



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. 18.3 DENOMINATO "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 2
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 4
Assemblea partecipativa	pag. 5
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. 18.3 denominato "Podere Zara – Via Fraconalto", 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 25 maggio 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Tav. 1a – Inquadramento territoriale, Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale, Tav. 6 – Aree con destinazione pubblica."

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 28 giugno 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 16 luglio 2012 alle ore 15.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XVIII, in Via Aurelia 470, 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 – Cosma Damiano Vecchio
- Funzionario Geometra – Mauro Zanini
- Geometra – Isabella Castellano
- Geometra – Rita Napolitano

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-poderezara.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatore:

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

Interventi dei cittadini:

- Nicola Di Gregorio - Progettista
- Vincenzo Moccia – Presidente Consorzio San Luigi

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. 18.3 denominato "Podere Zara - Via Fraconalto".

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.

L'Amministrazione Comunale 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, 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 operata in Variante al PRG del '83, infatti il PRG 2008 vigente, ha individuato 71 nuclei di edilizia ex abusivi, cd Toponimi, 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.l. 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 OO.UU.PP. e OO.UU.SS. 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 esteso all'intero Piano;
- equilibrio economico almeno per il completamento e/o realizzazione delle OO.UU.PP.;

- perequazione estesa a tutte le proprietà che devono ancora 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 a standard 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 del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.3 denominato "Podere Zara – Via Fraconalto" insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Ovest del Comune di Roma, collocato tra il G.R.A., Via Monte del Marmo e via Grondona.

L'ambito di riferimento risulta interessato in parte da interventi oggetto di pianificazione attuativa (zona "O" ed art. 11 L. 493/93), in parte da tessuti edilizi spontanei, 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 questa situazione si aggiunge anche la carenza dei luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici che qualificano la Città e che conferiscono un maggior senso di appartenenza e di identità ai suoi abitanti.

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..

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, di circa ha 12,39 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne al perimetro, necessarie per l'adeguamento della viabilità e la riconnessione con i tessuti circostanti pari ad ha 0,32 circa per un'estensione complessiva di ha 12,71 circa.

Tali ampliamenti interessano aree destinate, da P.R.G. vigente, in parte a "viabilità" ed in parte a "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" comportando variante allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 4 della Legge Regionale n°36/87.

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	19.896	(89% abitativa e 11% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	8.701	(90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	28.597	(89% abitativa e 11% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n	472	(69%)
abitanti/stanze da insediare	n	208	(31%)
abitanti/stanze totali	n	680	(100%)
densità territoriale	ab/ha	53	

Il piano esecutivo prevede aree fondiari distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa soggette ad "edificazione diretta" e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei comparti soggetti a convenzione soggette ad "edificazione indiretta", ovvero successiva alla stipula della convenzione per la cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso. Ulteriori aree fondiari sono le "aree stradali private", alcune delle quali aperte al pubblico transito.

Sono stati previsti n. 4 comparti soggetti a convenzione che rappresentano più del 25% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche di circa il 35% 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).

Considerato quindi che la percentuale dell'imponibile catastale dei proponenti il piano risulta superiore al 75% del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero piano esecutivo, si sono potuti applicare, ai lotti liberi e parzialmente edificati, gli indici di fabbricabilità territoriale incrementati, comportando conseguentemente una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti.

Il piano esecutivo prevede circa 18.341 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 7.549 con una dotazione di 11,09 mq/ab superiore al minimo di 9,50 mq/ab,
- *servizi pubblici* per mq 4.909 con una dotazione di 7,22 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
- *parcheggi pubblici* per mq 4.422 con una dotazione di 6,50 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
- *per complessivi* mq 16.880 con una dotazione di 24,81 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 (volumetrie) abitative aggiuntive (mq 2.121) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 4.287, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

- *parcheggi pubblici* per mq 3.062 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
- *verde pubblico* per mq 1.225 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 viaria pubblica con le aree a parcheggio, la relativa raccolta delle acque meteoriche e rete di illuminazione pubblica è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere è tutta realizzata;

