



# ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

	ROMA CAPITALE	37
07 MAR. 2013		
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA		
Prot. n. QI	24448	

## PROCESSO PARTECIPATIVO

### PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 19.6 DENOMINATO "Pantanelle - Via Montagnana"

#### 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. 19.6 denominato "Pantanelle – Via Montagnana", 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 2 agosto 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 15 novembre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 7 dicembre 2012, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XIX, in Via Mattia Battistini, 464- Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano di Recupero.

Erano presenti in rappresentanza:

- delle istituzioni
  - on. Marco Di Cosimo – Presidente della Commissione Urbanistica di Roma Capitale
  - Alfredo Milioni – Presidente del Municipio
  - Gianuario Marotta – Presidente Commissione Urbanistica del Municipio
  - Sergio Urbano – Consigliere Municipale
- del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:
  - Funzionario Amministrativo - Dott. Paolo Di Mario
  - Funzionario Geometra – Marco Fattori
  - Funzionario Geometra – Cosma Damiano Vecchio
  - Funzionario Geometra – Mauro Zanini
  - 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/pantanelle-montagnana/partec-pantanelle-viamontagnana-audio.html>

## **Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa**

### **Relatore:**

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

### **Interventi:**

- Arch. Massimo Fioravante
- Gianuario Marotta – Presidente Commissione Urbanistica del Municipio
- Alfredo Milioni – Presidente del Municipio
- on. Marco Di Cosimo – Presidente della Commissione Urbanistica di Roma Capitale
- Sergio Urbano – Consigliere Municipale

### **Assemblea partecipativa**

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

L'Ing. Egiddi illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza ed alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Egiddi informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano di Recupero e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

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

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

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

poi essere sintetizzati ed inseriti nel Documento di Partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo a venire al tavolo della Presidenza.

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

### **Premessa**

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

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

<i>superficie</i>	<i>ha</i>	1.914	
<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" contemperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l'esigenza di accelerare l'iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

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

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **19.06 "Pantanelle – via Montagnana"** ricade nel territorio Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Ovest di Roma Capitale, collocato tra via Cassia e via Boccea a ridosso del Monumento Naturale, Tenuta di Mazzalupetto – Quarto degli Ebrei.

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. 8 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 74% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 78% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico* le quali una volta acquisite

dall'Amministrazione di Roma Capitale potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 2 comparti fondiari pubblici che rappresentano circa il 6% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 1.36, 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), 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 0,260 mq/mq (0.832 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>	8.934 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	15.112 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	<i>mq</i>	1.012 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	25.058 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	238 (38%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	362 (58%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	<i>n</i>	24 (4%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	624 (100%)
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	40

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 25.687 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 7.096 con una dotazione di 11,32 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,

*servizi pubblici* per mq 4.350 con una dotazione di 6.94 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,  
*parcheggi pubblici* per mq 4.488 con una dotazione di 7.16 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,  
per complessivi mq 15.934 con una dotazione di 25.42 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 2.433 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 65 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 23.03 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 2.117 nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

*parcheggi pubblici* per mq 1.512 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,  
*verde pubblico* per mq 605 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che: la rete per l'illuminazione pubblica è già stata realizzata, la rete viaria pubblica con le aree a parcheggio, la rete di fognatura delle acque nere sono ancora da completare; mentre la rete per la raccolta delle acque meteoriche è tutta da realizzare.

Non sono presenti 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 nonchè di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

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.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€6.155.070) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 3.140.411) avremo un saldo (positivo) di € 3.014.659 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 166.246, 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. Il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.06 - "Pantanelle via Montagnana", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G, per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

#### **Intervento 1° - Arch. Fioravanti**

Confesso l'emozione per l'obiettivo raggiunto. Abbiamo ricevuto un'adesione fortissima e ci hanno dato la forza per il lavoro. Ringrazio il Direttore e l'Ufficio.

