



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 12.12 DENOMINATO "Palazzo Morgana"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

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

Allegati	pag. 12
----------	---------

- Avviso avvio processo partecipativo
 - Avviso convocazione incontro pubblico
 - Articolo processo partecipativo
 - Presentazione proposta di intervento
-

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 denominato "Palazzo Morgana", 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 05 dicembre 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 24 Dicembre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 14 gennaio 2013 alle ore 15.00 presso la Sala Consiliare del Municipio XII, in via Ignazio Silone 1° Ponte - Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico.

Erano presenti in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

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

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente, sia in audio che in video.

Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale all'indirizzo web:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-palazzo-morgana/partec-palazzo-morgana-audio.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatore:

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

Interventi preliminari:

- Pasquale Calzetta – Presidente del Municipio

Interventi dei cittadini:

- Marcello Turriziani - Comitato di zona Palazzo Morgana
-

Assemblea partecipativa

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

Intervento preliminare - Pasquale Calzetta – Presidente del Municipio

La presente assemblea presenta un momento importante per esporre eventuali osservazioni e per la presenza costante dell'ing Egiddi. Sono già stati adottati cinque piani, e a breve ne verranno adottati altri, per concludere almeno la prima fase. Ringraziamenti all'ufficio.

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

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

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

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

Premessa

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla metà degli anni '70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. I **“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”** c.d. **“Toponimi”**, sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona “F1” (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona “O” (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha individuato n. 71 *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”*, cioè i c.d. *“Toponimi”*, definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della *“Città da ristrutturare”* e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. Tali nuclei interessano:

<i>superficie</i>	<i>ha</i>	1.914	
<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	2.279.133	(96% abitativa e 4% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	996.937	(84% abitativa e 16% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	3.276.070	(92% abitativa e 8% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n.</i>	58.462	(72%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n.</i>	22.303	(28%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n.</i>	80.765	(100%)

L'attuazione dei *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”* è subordinata all'approvazione del *“piano di recupero urbanistico”* relativo a ciascun nucleo.

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

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 *“Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva”*, sono state approvate le *“Linee Guida”* per la redazione dei *“piani di recupero urbanistico”* temperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l'esigenza di accelerare l'iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

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

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 - "Palazzo Morgana" insiste su un ambito urbano nel settore Sud/Est di Roma Capitale, a ridosso del Comune di Albano, nelle immediate vicinanze dell'insediamento industriale di Santa Palomba da est di Via Ardeatina.

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

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

- 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. 17 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 24% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 35% delle totali previste.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,61 (l'estensione complessiva è di ha 43,87 circa), rispetto a quella prevista dal P.R.G. da "aree agricole" a parte "aree fondiarie" e parte "aree pubbliche";
- incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq);

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, fosse pari a 0,31 mq/mq (0,89 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	26.231 (94% abitativa e 6% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	41.751 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	67.982 (92% abitativa e 8% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	658 (40%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	1.000 (60%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	1.658 (100%)
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	37,81

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 68.939 mq di sedi viarie 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 18.075 con una dotazione di 10,90 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

servizi pubblici

per mq 12.150 con una dotazione di 7,33 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,

parcheggi pubblici

per mq 11.825 con una dotazione di 7,13 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,

per complessivi

mq 42.050 con una dotazione di 25,36 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 5.600 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 149 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 23,27 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 8.113, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 5.795 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
verde pubblico per mq 2.318 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:

- le sedi viarie pubbliche con il verde di arredo stradale e la relativa raccolta delle acque meteoriche sono ancora da completare;
 - la rete di illuminazione pubblica e la rete di fognatura delle acque nere è tutta realizzata;
- Non sono presenti parcheggi pubblici ed aree a verde attrezzato né opere di urbanizzazione secondarie.

Le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.) di seguito rappresentate, desunte dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra;

Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del “pareggio di bilancio” tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida nonché di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 16.654.434 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 11.395.409 circa) avremo un saldo (positivo) di € 5.259.025 circa.

