



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. 19.09 DENOMINATO "FOSSO PIETROSO"**

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. 19.09 denominato "Fosso Pietroso", 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 giugno 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, 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 02 luglio 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 17 luglio 2012 alle ore 15.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XIV, in via Mattia Battistini 464, 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

In rappresentanza del Municipio Roma 19 era presente:

- On. Alfredo Milioni, Presidente del Municipio

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-fossopietroso.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Interventi istituzionali:

On. Alfredo Milioni, Presidente del Municipio

Relatore:

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

Interventi dei cittadini:

- Marsico Michele - Consorzio Fosso Pietroso
- Antonio Valeri - Consorzio Fosso Pietroso
- Antonio Diego Pinna
- Cesare Luzi, Presidente Unione Borgate
- Cipriano De Filippis, Presidente Tagliatella
- Mino Bufalini, Consigliere Municipio Roma XIX

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. 19.09 denominato "Fosso Pietroso".

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. 19.09 denominato "Fosso Pietroso" insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Ovest di Roma Capitale, a confine con il Comune di Anguillara Sabazia, si inserisce tra la via Braccianese e via di Traiatella.

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 questa situazione si aggiunge anche la carenza dei luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici.

Nell'impostazione progettuale il piano esecutivo ha tenuto conto delle dinamiche urbanistiche in atto, prefigurando un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con il contesto adiacente.

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..

L'applicazione dell'indice di edificabilità massimo di 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq), è conforme a quanto previsto dal PRG.

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. 18 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 44%

della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 65% 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. 16 comparti fondiari pubblici che rappresentano circa il 29% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 78,15 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne destinate ad "aree agricole" pari ad ha 0,04 circa per un'estensione complessiva di ha 78,19 circa.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	mq	32.629 (99% abitativa e 1% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	mq	58.808 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	mq	24.467 (90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	mq	115.904 (92% abitativa e 8% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	n	858 (30%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	n	1.412 (49%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	n	587 (21%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	n	2.857 (100%)
<i>densità territoriale</i>	ab/ha	37

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 66.958 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:

<i>verde pubblico</i>	per mq	33.350 con una dotazione di 11,41 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
<i>servizi pubblici</i>	per mq	21.550 con una dotazione di 7,37 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	20.434 con una dotazione di 6,99 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
<i>per complessivi</i>	mq	75.334 con una dotazione di 25,78 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 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 8.845, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

<i>parcheggi pubblici</i>	per mq 6.318 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
<i>verde pubblico</i>	per mq 2.527 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 e rete di fognatura delle acque nere è ancora da completare;

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.

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

<i>Per un totale complessivo</i>	<i>Euro 14.794.535 circa</i>
----------------------------------	------------------------------

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

<i>Per un totale complessivo</i>	<i>Euro 18.568.028 circa</i>
----------------------------------	------------------------------

Le risorse che risultano ancora disponibili:

<i>Per un totale complessivo</i>	<i>Euro 35.878.913 circa</i>
----------------------------------	------------------------------

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 35.878.913 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 14.794.536 circa) avremo un saldo (positivo) di € 21.084.377 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 167.823, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

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. 19.09 - "Fosso Pietroso", 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 Marsico Michele

Chiarimenti sui tempi tecnici approvazione del Piano all'ing. Egiddi

Intervento del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Puntualizzazioni sull'iter deliberativo.

Intervento Antonio Valeri

Chiarimenti sulla mancanza di risposta a e-mail inviate nei mesi scorsi all'ing. Egiddi e su possibilità di contattarlo. L'ing. Egiddi chiarisce al cittadino i termini delle risposte.

Intervento Antonio Diego Pinna

Il cittadino esordisce precisando che la sede opportuna per le sue osservazioni sarà successiva a questa fase e riguarda un criterio di equità per l'indice minimo considerato nella delibera del 2009.

Intervento del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Ribadisce il criterio perequativo della cessione delle aree pubbliche.

