



# ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Roma Capitale  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA

19 NOV. 2012

DIR. PROGR.NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Prot. n. Qr

23465

## PROCESSO PARTECIPATIVO

**PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX  
ABUSIVA N. 8.03 DENOMINATO "FOSSO DELL'OSA – VIA POLENSE KM. 18"**

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



## Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag.15
➤ 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. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa – Via Polense KM. 18", 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 06 giugno 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Tav. 1 – Inquadramento territoriale, destinazione di PRG e vincoli, 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 27 giugno 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 12 luglio 2012 alle ore 15.30 presso la Sala Consiliare del Municipio VIII, in via Duilio Cambellotti 11, Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano di Recupero.

Erano presenti:

- On. Marco Di Cosimo - Presidente della VIII CCP Urbanistica

in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

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

In rappresentanza del Municipio Roma 8 era presente:

- On. Marco Dari, Presidente del Consiglio

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi del Presidente della Commissione Urbanistica On. Marco Di Cosimo e 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-fossoosa/partec-fossoosa-audio.html>

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

### **Interventi istituzionali:**

On. Marco Di Cosimo - Presidente della Commissione Urbanistica

### **Relatore:**

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

### **Interventi dei cittadini:**

- Presidente di Fosso S. Giuliano Sig. Esposito
- Sig. Pulcinelli
- Presidente di Fosso S. Giuliano 2 Sig. Lo Russo

### **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. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa – Via Polense KM. 18".

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**

Buonasera a tutti questo è il primo incontro, spero di una lunga serie che riguarda i Toponimi. 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. Gli atti sottoposti alla procedura partecipativa sono i seguenti Piani esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare:

- 8.03 denominato Fosso dell'Osa Via Polense Km 18
- 8.05 denominato Fosso San Giuliano Via Polense Km 20
- 8.17 denominato Fosso San Giuliano 2

I contributi scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al desk dell'accoglienza alla mia sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. I contributi eventuali 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 dal Responsabile del Procedimento protocollato, è allegato alla Proposta di Deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina e seguirà tutto l'iter del procedimento.

Ogni intervento va fatto al desk dell'accoglienza. Tutti gli interventi 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 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.

Inizio con l'esposizione generale di quello che è stata l'intera partita riguardante i Nuclei di edilizia ex abusiva. 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 zone spesso si prefigurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. Questi Nuclei, cosiddetti toponimi, sorti negli ultimi 30 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 nel 1962 e quella riguardante i 74 Nuclei di Zona O operate in variante al PRG nel '83. Il P.R.G. approvato nel 2008 ha individuato 71 di questi toponimi, individuandoli come Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, definendoli all'art. 55 delle NTA del Piano Regolatore e inseriti all'interno del sistema insediativo della città da ristrutturare classificati all'art. 107 delle NTA come zone territoriali omogenee di tipo B, secondo il decreto interministeriale 1444 del 1968. L'intera manovra ha riguardato circa un 2.000,00 ettari interessando circa 59.000 abitanti già insediati, prevedendo da insediare 22.000 abitanti circa per un totale di 81.000 circa abitanti totali.

L'attuazione di questi nuclei e cioè, il completamento dell'edilizia esistente a seguito dei permessi di costruire e l'attuazione delle aree pubbliche e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ovviamente sono subordinate all'approvazione del c.d. Piano di Recupero Urbanistico che definiamo come Piano Esecutivo e di cui siamo a presentarvi almeno per il nucleo 8.3 la prima Deliberazione che l'Ufficio ha intenzione di presentare poco prima dell'estate, per poi presentare subito dopo gli altri due nuclei sperando di avere entro l'anno l'adozione da parte dell'Assemblea Consiliare.

Tornando un pò indietro e per capire come sono stati redatti questi piani di recupero urbanistico dobbiamo far menzione alla delibera C.C. N°122/2009 che ha contemperato il lavoro svolto sul territorio dalle Associazioni dei Consorzi di recupero dei 15 anni precedenti e previsto alcuni punti di forza per accelerare il processo approvativo.