Il totale dei costi relativi alle **Opere di Urbanizzazione Secondaria** mancanti nel piano esecutivo comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio risultano per un totale complessivo €. *6.911.255 circa*

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 222.220 circa, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

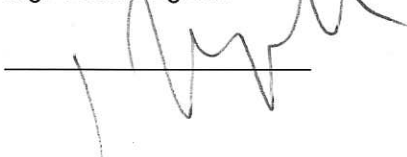
Il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 - "Palazzo Morgana", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

Intervento 1 - Marcello Turriziani, Comitato di zona Palazzo Morgana

Saluti a tutti i tecnici che hanno contribuito al recupero di "Palazzo Morgana" e al Presidente del Municipio. Riflettendo sui dati forniti dall'ing. Egiddi, questi danno un senso di approvazione degli stessi, poiché questi rientrano nei parametri dichiarati dalla delibera 122/09, pertanto il Piano è arrivato alla fine. Pertanto ringrazio questa amministrazione per aver dato impulso al recupero dei nuclei ex abusivi con l'estensione proprio della delibera 122/09. Altro ringraziamento deve essere esteso a tutti noi proprietari per l'adesione che abbiamo dato al recupero del Toponimo.

Il dirigente della U.O. Città Periferica

Responsabile del procedimento,
Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Marco Corsini





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. 12.12 "Palazzo Morgana": avvio del processo partecipativo



Roma, 5 dicembre 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato "Palazzo Morgana".

Approfondimenti: Nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12

["Palazzo Morgana". 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

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 "Palazzo Margana". Convocazione incontro pubblico



Roma, 24 dicembre 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 "Palazzo Margana" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **14 gennaio 2013, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XII, in Via Ignazio Silone, primo ponte.**

Approfondimenti: [Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 "Palazzo Margana". 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. 12.12 "Palazzo Morgana". Processo partecipativo



In data 5 dicembre 2012 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato "**Palazzo Morgana**".

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).

Roma, 16 gennaio 2013

L'iter del processo partecipativo è proseguito con la convocazione, il 24 dicembre 2012, dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza che si è tenuto il **14 gennaio 2013, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XII, in Via Ignazio Silone, primo ponte**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il Piano e sono stati raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano possono essere richieste a:
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 U.O. Città Periferica
 Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma
 Telefono 06.6710.6655
 Fax 06.6710.71600
 E-mail: anna.medaglia@comune.roma.it, paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 18,16)
 Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 12,73)
 Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 5,17)
 Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 3,55)
 Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 5,55)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione in corso

Presentazione
 Calendario
 Casalone - Castelverde
 Cava Pace
 Lunghezza - Nocetta
 Monte Stallonara
 Palmarola-Lucchina
 Pantarelli - Via Anguillarese
 Tor Fiscale: programma urbanistico
 Via di Villa Troili

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
 La Lingua Aurora
 Laurentina: variante urbanistica
 Monte delle Piche: programma urbanistico
 Monti San Paolo
 Paglian Casale
Palazzo Morgana

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.12 "Palazzo Morgana"



ROMA CAPITALE

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
Presentazione

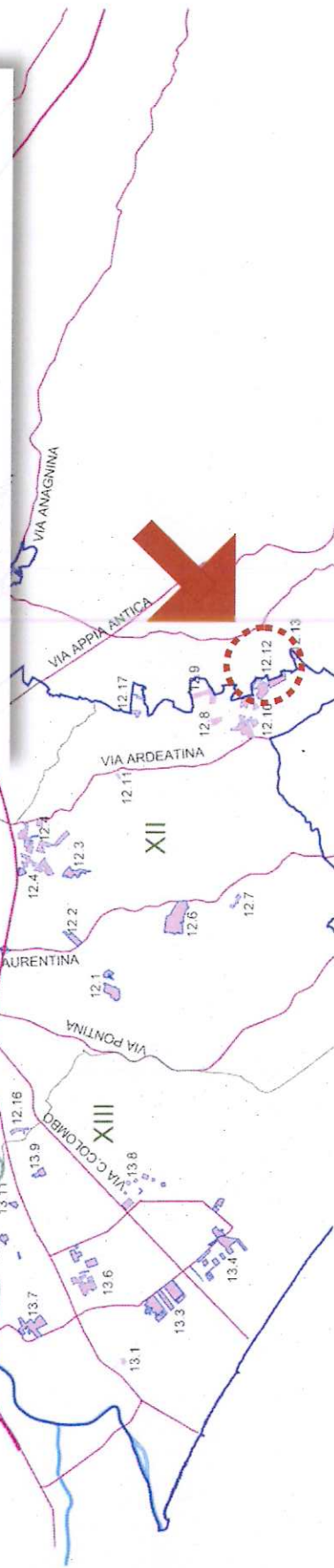
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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).