Mancano ancora dei piani che consegnerò se attuabili. L'Ufficio è stato severo ma questo ci ha aiutato. Chiedo pertanto un applauso.

Ringrazio i Presidenti e i cittadini che ci hanno dato l'assenso. Il Municipio nella componente politica ci ha supportato.

L'Arch. Fioravanti spiega le modalità di esecuzione dei Piani e termina l'intervento con il ribadire che i progetti sono autofinanziati.

#### **Intervento 2° - Giuseppe Marotta - Presidente della Commissione Urbanistica XIX Municipio**

Ringraziando tutti, abbiamo studiato e apprezzato il lavoro dell'arch. Fioravanti. I momenti di critiche sono stati superati. Si spera che i tre piani possano passare.

Domanda all'ing. Egiddi il motivo per cui le strade devono essere necessariamente di m. 2.75.

Abbiamo comunque espresso un parere positivo generale. Altre criticità sul toponimo Pian Del Marmo sono rappresentate dalla possibilità che oltre a Via Usseno come accesso al toponimo sia anche Via del Podere Buccheri, attualmente strada privata.

Tutto ciò comunque non inficia il Piano. Per quanto riguarda il toponimo di Lezzeno, la viabilità potrebbe essere migliorata dal collegamento fra la stessa e Via dei Giardini d'Ottavia.

### **Intervento 3° - Presidente del Municipio Alfredo Milioni**

Per quanto riguarda Fosso Pietroso, si era preso l'impegno per l'adozione di questo Piano e questo da speranza perché siamo super partes. Il Consiglio fino ad oggi deve programmare il futuro nel ricordare che ci sono tutti i gruppi presenti in Assembla favorevoli. Un grosso applauso va agli Uffici.

### **Intervento 4° - Presidente On. Di Cosimo**

Le firme sui Piani sono circa ventimila da iniziativa popolare. Ieri l'Assemblea ha approvato i primi cinque piani di zona. La strada è aperta grazie al lavoro degli Uffici. Quaranta consorzi lavorano e nessuno contesta i lavori. Momento storico per l'Urbanistica. Questo è Recupero Urbanistico e non progettazione urbanistica. Ci sono quartieri che non hanno nemmeno le fogne per cui occorrerà recuperare fondi per le infrastrutture.

Si costruirà secondo il seguente iter: parere della Commissione, esame della Giunta e dell'Assemblea Capitolina. Seguirà la pubblicazione e 30 giorni per l'affissione poi seguirà l'esame della Giunta regionale.

Prevedo sei /sette mesi per le prime opere pubbliche; per quanto riguarda gli altri Piani un anno.

### **Intervento 5° - Interviene a conclusione il Consigliere Urbano Sergio del XIX Municipio**

Come cittadino ed amministratore devo dire che il risultato è storico per i Toponimi. Intendo esprimere un grazie al Sindaco Alemanno, alla Commissione Urbanistica del Comune, e all'ing. Egiddi che è uno dei padri dell'Urbanistica romana anche perché intervenire in zone compromesse dall'abusivismo e mancanti di scuole e servizi.

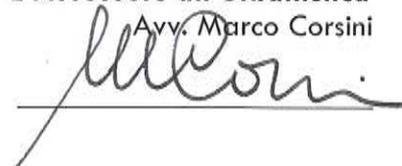
### **Il dirigente della U.O. Città Periferica**

Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



**L'Assessore all'Urbanistica**  
Avv. Marco Corsini





**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi

Direzione del Dipartimento

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Organigramma

Curricula

Dove siamo

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bandi

Modulistica

**Gli argomenti**

Agibilità

Archivio Progetti

Atti e delibere

Autorizzazioni paesaggistiche

Cemento armato

Certificazione di PRG

Condono edilizio

Contributi Superamento Barriere

Architettoniche

Co.Q.U.E.

D.I.A.