I punti di forza delle Linee guida che hanno guidato verso quella che noi riteniamo la più giusta pianificazione urbanistica, riguarda l'incentivo alla partecipazione alla pianificazione dei cittadini prevedendo una riduzione del 5% dei contributi straordinari a coloro i quali dimostrassero, come consorzio, di avere almeno il 75% dell'imponibile catastale relativamente all'aver dato mandato a fare e a presentare al Comune il relativo Piano Particolareggiato. Un altro punto di forza è quello dell'equilibrio di ogni singolo Piano, almeno come bilancio da contemperare riguardo a opere di urbanizzazione primarie, e la perequazione estesa a tutte le proprietà operando una variazione del contributo straordinario. Infatti, a questo recupero urbanistico, contribuiscono tutti coloro che devono realizzare nuove volumetrie attraverso meccanismi di riequilibrio tra cessione di aree pubbliche e maggiore o minore esborso di contributi straordinari.

Il meccanismo delle variazioni del contributo straordinario ha reso conveniente le cessioni gratuite delle aree pubbliche da parte dei privati e faciliteranno l'acquisizione delle stesse aree pubbliche, una volta che il piano sia approvato. Ovviamente tali variazioni combinate con l'obbligo dell'indice fondiario minimo previsto medio nel piano sulle aree libere, hanno evitato anche una previsione eccessiva della frammentazione di queste aree pubbliche, favorendo quindi una maggiore qualità urbanistica del piano. Sono stati introdotti vari parametri che hanno evitato eccessivi ampliamenti del perimetro, quale per esempio il limite massimo dei 26 mq/abitanti delle aree pubbliche a standard e ovviamente, nel rispetto minimo dei 22 previsti dallo standard, oltre a quelli afferenti alla volumetria non abitativa previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Possiamo passare alla descrizione sommaria di ogni singolo nucleo. Il piano esecutivo "Fosso dell'Osa" n° 8.03, redatto secondo questi criteri, ricade nell'8° Municipio, insiste nel settore urbano

Est di Roma Capitale a ridosso della via Polense in prossimità di via Prenestina, tra la Prenestina e la Roma - l'Aquila.

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei e in parte da 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 trasporti viabilità e parcheggio a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili opere di urbanizzazione. L'ambito di cui trattasi è interessato da vincoli e tutele paesaggistici e ambientali, quale la fascia di rispetto dei corsi di acque pubbliche e aree di interesse archeologico e aree puntuali e lineari con fasce di rispetto, un vincolo dichiarativo archeologico, il quale interessa marginalmente la parte est del piano e un vincolo ricognitivo di legge aree boscate, il quale interessa anche esso marginalmente la parte nord/ovest del piano. Inoltre, l'area oggetto di ampliamento del piano esecutivo, risulta interessata da area occupata da cava non in esercizio dismessa e per attività estrattiva temporaneamente sospesa. E' interessata inoltre da una fascia di rispetto stradale riguardante la via Polense.

Il piano esecutivo 8.03 è stato redatto in coerenza della delibera C.C. n°122/2009 ed interessa una superficie complessiva di circa 17,46 ettari. In sede di pianificazione sono stati aggiunti aree esterne necessarie all'adeguamento della viabilità e tessuti circostanti pari a circa 4,41 ettari, per una superficie complessiva che riguarda 21,87 ettari. In particolare, il piano esecutivo prevede una superficie lorda esistente di 34.499 metri quadrati di cui 83% abitativo e 17% non abitativa. Una S.U.L. nuova di previsione di 11.678 metri quadrati di cui 90% abitativa e 10% non abitativa, una S.U.L. nuova in riferimento a comparti fondiari pubblici che il piano ha previsto per 1.641 metri quadrati sempre col 90% di superficie abitativa e 10% superficie non abitativa, per una S.U.L. totale di 47.818 metri quadrati corrispondenti all'85% abitativa e 15% non abitativa. Questa superficie, in termini di stanze/abitanti, corrisponde a circa 770 abitanti insediati, 280 da insediare, 39 da insediare nei comparti per un totale di 1.089 abitanti/stanze totali e una densità territoriale di 50 abitanti per ettaro.

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie con edificazione diretta e quindi soggetta a rilascio di permessi di costruzione. Per quanto riguarda l'edificazione indiretta è quella che riguarda i comprensori soggetti a convenzione per il quale il piano ha previsto 3 comparti che rappresentano più del 23% della nuova S.U.L. del piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che riguarda il 50% delle aree totali previste dal piano esecutivo.