Intervento Cesare Luzi - Dirigente Unione Borgate e vicepresidente di Piani per le Periferie

Nota il carattere discriminatorio delle zone O e la mancanza di equilibrio che si ritrova a suo parere nei Toponimi. Egiddi ribadisce l'equità assoluta del trattamento sulla previsione dei Piani rispetto alle zone "O" al di là delle logiche derivate da formule matematiche.

Intervento Cipriano De Filippis, Presidente Tagliatella

Sollecita i municipi di esercitare una pressione democratica sul Consiglio Comunale.

Intervento Antonio Valeri

Ringraziamenti per il lavoro e l'impegno ai fini dell'adozione del Piano, anche a nome della Presidente del Consorzio che non è potuta intervenire per stretti motivi familiari.

Intervento Mino Bufalini, Consigliere Municipio Roma XIX

Considerazioni sulla collaborazione con Gallucci della Protezione Civile. Esprime perplessità sul depuratore previsto e lo smaltimento delle acque nere.

Intervento del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

L'assessorato competente sullo smaltimento delle acque non è quello dell'ufficio di appartenenza dell'ing., pertanto non può parlare di tempi e risorse.

Intervento Antonio Valeri

Chiarimenti sul recupero delle cave esistenti e loro condizioni in occasione dell'approvazione dei toponimi.

L'ing. Egiddi chiarisce che sono aree esterne al perimetro del toponimo del quale si sta parlando, ma che è ha conoscenza dell'amministrazione.

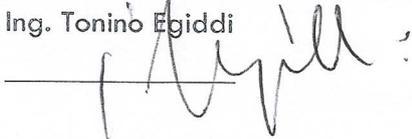
Intervento On. Alfredo Milioni, Presidente del Municipio

Considerazioni sull'orografia del territorio. Ringraziamento dei partecipanti

Il dirigente della U.O. Città Periferica

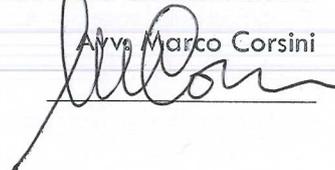
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini



Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 "Fosso Pietroso": avvio del processo partecipativo

Roma, 25 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. 19.09 denominato "Fosso Pietroso".

Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 19.09 "Fosso Pietroso": processo partecipativo](#)

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche Nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.09 “Fosso Pietroso”. Convocazione dell'incontro pubblico

Roma, 2 luglio 2012



L'iter del processo partecipativo riguardante il Nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.09 “Fosso Pietroso” prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **17 luglio 2012 alle ore 15:30** presso la **Sala Consiliare del Municipio XIX**, in Via Mattia Battistini, 464.

Approfondimenti:

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 19.09 “Fosso Pietroso”: processo partecipativo

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 "Fosso Pietroso". Processo partecipativo



In data 25 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. 19.09 denominato "Fosso Pietroso".

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 2 luglio 2012 dell'**incontro partecipativo aperto alla cittadinanza** che si è tenuto il **giorno 17 luglio 2012 alle ore 15:30 presso la Sala Consiliare del Municipio 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, paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

[Presentazione dell'intervento \(f.to Pdf - Mb 41,66\)](#)

[Tav 1a - Inquadramento territoriale \(f.to Pdf - Mb 2,4\)](#)

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

[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica \(f.to Pdf - Mb 2,4\)](#)

[Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici \(f.to Pdf - Mb 5,6\)](#)



ROMA CAPITALE

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 19.09 "Fosso Pietroso"



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. 06.6710.5855 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
Presentazione