Dichiarazione Conformità Impianti

Diritto di superficie

Espropri

Housing sociale

Informazioni al pubblico

Monitoraggio Campi

Elettromagnetici

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

Partecipazione

Permessi di Costruire

Piani di Zona

Programmi di Recupero Urbano

Programmi Integrati

Toponimi

Zone "O"

**Le mappe**

Municipi di Roma Capitale

Processi Partecipativi



Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.06 "Pantanelle Via Montagnana": avvio del processo partecipativo**



Roma, 2 agosto 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. 19.06 denominato

"Pantanelle Via Montagnana".

**Approfondimenti:** Nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.06 "Pantanelle Via Montagnana", **Processo partecipativo**

[Archivio notizie](#)

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

[Presentazione](#)

[Novità](#)

[Contatti](#)



**Struttura Organizzativa**

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

- Assessorato all'Urbanistica
- Trasparenza, Valutazione e Merito
- Incarichi di lavoro autonomo
- Avvisi e Bandi
- Modulistica

**Gli argomenti**

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

**Le mappe**

- Municipi di Roma Capitale
- Processi Partecipativi

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

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



Roma, 15 novembre 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante i Piani Esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.2 "Palmarola - Via Lezzeno", n. 19.6 "Pantanelle - Via Montagnana" e n. 19.12b "Pian del Marmo" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **7 dicembre 2012, alle ore 15:00, presso la**

**Sala Consiliare del Municipio Roma XIX, in Via Mattia Battistini, 464.**

**Approfondimenti:**

- Piano Esecutivo nucleo n. 19.2 "Palmarola - Via Lezzeno": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 19.6 "Pantanelle - Via Montagnana": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 19.12b "Pian del Marmo": processo partecipativo

Archivio notizie

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

Presentazione

**Novità**

Contatti

**Struttura Organizzativa**

Struttura Organizzativa e Poteri Sostitutivi

Direzione del Dipartimento

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Organigramma

Curricula

Dove siamo

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bandi

Modulistica

**Gli argomenti**

Agibilità

Archivio Progetti

Atti e delibere

Autorizzazioni paesaggistiche

Cemento armato

Certificazione di PRG

Condono edilizio

Contributi Superamento Barriere Architettoniche

Co. Q. U. E.

D.I.A.

Dichiarazione Conformità Impianti

Diritto di superficie

Espropri

Housing sociale

Informazioni al pubblico

Monitoraggio Campi

Elettromagnetici

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

Partecipazione

Permessi di Costruire

Piani di Zona

Programmi di Recupero Urbano

Programmi Integrati

Toponimi

Zone "G"

**Le mappe**

Municipi di Roma Capitale

Processi Partecipativi

## Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.06 "Pantanelle Via Montagnana". Processo partecipativo



In data 2 agosto 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. 19.06 denominato "Pantanelle Via Montagnana".

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 15 novembre 2012, dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **7 dicembre 2012, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XIX, in Via Mattia Battistini, 464**. 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](mailto:anna.medaglia@comune.roma.it), [paolo1.dimario@comune.roma.it](mailto: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 viarie e parcheggi pubblici \(f.to Pdf - Kb 772\)](#)

Ricerca nel sito...

**Processi Partecipativi 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

Floranello - Castel di Leva: variante urbanistica

Fosso della Castelluccia

Fosso dell'Osa

Fosso Pietrosio

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 Morgano

Palmarola - Via Lezzeno

**Pantanelle Via Montagnana****Ascolto audio**

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 relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nr. 19.6 denominato "Pantanelle Via Montagnana"



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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia  
ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato  
"Pantanelle Via Montagnana"  
Presentazione