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) pari al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

L'incremento di questi indici di fabbricalità territoriale, necessari per quei principi che prima dicevo deliberati dal Consiglio nella 122, forniranno anche un incremento relativamente al contributo straordinario che passa mediamente dal 50 al 60% rispetto ai contributi ordinari. Al momento del rilascio del permesso di costruire si pagherà l'onere ordinario previsto dalla Bucalossi più un contributo straordinario e mediamente era previsto del 50% di quello ordinario, in questo caso, avendo usato incremento di indici, il 50 passa al 60% e questo contribuisce al bilancio economico per la realizzazione delle aree pubbliche, poiché la percentuale dell'imponibile catastale dei proponenti il piano, risulta superiore al 75% del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero piano esecutivo.

Il piano esecutivo prevede circa 19.378 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale.

In termini di quantità di "aree pubbliche per il residenziale", il piano esecutivo oltre a un paio di ettari di strade e arredo pubbliche, prevede 11.672 metri quadrati di verde pubblico con una dotazione di 10,72 mq/abitanti superiore a 9,5 minimo previsto; 8.360 mq di servizi pubblici con una dotazione di 7,67 mq/ab superiore al minimo di 6,5; 7.522 mq di parcheggi pubblici con una dotazione di 6,91 mq/ab superiore al minimo di 6 metri quadrati previsto con una dotazione di 25,30 mq/ab. Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab, soddisfa anche tutte le eventuali SUL corrispondente a 1.899 metri quadrati che incentivano le cessioni anticipati delle aree pubbliche.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 9.542, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

*parcheggi pubblici:* per mq 6.816 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

*verde pubblico:* per mq 2.726 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.

Nell'elaborato n° 10 ci sono stime indicative sui costi e le risorse presunte, che però devono sottostare al pareggio di bilancio:

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

*Per un totale complessivo Euro 4.841.852 circa*

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

*Per un totale complessivo Euro 5.507.562 circa*

Le risorse che risultano ancora disponibili:

*Per un totale complessivo Euro 5.539.161 circa*

Per un saldo positivo di quasi 700.000 € tra i costi della primaria e le risorse, per una cifra di circa 193.000,00 €/ha, inferiore al parametro di 400.000,00 €/ha che abbiamo previsto.

La partecipazione è un atto dovuto secondo il Regolamento del Consiglio Comunale ed è un documento allegato alla delibera di adozione. Per questo nucleo sto firmando in questi giorni la delibera ed è frutto del lavoro di svariati anni del Presidente che segue ormai questa partita da tempo. La delibera verrà liquidata entro i prossimi 10 giorni al massimo, andrà al segretariato generale e a seguire verrà fatta una decisione di Giunta; sarà inviata al Municipio per il Parere obbligatorio non vincolante entro 20 gg; rientrerà in ufficio per essere inviata alla Commissione urbanistica, per andare in Assemblea Capitolina per l'adozione. Successivamente alla pubblicazione, potranno pervenire Osservazioni alle quali l'Ufficio risponderà, con una proposta di delibera di controdeduzione che andrà in Assemblea Capitolina, seguendo lo stesso percorso senza la partecipazione del Municipio nelle controdeduzioni.

Il piano sarà approvato con D.G.R., essendo in Variante al PRG del 2008, 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 Presidente di Fosso S. Giuliano Sig. Esposito**

Sono qui solo per dire grazie al Direttore di quello che sta succedendo perché per me è un sogno, poiché se Lei se lo ricorda, da quando abbiamo iniziato questo percorso, inizialmente forse un po' per incompetenza dei tecnici e forse e., ma non pensavo di riuscire ad arrivare a questo punto oggi grazie alla politica, grazie a chi si è interessato, grazie forse alla possibilità che ci avete dato di poter ampliare i perimetri siamo riusciti ad arrivare a questo punto. Sono un po'

emozionato, mi creda, non pensavo di incontrarci oggi al Municipio e oggi di parlare dei Toponimi di Fosso San Giuliano e mi auguro che il prossimo incontro sarà quello al Consiglio Comunale e poi alla Regione Lazio il prima possibile. Grazie solo questo.

### **Intervento del Sig. Pulcinelli**

Io intanto ringrazio Marco Di Cosimo, Davi e gli altri Consiglieri presenti del Municipio, il dottor Egiddi e tutti i collaboratori, gli Uffici sono stati straordinari, sono stati bravissimi, tutti hanno lavorato con passione su questi Piani e ci siamo inventati e si sono inventati un po' di tutto per poter portare in porto questo dramma dei perimetri e del riconoscimento di questa parte di città e di tante parti di città, che alcune di queste sono in lista dal '75 e che qualcuno si ricorderà, si fece ricorso per inserire Valle Borghesiana, Fosso San Giuliano, Osa, Castiglione già nel perimetro della variante dell'83 per cui erano nuclei che già aspettano da 40 anni.

