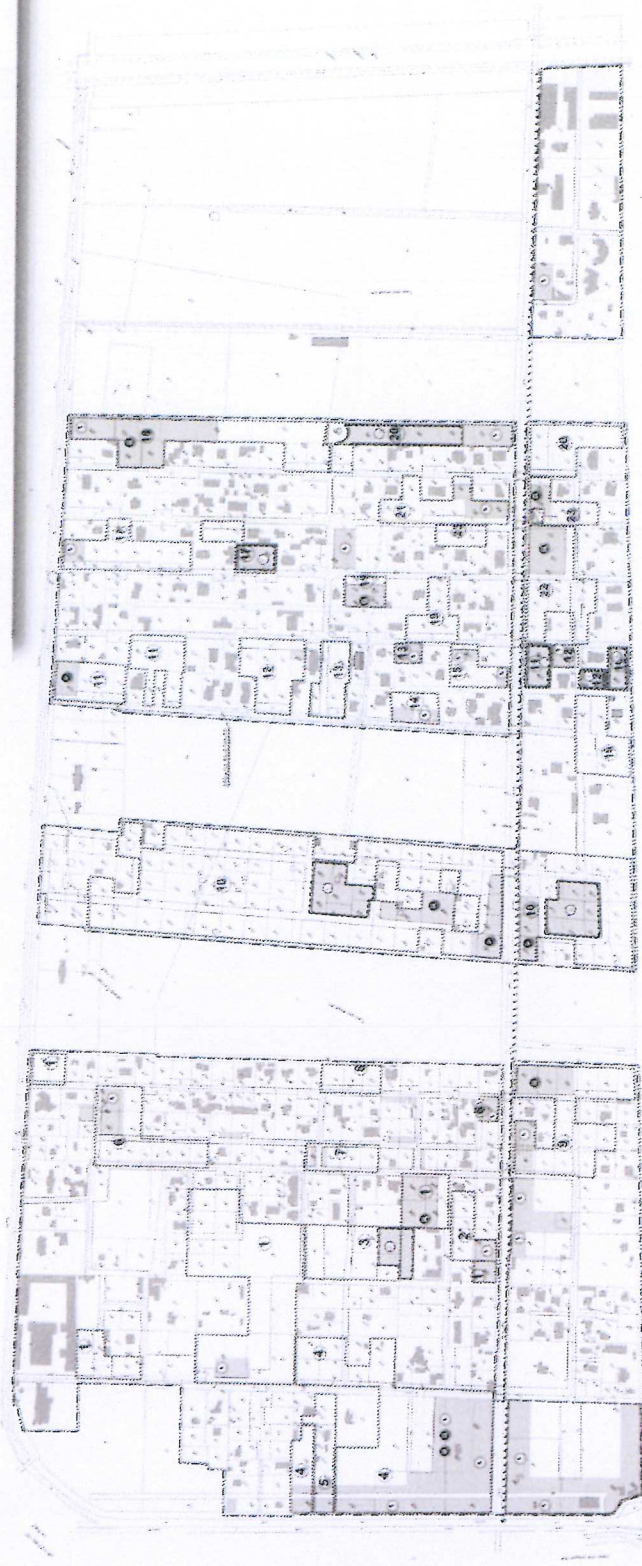
Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n.13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione

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. 23 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 72%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

Ai comparti soggetti a convenzione è sostanzialmente affidato il compito di realizzare la riconnessione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo, sia concentrando sulle aree fondiarie le volumetrie da trasferire.



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica.