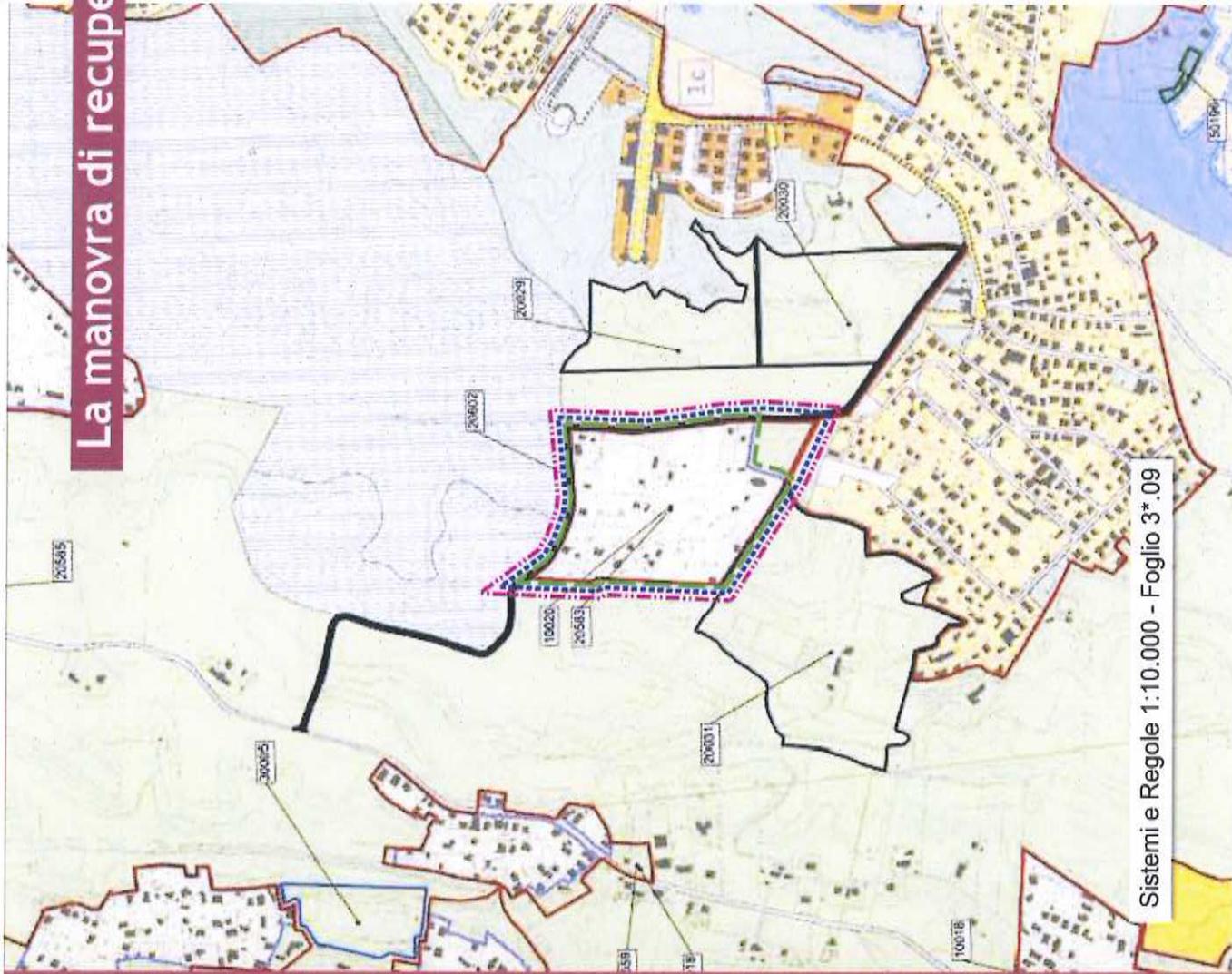
ROMA CAPITALE



## 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.



Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3\* 09

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato "Pantanelle Via Montagnana"

Presentazione



ROMA CAPITALE

## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato "Pantanelle Via Montagnana", ricade nel Municipio XIX ed insiste su un ambito urbano nel settore nord - ovest di Roma Capitale, tra la Via Cassia e la Via Boccea, raggiungibile tramite la Via Montagnana.