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, che hanno valore puramente indicativo considerato che le opere pubbliche previste dal presente Piano saranno realizzate con apposito progetto esecutivo all'uopo finanziato, permettono di verificare l'eventuale "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione e permettono di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Comunale 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 totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria mancanti nel piano esecutivo risultano:

Per un totale complessivo Euro 3.562.794 circa

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

Per un totale complessivo Euro 2.305.256 circa

Le risorse che risultano ancora disponibili:

Per un totale complessivo Euro 2.949.472 circa

Nel piano esecutivo non sono presenti proventi ricavabili dalla cessione in proprietà della SUL (volumetria) relativa ai comparti fondiari pubblici in quanto non previsti.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 2.949.472 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 3.562.794 circa) avremo un saldo (negativo) di € -613.322 circa

Per quanto riguarda l'attivazione delle misure previste dal terzo comma dell'articolo 13 delle Linee Guida, misure previste per ottenere il "pareggio di bilancio" tra i costi delle Opere di Urbanizzazione Primaria mancanti nel Piano Esecutivo e le risorse a disposizione, si rappresenta che il rapporto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare (€ 3.106.074 circa) e la superficie del Piano Esecutivo (ha 12,7145) risulta di €/ha 255.129 circa inferiore al parametro di riferimento massimo presunto di €/ha 400.000 per i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

In riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/09, circa i "Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.3 - "Podere Zara - Via Fraconalto", 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 del Progettista – Ing. Nicola Di Gregorio

Chiarimenti sull'illuminazione pubblica e la rete fognaria già presente.

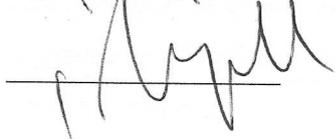
Intervento del Presidente Consorzio San Luigi - Vincenzo Moccia

Ringraziamenti per l'ottimo lavoro svolto.

Il dirigente della U.O. Città Periferica

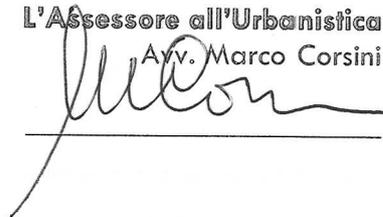
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini



Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n.18.3 denominato "Podere Zara - Via Fraconalto": avvio del processo partecipativo

Roma, 25 maggio 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. 18.3 denominato "Podere Zara - Via Fraconalto".

Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 18.3 "Podere Zara - Via Fraconalto": processo partecipativo](#)

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.3 "Podere Zara". Convocazione dell'incontro pubblico

Roma, 28 giugno 2012



L'iter del processo partecipativo riguardante il Nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.3 "Podere Zara" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **16 luglio 2012 alle ore 15:30 presso la Sala Consiliare del Municipio XVIII**, in Via Aurelia, 470.

Approfondimenti:

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.3 "Podere Zara": processo partecipativo

La struttura

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
 Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
 Contatti

Gli argomenti

Autorizzazioni paesaggistiche
 Accordi di Programma
 Agibilità
 Incarichi di lavoro autonomo
 Archivio Progetti
 Atti e delibere
 Avvisi e Bandi
 Centralità
 Certificazione di PRG
 Condominio edilizio
 Contributi Superamento Barriere Architettoniche
 D.I.A.
 Dichiarazione Conformità Impianti
 Diritto di superficie
 Espropri
 Housing sociale
 Informazioni al pubblico
 Modulistica
 Monitoraggio Campi Elettromagnetici
 Partecipazione
 Permessi di Costruire
 Piani di Zona
 Programmi
 Programmi di Recupero Urbano
 P.R.U.S.S.T.
 Toponimi
 Zone "O"

Le mappe

Municipi
 Programmi di Recupero Urbano
 Centralità Urbane e Metropolitane
 Partecipazione

Area riservata

Ciao Manuela Andreozzi,
 Esci

Webmaster

Programma lavori

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.3 "Podere Zara - Via Fraconalto". Processo partecipativo



Roma, 25 maggio 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. 18.3 denominato "Podere Zara - Via Fraconalto".