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

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

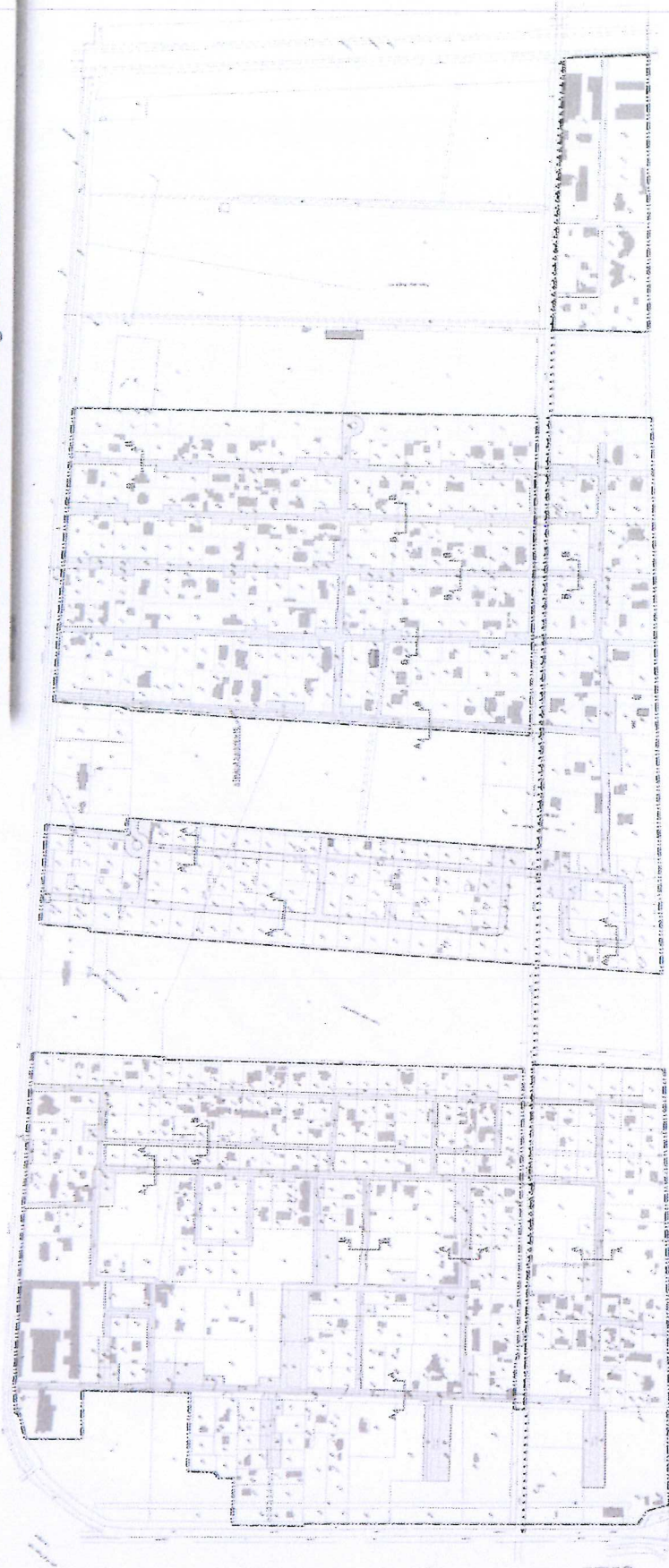
Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n.13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione

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 111.994 mq, per una dotazione di circa 25,24 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 30.680 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 119.115 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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

Dirigente: Ing. Tomino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6685 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n.13.3 "La Lingua Aurora"
Presentazione





Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO											
INTERNA		ESTERNA		TOTALE							
Superficie Piano		mq		mq		mq		mq		mq	
Densità Territoriale		ab./mq		ab./mq		ab./mq		ab./mq		ab./mq	
Abitanti Previsti		n°		n°		n°		n°		n°	
30.25		17.73		47.97		91.97		44.99		4.408	

AREE FONDARIE										
ZONA DI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA				L.P.M.	ABITANTI	L.P.M.	ABITANTI
	mq	mq	Abitativa	Non Abitativa	Totale	mq/mq				
Conservazione (solo S.U.L. esistenti)	206.308	54.373	10.131	64.684	0.31	1.450				
Estensione	208.908	14.249	2.125	16.972	0.17	380				
Ampliamenti	66.989	73.815	1.984	19.038	0.28	523				
Nuova Edificazione	187.808	50.109	5.574	55.743	0.30	1.338				
TOTALE	600.108	155.538	21.914	177.432		4.148				

AREE PUBBLICHE										
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA				L.P.M.	ABITANTI	L.P.M.	ABITANTI
	mq	mq	Abitativa	Non Abitativa	Totale	mq/mq				
Nuova Edificazione	27.839	9.748	1.083	10.821	0.389	260				