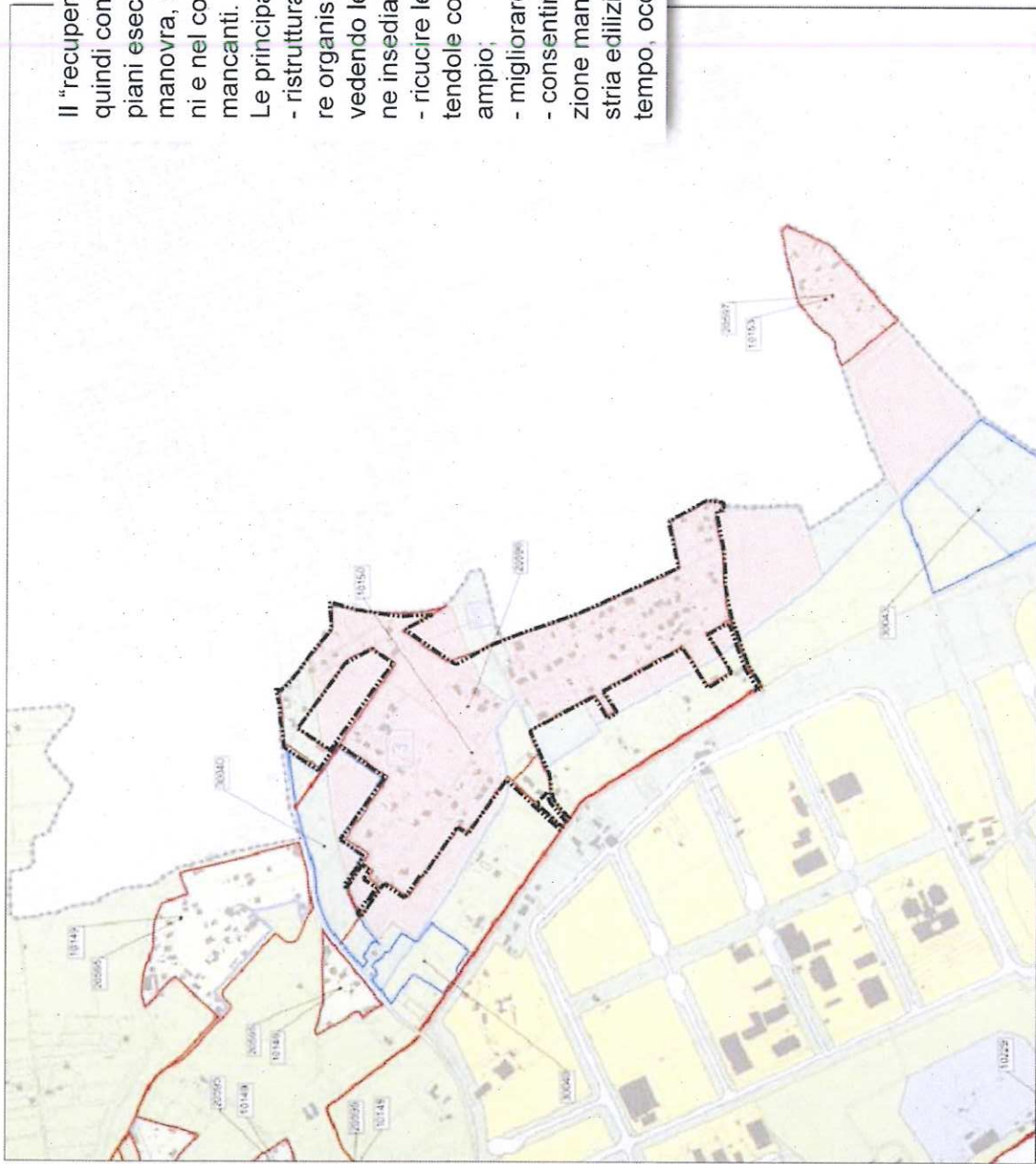
Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni 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.