D'altronde l'Urbanistica della periferia è un'Urbanistica che va piano.

Quella di Caltagirone va a cento all'ora ma questo si sapeva non è che scopro l'acqua calda. Questo vale per tutti ed è valso sempre così. Sono intervenuto solo per dire un'altra cosa semplice: la partecipazione per questa parte della Delibera a noi non occorre perché i nostri Piani sono stati fatti sulla strada parlando cittadino per cittadino e avendo il consenso di 80/90 100 per cento del quartiere; questa parte della Delibera forse servirà a chi fa i Piani da qualche scrivania e non va sul territorio. Il Presidente Di Cosimo, Dario Nanni, Davi e gli altri Consiglieri hanno partecipato a decine di assemblee, nei quartieri, l'abbiamo fatto comparto per comparto zona per zona, pure per tre volte la stessa zona per spiegare fino all'ultimo "somaro" cosa succedeva con questo Toponimo che significa recupero della periferia, che significa servizi, scuole asili nido, significa far vivere le nuove generazioni in un ambiente decente.

Io mi auguro da quello che diceva prima il Presidente, che l'Amministrazione porti in Giunta presto, porti in Consiglio presto, e che prima riusciamo a finire l'iter burocratico, e prima avremo quartieri a misura d'uomo, soprattutto per le nuove generazioni.

### **Intervento del presidente Fosso S. Giuliano 2 Sig. Lo Russo**

Buonasera a tutti. Io sono Fabio Lo Russo, Presidente del Toponimo "Giuliano 2". Solo due domande semplici:

- se tutto procede per il verso giusto con gli espropri a cessione gratuita?
- l'iter nel caso in cui ci sono degli espropri forzati, quanto si allungherebbero i tempi?

Tutto qua. Grazie.

### **Intervento del Presidente della Commissione Urbanistica On. Marco Di Cosimo**

Questa è la prima partecipazione che facciamo sulla procedura Toponimi a Roma. Diceva giustamente Bruno Pulcinelli che la partecipazione non sarebbe in questo caso necessaria, però questa, è una delle procedure che sono contemplate nelle nostre norme e quindi va ottemperata. Non è necessaria in questo caso per l'interno ma per esempio capita spesso che quando facciamo le partecipazioni ci sia qualcuno che magari non è d'accordo e sta dentro al quartiere ma magari è quello fuori dal quartiere che non è d'accordo su qualcosa e quindi deve avere un momento pubblico dove si dicono le cose che verranno trasmesse in un documento che segue la Delibera, perché è una Delibera che dovrebbe servire a chi amministra, alla politica, al Consiglio Municipale, alla Commissione e al Consiglio Comunale per poter capire cosa dicono i cittadini di quel tipo di intervento.

E' una norma generale chiaramente, vale quindi anche per i toponimi e quindi la facciamo anche qua. Ne dovremmo fare tante perché i lavori stanno andando avanti relativamente bene per quanto riguarda tutti i nuclei io a quello che ricordo siamo a 34 nuclei pubblicati per vincolo preordinato all'esproprio. Ne abbiamo alcuni che sono arrivati dopo e che saranno pubblicati tra un pochino. In particolare appunto per questi tre ha ragione Bruno, sono cose che attendevamo da tanto tempo, e io dico secondo me porterà via ancora un anno e mezzo due anni, questi sono i tempi reali che vi diamo. Se qualcuno avesse detto all'Amministrazione Comunale, cioè a me che poi sono stato quello che, come dice Tonino, ha spinto, ha sollecitato che le procedure andassero avanti, che oggi prima della fine del mandato, saremmo arrivati diciamo ad adottare un pò di Piani, io sinceramente devo dire la verità, non ne ero sicuro...purtroppo aspettiamo queste adozioni e le approvazioni definitive da tanto tempo e dico, aspettiamo, perché mi sento di far parte di quella parte del territorio romano.

L'approvazione di un Piano Esecutivo di questa portata, ancorchè siano piccoli nuclei, sviluppano oneri consistenti, e sono una risposta importante che viene data ad un quartiere, ci sono parecchie case che si fanno, strade luci scuole, tutte le procedure che bisogna fare.