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 28 giugno 2012, dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza per il giorno **16 luglio 2012 alle ore 15:30 presso la Sala Consiliare del Municipio XVIII, in Via Aurelia, 470**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il Piano e sono 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 8,11)
 Tavola 1a - Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 4,16)
 Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 7,47)
 Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 4,92)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione completati

Presentazione
 Ardeatina: compensazioni, servizi e nuove residenze
 Ato I13 - "Villa Agnese"
 Capannelle: ATO R1
 Casal Boccone
 Casal Lumbroso: centro polifunzionale e housing sociale
 Casal Lumbroso: Piano di Recupero
 Casal Monastero
 Casal Selce
 Castel di Leva
 Di Brava: programma urbanistico
 Due Ponti: stazione ferroviaria
 Ex Fiera di Roma
 Ex Rimessa Vittoria
 Ex Velodromo Olimpico
 Fidene - Int. priv. 8
 Fioranello - Castel di Leva: variante urbanistica
 Fosso dell'Osa
 Fosso Pietroso
 Fosso San Giuliano
 Fosso San Giuliano 2
 La Lingua Aurora
 Laurentina: variante urbanistica
 Monte delle Piche: programma urbanistico
 Piani di Zona
 Piano di Zona "Casal Brunori"
 Piccola Palocco: progetto urbanistico
 Pisana-Estensi: compensazione, servizi e nuove residenze
Podere Zara
 Ascolto audio
 Porto di Roma: progetto di ampliamento
 Porta Portese: schema di assetto
 Progetto Urbano "S. Lorenzo - Circonvallazione interna - Vallo ferroviario"
 Spallete: compensazione, servizi e nuove residenze
 Spinaceto: programma urbanistico
 Tor Bella Monaca: programma di riqualificazione
 Tor Bella Monaca: int. priv. 1

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"



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

Dirigente: Ing. Torino 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.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione



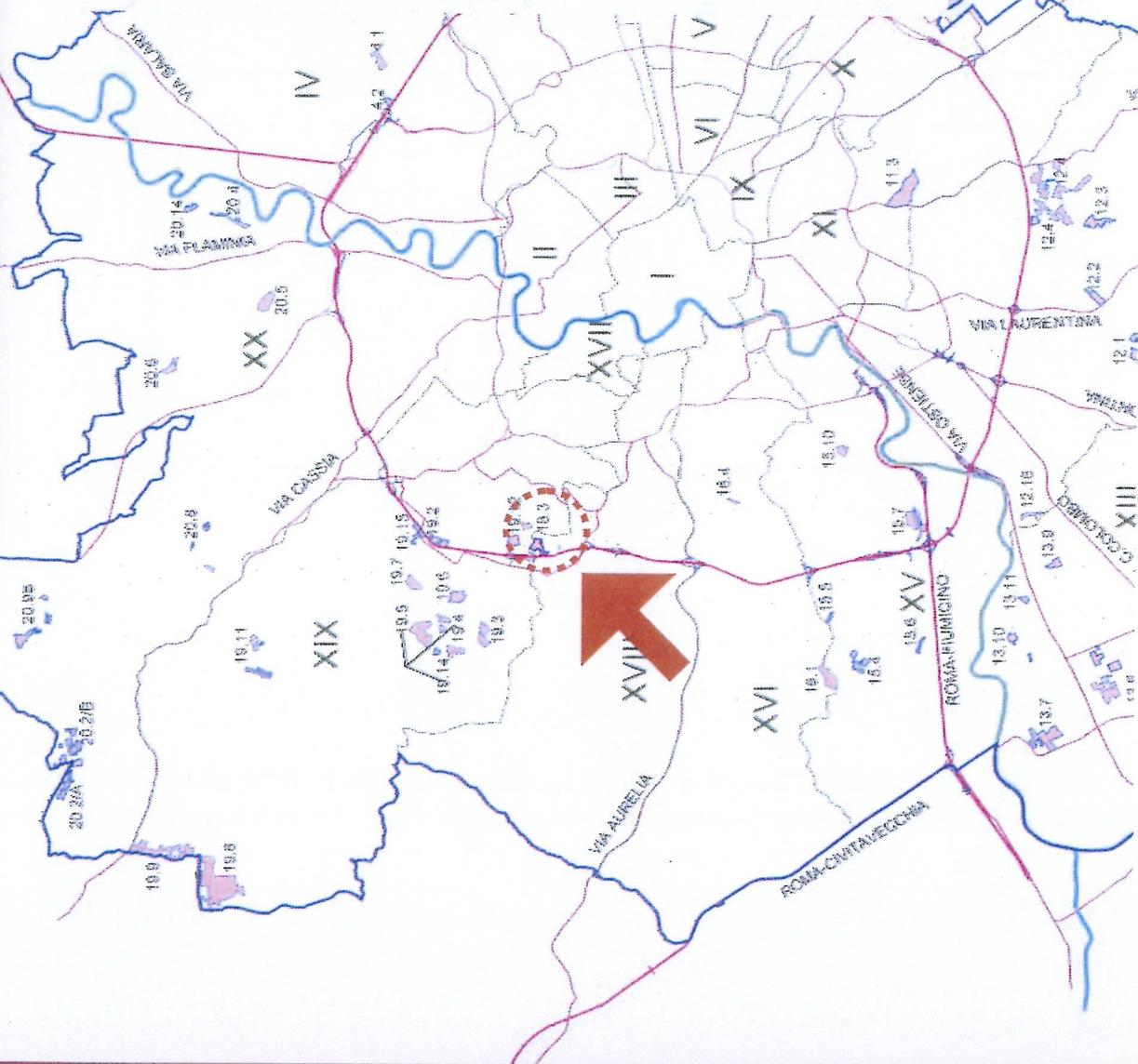
ROMA CAPITALE

La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche 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 Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni d'uso delle aree all'interno di tali nuclei sono disciplinate da un apposito piano esecutivo redatto con le procedure della L.R. n. 36/1987.



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

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

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
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.

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. 06.6710.8655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione

ROMA CAPITALE



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.3 denominato "Podere Zara - Via Fraconalto" ricade nel Municipio XVIII, nel settore nord-ovest di Roma Capitale, collocato tra il GRA, Via Monte del Marmo e Via Castino.

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei e in parte da alcuni residui di aree agricole.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici e parcheggi, a cui si aggiunge 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 12,71, una densità territoriale di 53 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 680, di cui 472 già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari circa ad ha 12,39, sono state aggiunte le aree necessarie per l'adeguamento della viabilità per complessivi 0,32 ettari.

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

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

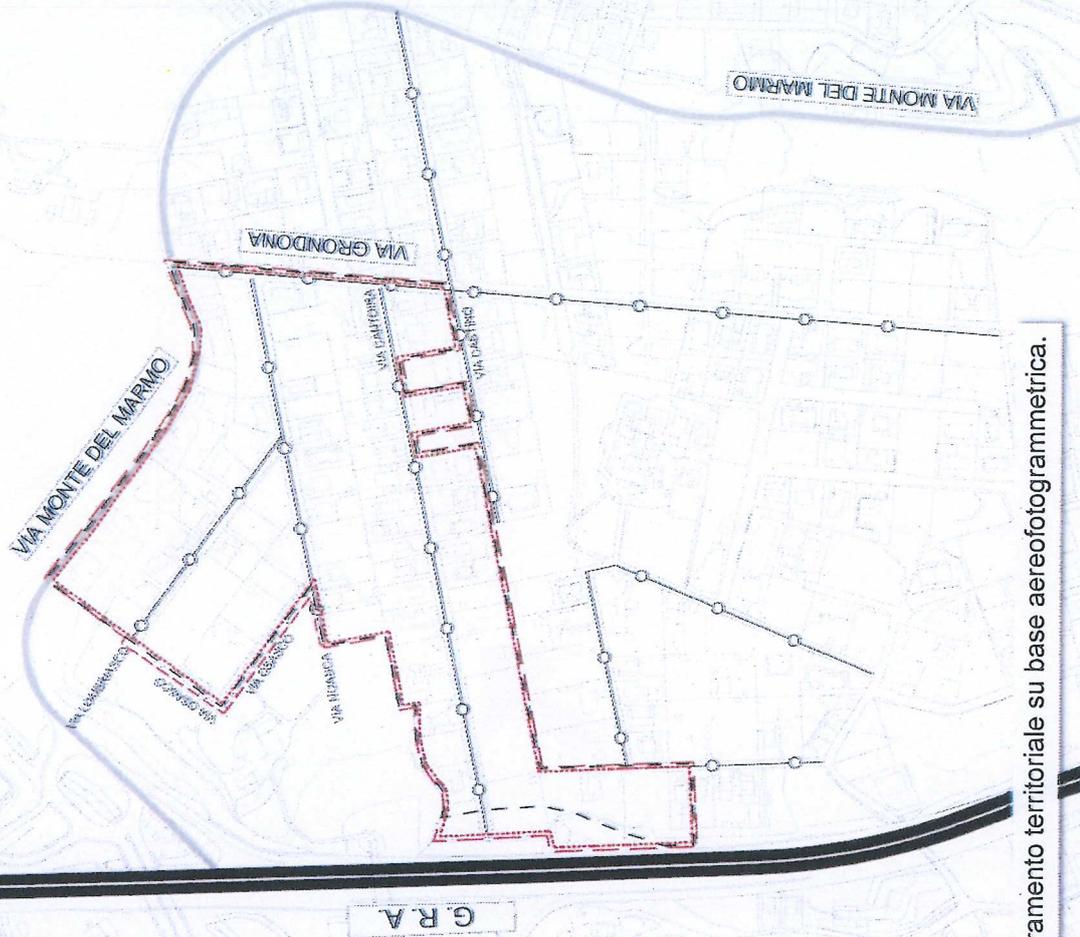
**Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo n. 18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"**
Presentazione