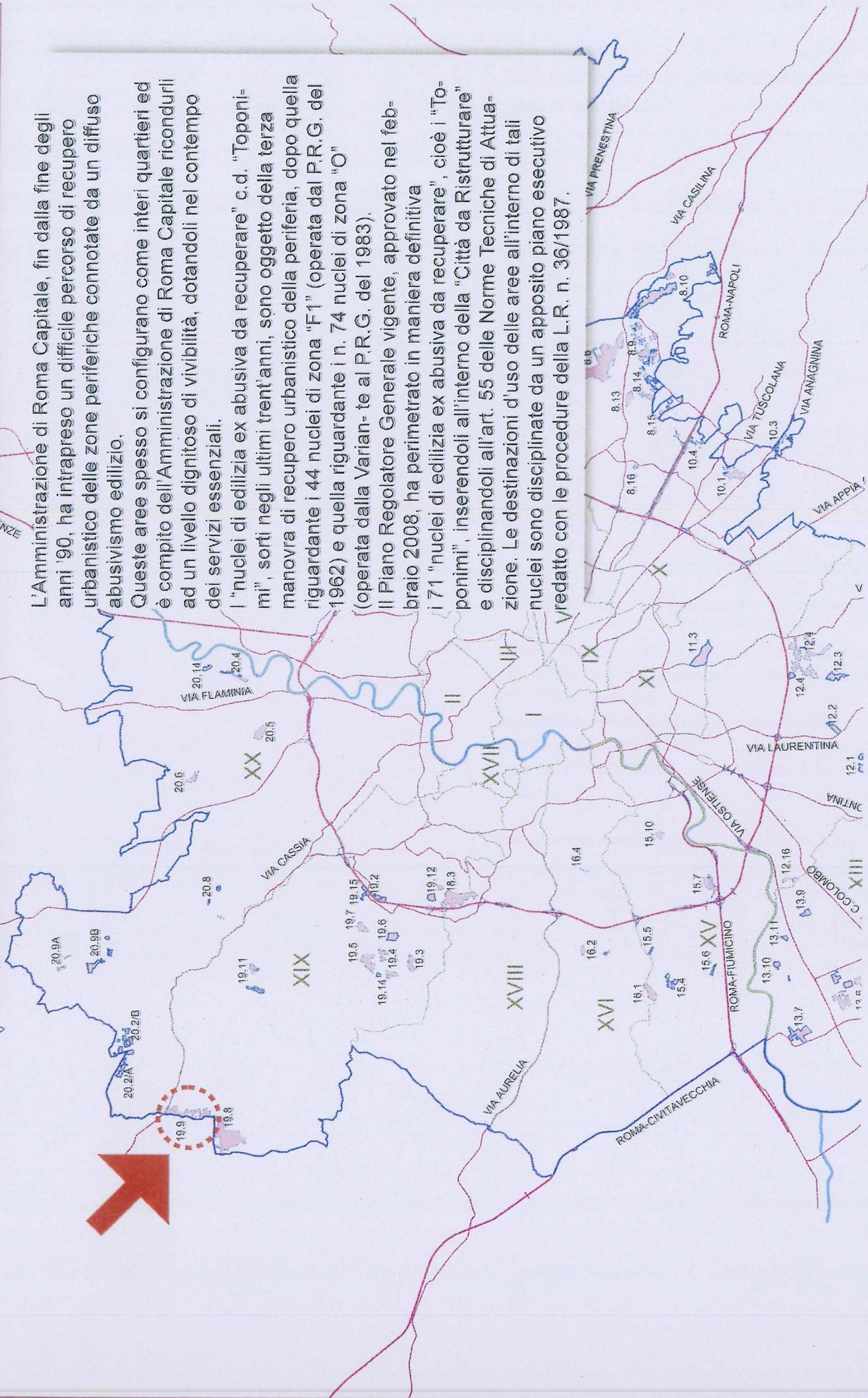
La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla fine degli anni '90, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da un diffuso abusivismo edilizio.

Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

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



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. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
Presentazione

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 tempo 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*.03

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

Dirigente: Ing. Tonino Egidi
Viale del Tiberto, 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. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
Presentazione



Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato "Fosso Pietroso" ricade nel Municipio XIX insiste su un ambito urbano nel settore nord-ovest di Roma Capitale, a ridosso della Via Cassia

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. Torino Egidi
Viale del Tirreno, 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. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

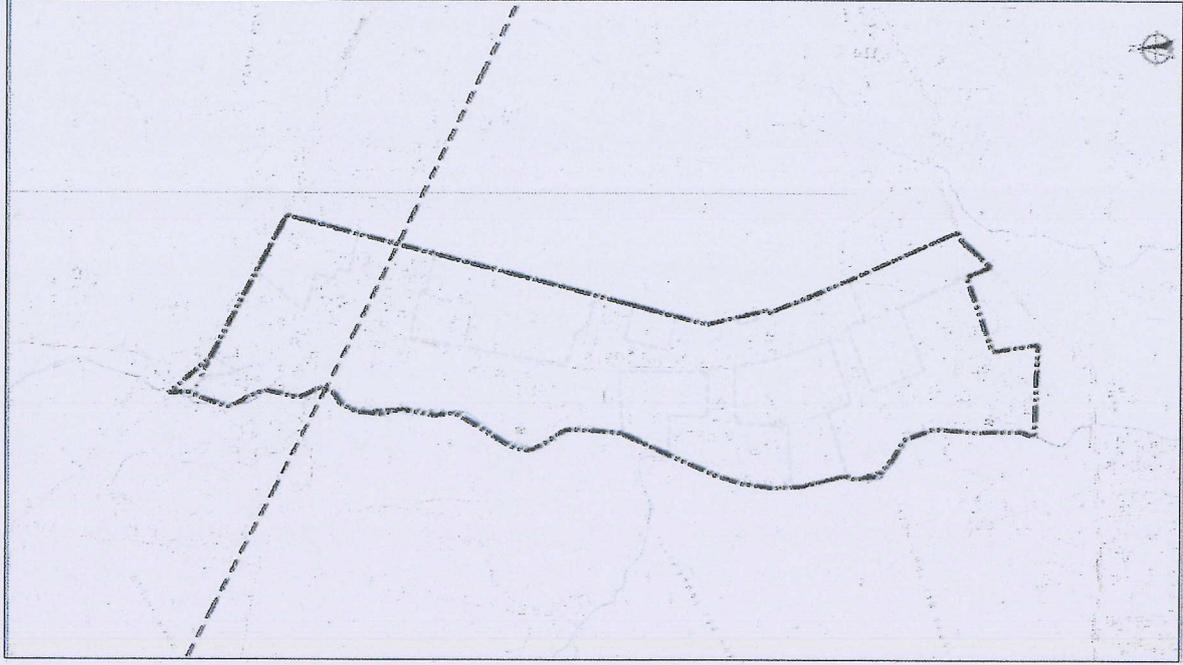
L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 78,19, una densità territoriale di 36,54 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.857, di cui n. 858 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 78,15, 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 0,04.

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

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

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



Inquadramento territoriale

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

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.5655 - Fax 06.6710.74600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
Presentazione

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 85.118,29 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 6.318,36.

Tali Superfici Utili Lorde sono comprensive della S.U.L. aggiuntiva derivante dai Comparti Edificatori Pubblici.