L'approvazione del Piano sarà, comunque sia, indipendente dalle cessioni. Nel momento in cui sarà approvato definitivamente noi avremo un anno/ due anni di tempo per fare le cessioni gratuite e chi le vuole fare le altri le faranno quando attiveranno il comparto non prendendo il premio prima.. quindi io credo che grandi difficoltà sull'acquisizione delle aree non le avremo. Vi dico pure una cosa: io spero che non le avremo proprio perché il Comune di Roma è lento nel fare gli espropri perché è una questione complessa e oltretutto perché quando si espropria ci vogliono i soldi. Abbiamo fatto degli incentivi proprio per evitare che noi dovessimo andare ad espropriare.. Dobbiamo soltanto velocizzare al massimo l'iter che è un po' complicato.

Spero di poter portare nel giro di qualche settimana alcuni dei Piani in Giunta, quelli che sono pronti con tutte le carte apposto, per poi andare a settembre ad adottare i primi 4/5/6/7 piani di tutta la periferia.

Lo ripeto ancora una volta è importante che partiamo. Non è importante se oggi ci sia in adozione il Piano di Fosso San Giuliano o Osa, quello che è importante alcuni 4/5/10 prima della fine della consiliatura, piani in Consiglio Comunale perché questa è una manovra che dobbiamo avviare ed una volta avviata non si ferma più. E' un impegno preciso, ci proviamo, credo che ci siano anche le condizioni politiche perché fino adesso la maggioranza e l'opposizione hanno sempre detto che sui Toponimi avrebbero dato una strada privilegiata in Consiglio Comunale. Io credo che sarà così, vi aspetto in commissione e in Consiglio Municipale quando discuteremo di questi piani. Prego e sollecito ancora l'ing. Egiddi e i suoi tecnici, che ringrazio per l'enorme lavoro che stanno svolgendo, ricordate che i Piani sono tanti, che vadano più velocemente possibile e dateci presto queste Delibere, portiamole presto in Giunta, in Commissione e in Consiglio Comunale in modo da poter portare quanto prima qui finalmente l'adozione dopo 15 anni dei Piani Urbanistici delle Periferie.

**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. 8.03 "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18": avvio del processo partecipativo

Roma, 6 giugno 2012



L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18".

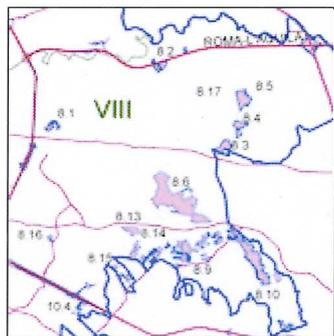
Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 8.03 "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18": processo partecipativo](#)

## Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Municipio VIII - Nuclei di edilizia ex abusiva n. 8.03 "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18",  
n. 8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20", n. 8.17 "Fosso San Giuliano 2".

### Convocazione dell'incontro pubblico

Roma, 27 giugno 2012



L'iter del processo partecipativo riguardante i Nuclei di edilizia ex abusiva n. 8.03 "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18", n. 8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20", n. 8.17 "Fosso San Giuliano 2", tutti situati nel Municipio VIII, prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **12 luglio 2012 alle ore 15:30 presso la Sala Consiliare del Municipio VIII**, in Via Duilio Cambellotti, 11.

#### Approfondimenti:

partecipativo

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20": processo partecipativo

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.17 "Fosso San Giuliano 2": processo partecipativo

## Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18". Processo partecipativo



In data 6 giugno 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. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18".

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 27 giugno 2012, dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza che si è tenuto il giorno **12 luglio 2012 alle ore 15:30 presso la Sala Consiliare del Municipio VIII**, in Via Duilio Cambellotti, 11. 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 38,69)

[Tavola 1 - Inquadramento territoriale, destinazioni di PRG e vincoli](#) (f.to Pdf - Mb 11,81)

[Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to Pdf - Mb 4,74)

[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica](#) (f.to Pdf - Mb 3,85)



**Piano Esecutivo  
per il recupero urbanistico del nucleo n. 8.03  
“Fosso dell’Osa - Via Polense km. 18”**

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. 8.03 denominato  
“Fosso dell’Osa - Via Polense km. 18”  
*Presentazione*