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

Le principali finalità della manovra di recupero sono:

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



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3.27

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
Presentazione

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato "Palazzo Morgana" ricade nel Municipio XII insiste su un ambito urbano nel settore sud di Roma Capitale, a confine del territorio del comune di Albano Laziale.

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.

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 43,87, una densità territoriale di 37,80 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1.658, di cui n. 658 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 43,26 sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la riconnessione con i tessuti circostanti, per la formazione dei Comuni Edificatori Pubblici nella disponibilità dell'A.C., per complessivi circa ha 0,61.

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

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

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



Inquadramento territoriale

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
Presentazione



Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 62.187 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 5.795.

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 319.570. 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).

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

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

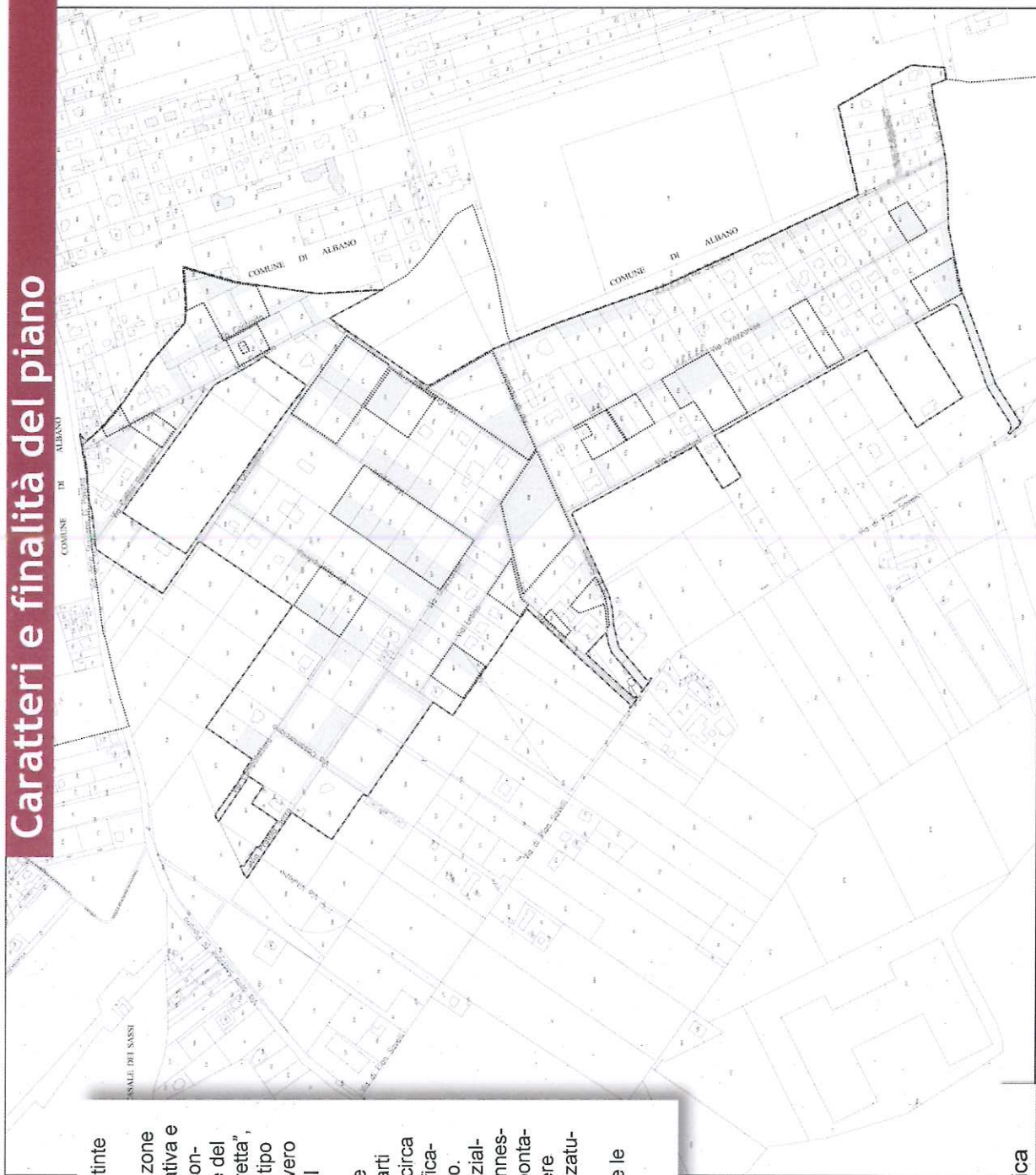
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
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. 17 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 46%, 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 riconnesione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo, sia concentrando sulle aree fondiarie le volumetrie da trasferire.