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 Egidei
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.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto, nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 25.535 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq. 3.062. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 87.637. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,34 mq/mq.

Ai lotti 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 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 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

Ai lotti di superficie 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 prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamente e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei 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 a "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. 4 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 30%, in termini di nuova S.U.L., dell'intero 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. 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 per il recupero urbanistico
del nucleo n. 18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
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 nuovi), sono pari a 16.880 mq, per una dotazione di circa 24,81 mq ad abitante, dotazione coerente con quanto richiesto nell'art. 15 delle "Linee Guida".

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 4.287 mq, dotazione coerente con quanto richiesto nell'art. 15 delle "Linee Guida".

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 18.341 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.

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. Torino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71630
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione

Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

INTERNA	ESTERNA	TOTALE
12.3926	0.3219	12.7145
DENSITA' TERRITORIALE		53
ABITANTI PREVISTI		680

AREE FONDARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI
		ABITATIVA mq	NON ABITATIVA mq		
CONSERVAZIONE	86.139	16.924	2.160	0,340	451
COMPLETAMENTO	ESISTENTE	780	32	0,218	21
	AGGIUNTIVO	1.180	131	1,311	31
NUOVA EDIFICAZIONE	14.411	4.843	516	0,356	124
NUOVA EDIFICAZIONE CONVENZIONATA	7.332	2.008	223	0,304	53
TOTALE	87.637	25.635	3.082	0,327	680

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI
		ABITATIVA mq	NON ABITATIVA mq		
NUOVA EDIFICAZIONE					
AREE PUBBLICHE					
VERDE PUBBLICO	ABITATIVO	7.949	11,00		0,50
	NON ABITATIVO	1.225	4 mq / 10 mq S.U.L.		
SERVIZI PUBBLICI	ABITATIVO	4.909	7,22		6,50
	NON ABITATIVO	4.432	6,30		6,90
PARCHEGGIO	ABITATIVO	3.082	10 mq / 10 mq S.U.L.		
	NON ABITATIVO				
TOTALE		21.187	24,81		22,90
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		21.187			

TABELLA RIASSUNTIVA

AREE FONDARIE	87.637
AREE PUBBLICHE	21.187
STRADE E ARREDOVIARIO	18.341
TOTALE	127.145

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

COMP. n°	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI n°
	TOTALE mq	FONDARI A mq	ABITATIVA mq	NON ABITATIVA mq		
1	4.843	2.448	2.375	75	0,155	16
2	2.368	1.199	1.059	36	0,133	8
3	5.172	2.472	2.705	75	0,146	18
4	2.372	1.213	1.239	38	0,155	9
5						
6						
7						
TOTALE	14.976	7.332	7.403	223	0,151	53

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.18.3 "Podere Zara - via Fraconalto"
Presentazione