ROMA CAPITALE



# La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

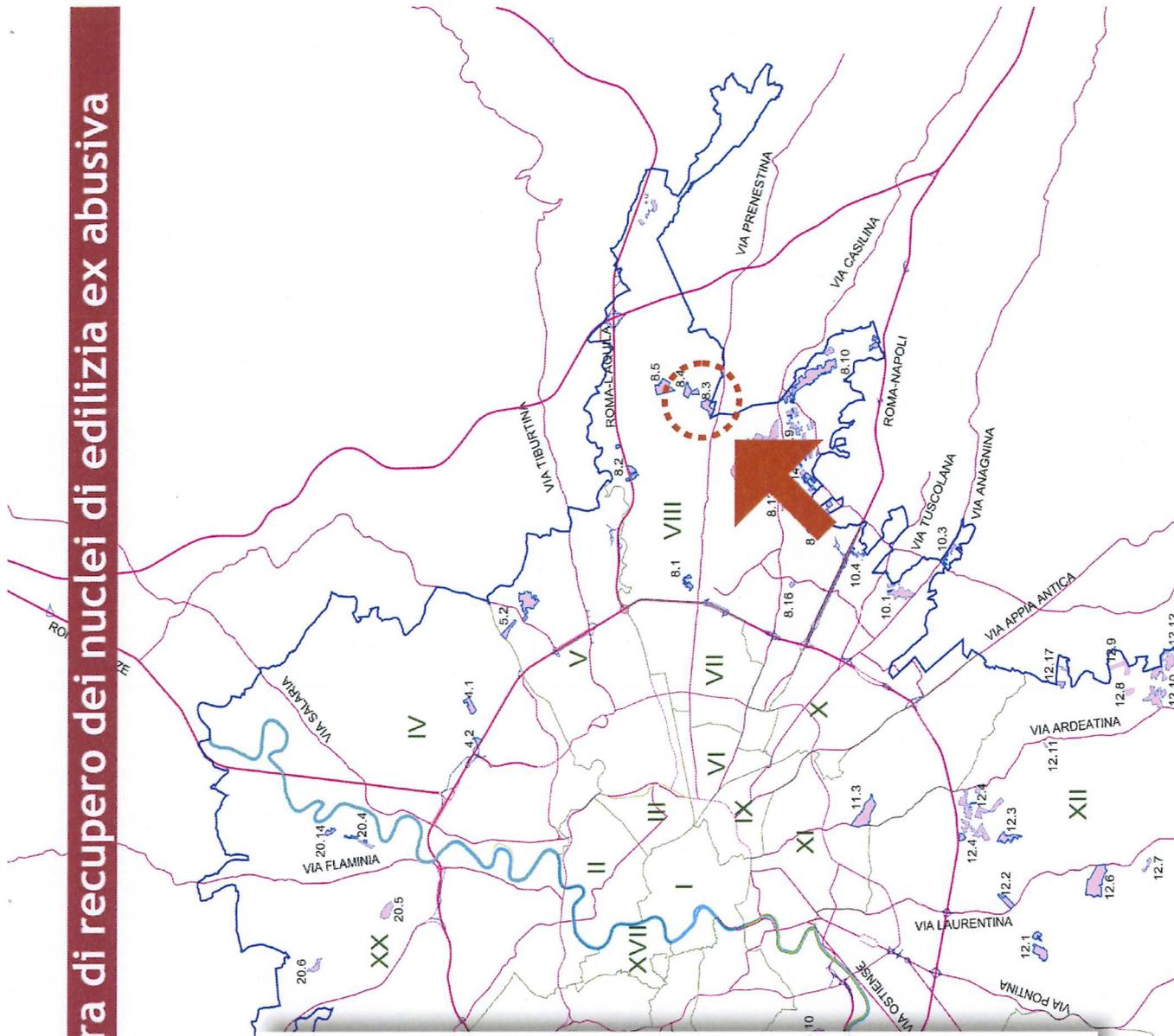
L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

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

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18" **Presentazione**



## La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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

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

PRG - 3. Sistemi e Regole - Foglio 3\*.13/20

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. 8.03 denominato  
"Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18"  
*Presentazione*



## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18" ricade nel Municipio VIII insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, in prossimità della Via Prenestina.

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 denominato  
"Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18"  
**Presentazione**



ROMA CAPITALE

## Caratteri e finalità del piano

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 21,87, una densità territoriale di 50 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 1089, di cui n. 770 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 17,46, 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 4,41.