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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

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

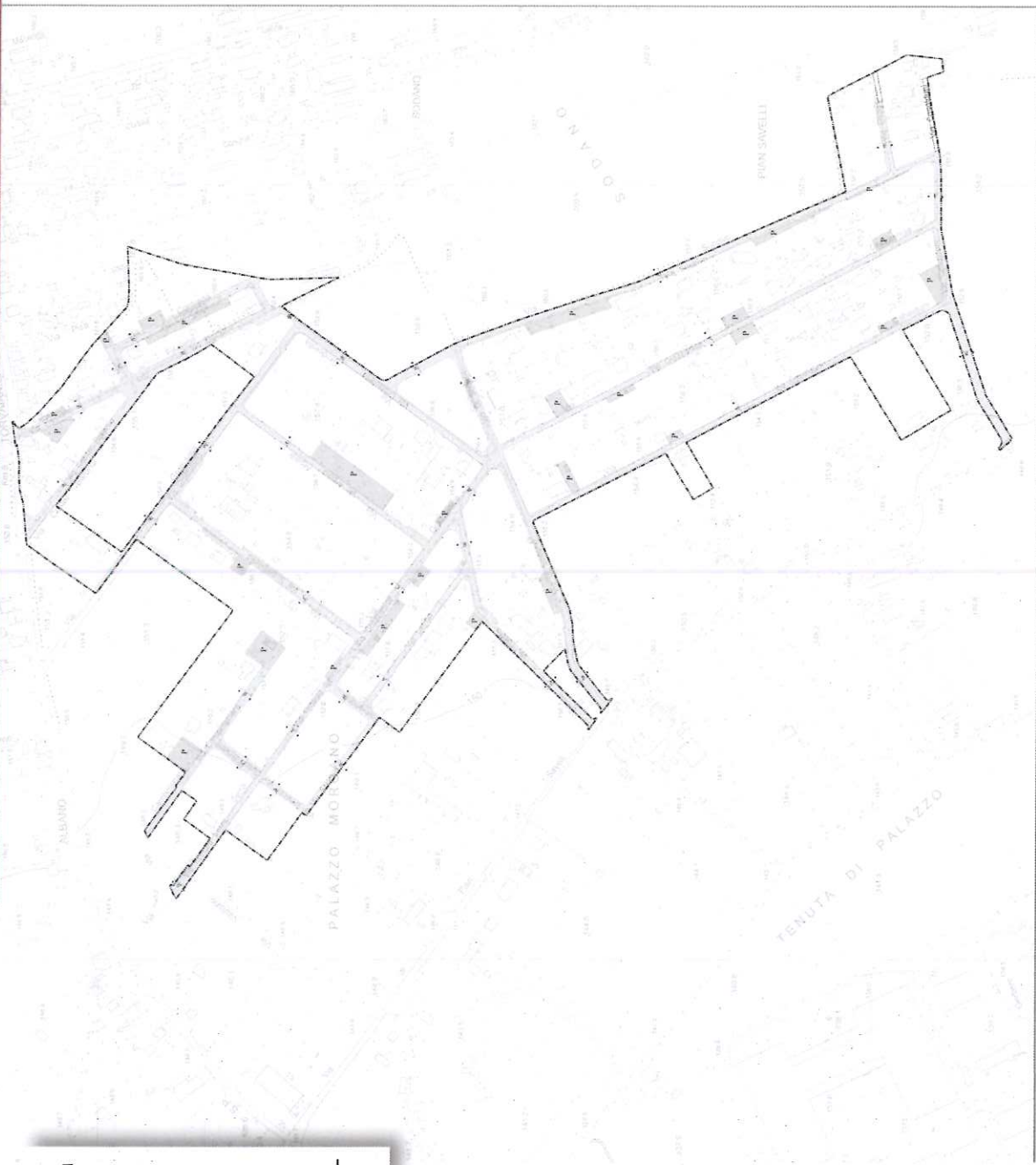
Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
Presentazione