AREE PUBBLICHE PER STANDARD			DOTAZIONE			STANDARDS		
VERDE PUBBLICO	SERVIZI	PARCHEGGIO	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.	P.R.G.	mq/ab.	mq/ab.
Abitativo	54.745	12.34	12.34			2.30		
Non Abitativo	29.705	6.70	4 mq / 10 mq S.U.L.			6.80		
Abitativo	27.544	6.21	10 mq / 10 mq S.U.L.			6.00		
Non Abitativo	21.914							
TOTALE	142.673	25.24				22.00		

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		TABELLA RIASSUNTIVA	
mq	mq	Superficie mq.	Superficie mq.
Area Fondiaria privata	480.706	480.706	
Area Fondiaria pubblica	27.839	27.839	
Area Pubblica per Standard	142.673	142.673	
Strade e Aree Vaghe	119.115	119.115	
TOTALE	970.333	970.336	

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

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

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
 del nucleo n. 13.3 "La Lingua Aurora"
 Presentazione

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE														
Comp. n°	SUPERFICIE					SUPERFICIE UTILE LORDA					R	H max	Abitanti	
	Totale	Fondaria	Pubblica	Abitativa	Non Abitativa	Totale	Non Abitativa	Abitativa	Non Abitativa	Abitativa				
1	43.175	24.568	10.027	5.568	619	5.187	0.14	0.25	148					
2	4.104	2.342	1.762	603	67	670	0.16	0.29	16					
3	10.565	4.640	6.725	1.338	149	1.406	0.14	0.32	36					
4	42.146	17.715	24.431	4.727	525	5.353	0.12	0.30	126					
5	5.140	4.142	998	715	79	795	0.15	0.19	19					
6	10.053	5.705	4.348	1.471	163	1.635	0.16	0.29	39					
7	3.431	2.160	1.671	582	62	624	0.18	0.29	15					
8	4.914	2.860	1.954	680	73	734	0.19	0.29	18					
9	17.140	9.719	7.421	2.505	278	2.784	0.16	0.29	67					
10	96.009	53.896	42.114	13.972	1.552	16.525	0.16	0.29	373					
11	14.785	8.193	6.576	2.134	237	2.371	0.16	0.29	67					
12	10.423	5.485	4.938	1.514	168	1.682	0.16	0.31	40					
13	6.361	3.952	2.909	928	103	1.028	0.16	0.29	28					
14	3.142	1.838	1.604	451	50	501	0.16	0.33	12					
15	3.720	2.080	1.634	542	60	602	0.16	0.29	14					
16	8.420	4.334	4.066	1.200	133	1.334	0.16	0.31	32					
17	13.916	6.863	6.653	1.939	215	2.158	0.16	0.31	52					
18	16.276	4.407	9.869	2.253	260	3.003	0.15	0.30	80					
19	7.216	3.409	3.807	1.080	117	1.107	0.16	0.34	28					
20	16.811	6.932	9.979	2.368	263	2.629	0.16	0.30	63					
21	7.748	3.405	4.343	1.140	137	1.267	0.16	0.37	30					
22	12.149	5.591	6.588	1.740	193	1.933	0.16	0.36	46					
23	3.394	2.789	2.408	791	88	879	0.16	0.32	21					
TOTALE	382.431	187.905	174.913	50.189	5.974	55.743			1.338					

COMPARTI FONDARI PUBBLICI														
Comp. n°	SUPERFICIE FONDARIA					SUPERFICIE UTILE LORDA					R	H max	Abitanti	
	Totale	Abitativa	Non Abitativa	Totale	Non Abitativa	Abitativa	Non Abitativa	Totale	Non Abitativa	Abitativa				
A	3.491			1.232	136	1.369	0.389	0.389	33					
B	5.641			1.978	218	2.195	0.389	0.389	53					
C	6.641			1.975	216	2.195	0.389	0.389	53					
D	2.289			837	93	939	0.389	0.389	22					
E	2.701			948	105	1.051	0.389	0.389	26					
F	2.450			858	98	953	0.389	0.389	23					
G	9.528			1.939	215	2.150	0.389	0.389	52					
TOTALE	27.839			9.748	1.083	10.831			260					