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

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

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

Tav. 1A - Inquadramento territoriale su base aereofotogrammetrica

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 denominato  
"Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18"  
Presentazione



## Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 39.361 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 6.816.

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. 157.994. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,25 mq/mq.

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

Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

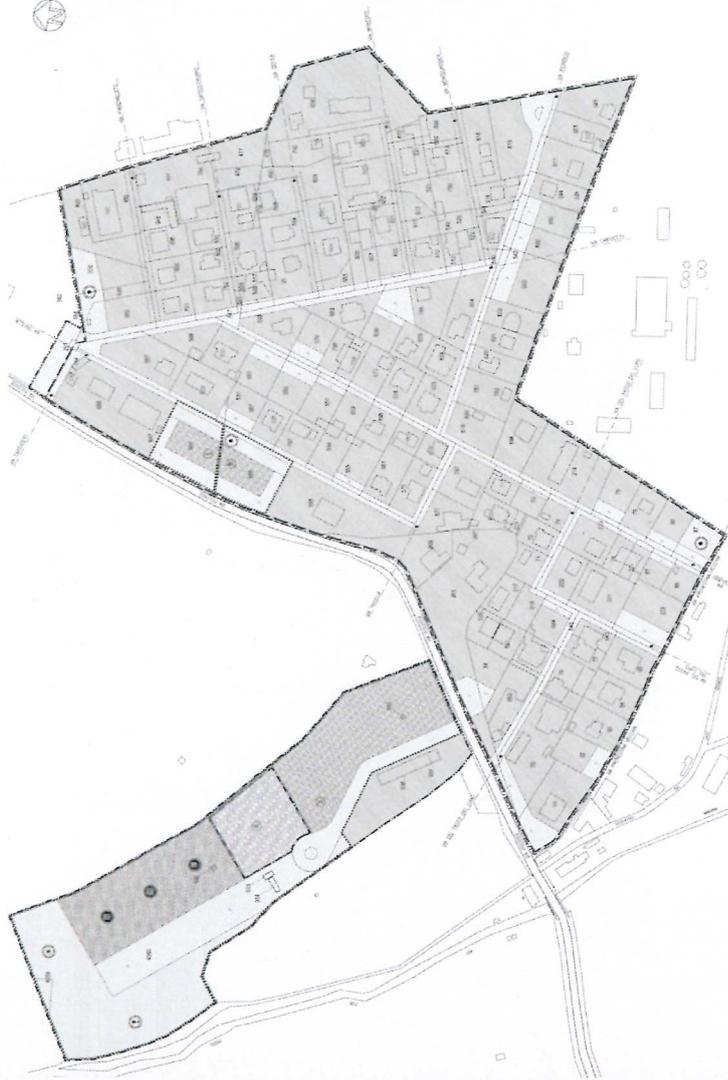
Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 4.200 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 1.641, di cui mq. 1.477 abitativa e mq. 164 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 547, 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. 39 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,39 mq/mq.

Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.

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. 3 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 36%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

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



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.