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 42.050 mq, per una dotazione di circa 25,36 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 8.113 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 68.939 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
"Palazzo Morgana"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano (ha)	43,26	0,61	43,87
Densità Territoriale (ab/ha)			37,80
Abitanti Previsti (n°)			1.658

ZONA DI	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
Conservazione	53.140	12.937	895,00	13.832	0,260	345
Completamento	Esistente	11.721	678,00	12.399	0,158	313
	Aggiuntivo	13.495	403,00	13.898		360
Nuova Edificazione	30.595	13.406	1.486,00	14.892	0,294	357
Nuova Edificazione Convenzionata	49.583	10.628	2.333,00	12.961	0,261	283
TOTALE	319.570	62.187	5.795,00	67.982	0,213	1.658

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	Abitanti (n°)
		Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)		
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	0	0	0	0	#DIV/0!	0,00

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)		STANDARDS P.R.G.
		4 mq/10 mq S.U.L.	10 mq/10 mq S.U.L.	
VERDE PUBBLICO	18.075	10,90	9,50	
SERVIZI PUBBLICI	Abitativo	2.318	7,33	6,50
	Non Abitativo	12.150	7,13	6,00
PARCHEGGIO	Abitativo	11.825	5,795	
	Non Abitativo	50.163	25,36	22,00
TOTALE	50.163			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	50.163			

TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie (mq)
Aree Fondiarie		319.570
Aree Pubbliche		50.163
Strade e Arredo Viario		68.939
TOTALE		438.672

Comparto (n°)	SUPERFICIE (mq)			SUPERFICIE UTILE LORDA			L.F.M. (mq/mq)	H max (ml)	Abitanti (n°)
	Totale (mq)	Fondiarie (mq)	Pubblica (mq)	Abitativa (mq)	Non Abitativa (mq)	Totale (mq)			
1	11.480	5.200	6.280	1.173	257	1.430	0,12	0,28	10,50
2	3.941	2.366	1.575	483	106	589	0,15	0,25	10,50
3	2.809	1.239	1.570	353	78	431	0,15	0,35	10,50
4	1.820	1.070	750	233	51	284	0,16	0,27	10,50
5	2.243	1.503	740	287	63	350	0,16	0,23	10,50
6	2.278	1.638	640	287	63	350	0,15	0,21	10,50
7	2.104	1.464	640	254	55	309	0,15	0,21	10,50
8	6.013	2.700	3.313	656	144	800	0,13	0,30	10,50
9	5.110	2.310	2.800	613	135	748	0,15	0,32	10,50
10	3.016	1.600	1.416	361	79	440	0,15	0,28	10,50
11	2.142	1.332	810	271	60	331	0,15	0,25	10,50
12	4.985	2.895	2.090	593	150	723	0,15	0,25	10,50
13	11.000	5.840	5.160	1.079	237	1.316	0,12	0,23	10,50
14	1.780	1.165	615	226	50	276	0,16	0,24	10,50
15	6.225	3.425	2.800	764	168	932	0,15	0,27	10,50
16	9.931	5.611	4.320	1.189	260	1.449	0,15	0,26	10,50
17	15.129	8.225	6.895	1.806	397	2.203	0,15	0,27	10,50
Totale	91.997	49.583	42.414	10.628	2.333	12.961	0,14	0,26	283

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
 di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 denominato
 "Palazzo Morgana"
 Presentazione