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. 15,60, una densità territoriale di 40,08 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 625, di cui n. 238 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 14,24, 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 1,36.

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia  
ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato  
"Pantanelle Via Montagnana"  
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 aerofotogrammetria.

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia  
ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato  
"Pantanelle Via Montagnana"  
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. 22.534 ed una S.U.L. non abitativa complessiva di mq. 1.511.

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. 106.841. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,26 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 5.400 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 1.012, di cui mq. 911 abitativa e mq. 101 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 337,33 da ripartire tra tutti i lotti liberi del piano e da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata. All'interno dei Comparti Edificatori Pubblici sono previsti n. 24 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,188 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. 19.6 denominato  
"Pantanelle Via Montagnana"  
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 successivamente alla stipula della convenzione del comparto in cui queste ricadono.

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 8 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 100%, 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.

F O G L I O  
339



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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia  
ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato  
"Pantanelle Via Montagnana"  
Presentazione





# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO			
Superficie Piano	ha.	INTERNA	ESTERNA
Densità territoriale		14,24	1,36
Abitanti previsti		ab./ha.	n°
			625

AREE FONDIARIE	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M.	Abitanti
	mq.	mq.	Abitativa	Non abitativa		
ZONA DI PANTANELLE	19368	5282	0	5282	0,273	141
Conservazione	41747	3652	0	3652	0,165	175
Completamento		2901	322	3223		
Aggiuntiva		0	0	0		0
Nuova edificazione		10599	1189	11888	0,260	285
TOTALE	45726	22334	1511	24045	0,225	601

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M.	Abitanti
	mq.	mq.	Abitativa	Non abitativa		
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	5400	911	101	1013	0,188	24
Nuova edificazione						

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARDS
VERDE PUBBLICO	7096	11,30	9,50
abitativo			
non abit.	604		
SERVIZI PUBBLICI	4350	6,93	4mq/10mq S.U.L.
abitativo	4488	7,15	6,50
non abit.	1511		6,00
TOTALE	18049	25,38	10mq/10mq S.U.L.
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	23449		22,00

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie mq.
Area fondiarie	106841
Area Pubbliche	23449
Strade e Arredo Viano	25687
TOTALE	155977

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 relativo al Nucleo di edilizia  
 ex abusiva da recuperare n. 19.6 denominato  
 "Pantanelle Via Montagnana"  
 Presentazione

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE									
Comp. n°	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA				Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non abitativa mq.	Totale mq.			
1	4125	2715	1710	627	70	686	0,157	0,256	17
2	14059	7004	7055	1758	1954	1839	0,139	0,279	47
3	2800	2330	470	392	44	435	0,155	0,187	10
4	6291	4812	1079	878	98	976	0,155	0,203	23
5	19401	11845	7556	2566	207	2874	0,148	0,243	69
6	11320	3620	7700	995	111	1316	0,058	0,305	27
7	15972	9587	10385	4636	293	2928	0,147	0,305	70
8	5737	3813	1804	827	92	919	0,160	0,241	22
<b>Totale</b>	<b>84005</b>	<b>45726</b>	<b>38279</b>	<b>10659</b>	<b>1189</b>	<b>11888</b>	<b>0,142</b>	<b>0,260</b>	<b>285</b>

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI									
Comp. n°	SUPERFICIE FONDIARIA		SUPERFICIE UTILE LORDA				Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
	mq.	mq.	Abitativa mq.	Non abitativa mq.	Totale mq.	mq/mq			
A	2000		405	45	450	0,188	0,188	11	
B	3000		506	56	563	0,188	0,188	14	
<b>Totale</b>	<b>5400</b>		<b>911</b>	<b>101</b>	<b>1013</b>	<b>0,188</b>	<b>0,188</b>	<b>24</b>	