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

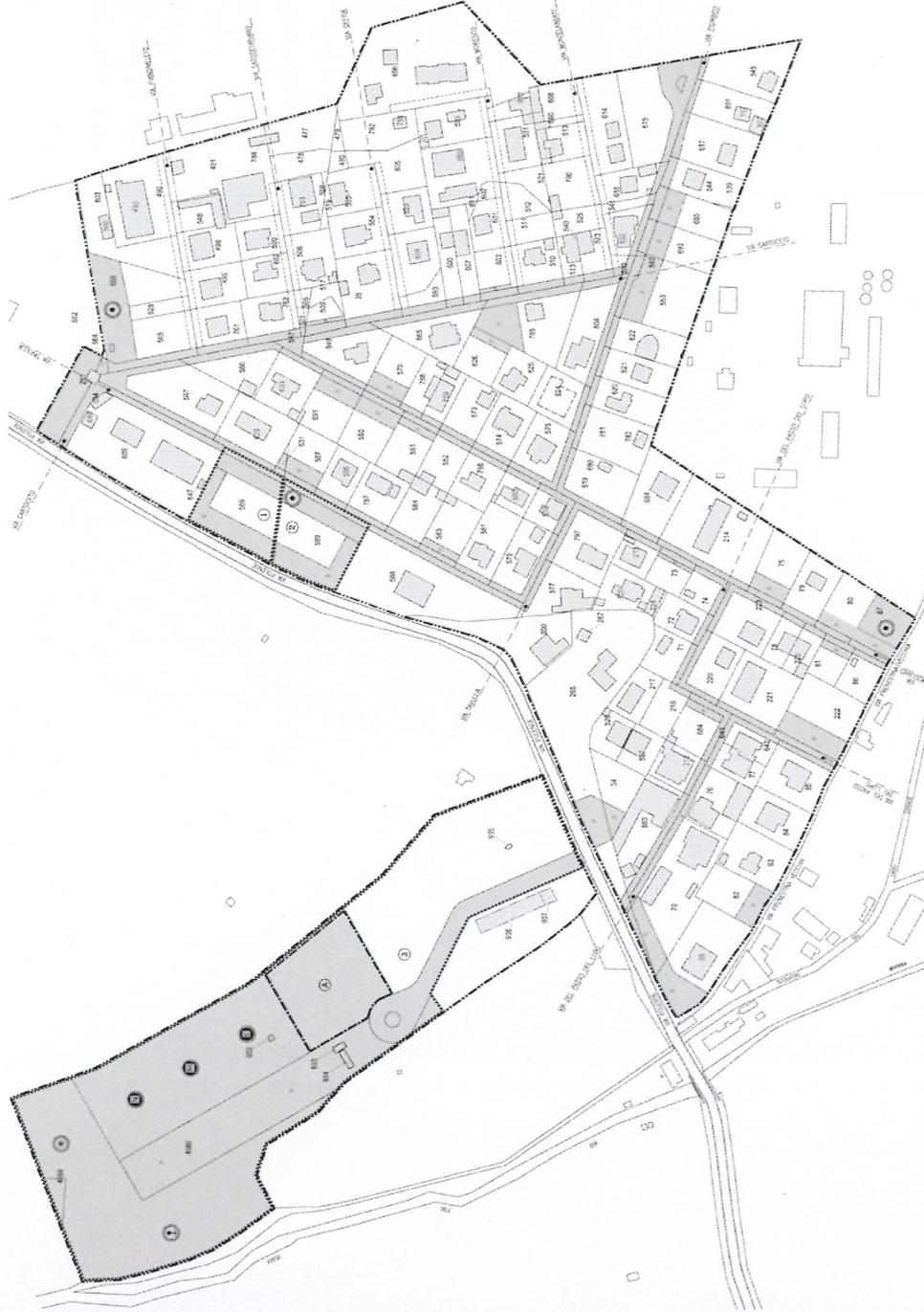
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.03 denominato  
"Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18".  
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 27.554 mq, per una dotazione di circa 25,30 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 9.542 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 19.378 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. 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. 8.03 denominato "Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18" *Presentazione*



# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO						
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano	17,4580	4,4088	21,8668			
Densità Territoriale	ab/ha		50			
Abitanti Previsti	n°		1089			
AREE FONDARIE PRIVATE						
ZONA	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq			Totale mq
Conservazione	74301	24967	4824	29791	0,40	666
Completamento	53301	3884	824	4707	0,17	104
Nuova Edificazione	19395	3706	412	4118	0,25	99
Nuova Edificazione Convenzionata	10997	4330	481	4811	0,25	115
TOTALE	157994	2474	275	2749	0,25	66
AREE PUBBLICHE						
Comparti Edificatori Pubblici	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq			Totale mq
Nuova Edificazione	4220	1477	164	1641	0,39	39
AREE PUBBLICHE						
VERDE PUBBLICO	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE		STANDARDS P.R.G.		
		Abitativo	Non Abitativo			
SERVIZI PUBBLICI	11672	10,72	9,50	9,50		
PARCHEGGIO	2726	4 mq / 10 mq S.U.L.	6,50	6,00		
TOTALE	37096	25,30	22,00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE						
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq				
Aree Fondiarie Private		157994				
Aree Pubbliche		41296				
Strade e Arredo Viario		19378				
TOTALE		218668				

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE									
Comp. N°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Fondiaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
1	2778	1079	1699	379	42	421	0,39	13,5	10
2	2883	1118	1765	391	43	435	0,39	13,5	10
3	36168	8800	27368	1705	189	1894	0,22	13,5	45
Totale	41829	10997	30832	2474	275	2749	0,25		66
COMPARTI FONDARI PUBBLICI									
Comp. N°	SUPERFICIE FONDARIA			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
A	4200	1477	164	1477	164	1641	0,39	13,5	39

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. 8.03 denominato  
"Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18"  
Presentazione