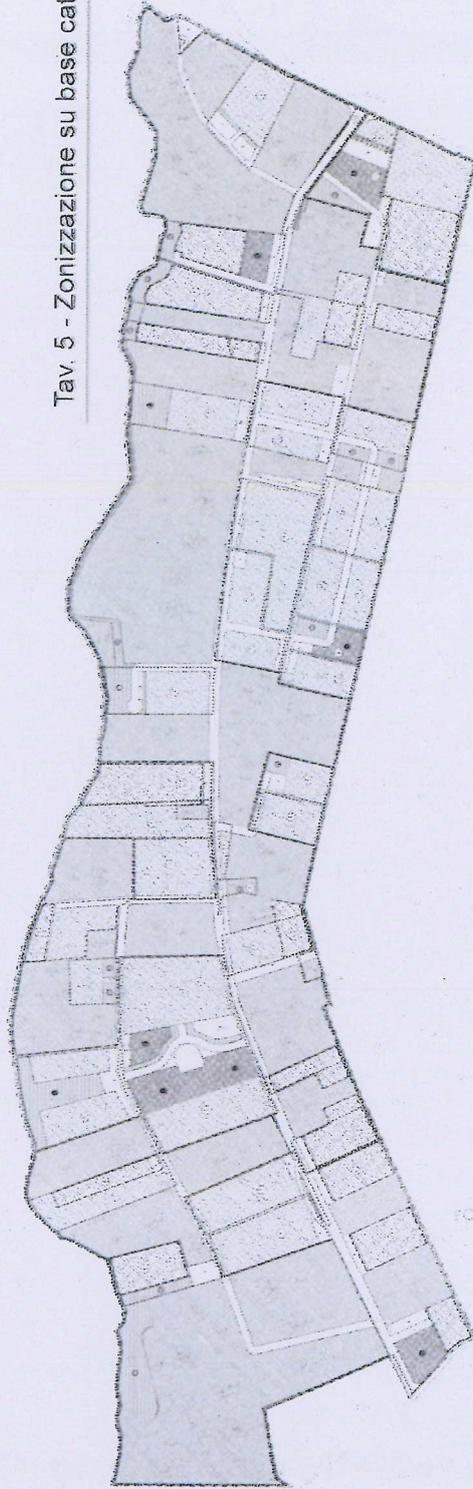
La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 548.632,47. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,23 mq/mq.

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 0,125 mq/mq (0,40 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 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) e 0,062 mq/mq (0,20 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 0,062 mq/mq (0,20 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.250 mq (4.000 mc).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 82.200,98 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 24.467,34, di cui mq. 22.020,61 abitativa e mq. 2.446,73 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 8.155,78 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. 587 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,30 mq/mq. Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale

Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiarie interne alle zone del primo tipo sono soggette ad "edificazione diretta", mentre quelle interne alle zone del secondo tipo sono soggette ad "edificazione indiretta", ovvero successiva alla stipula della convenzione del comparto in cui queste ricadono.

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 18 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 80%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

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



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
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 75.333,62 mq, per una dotazione di circa 25,78 mq ad abitante.

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 8.845,70 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 66.958,99 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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

Dirigente: Ing. Torino Egidi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6665 - Fax 06.6710.71500
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato
"Fosso Pietroso"
Presentazione

Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

SUPERFICIE DEL PIANO	HA	26,15	0,04	TOTALE	26,19
DENSITA' TERRITORIALE	AB/HA				36,54
ABITANTI PER ABITI	N				2.657

AREE FONDARIE

ZONA DI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE (LORSA)		ABITANTI	
	ABITATIVA	NON ABITATIVA	ABITATIVA	NON ABITATIVA	ABIT.	NON ABIT.
CONSERVATORE	166.842,00	18.916,00	5,00	18.916,00	0,170	504
COMPLESSIVO	197.841,10	10.775,40	437,40	14.713,60	0,111	364
NUOVA EDIFICAZIONE	379.511,6	11.910,53	142.862	12.266,15		291
NUOVA EDIFICAZIONE COMPLESSIVA	166.174,21	13.381,45	3.754,03	37.070,30	0,433	890
TOTALE	648.812,25	53.112,29	6.113,54	91.416,05		2.274

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICAZIONE PUBBLICA	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE (LORSA)		ABITANTI	
	ABITATIVA	NON ABITATIVA	ABITATIVA	NON ABITATIVA	ABIT.	NON ABIT.
INDICAZIONE	81.200,21	2.466,73	24.667,34	0,298	587	
AREE PUBBLICHE						
VERDE PUBBLICO	13.320,60	1,11	4,40	10 MG SULL'	9,30	
SERVIZI PUBBLICI	21.550,00	7,37			6,87	
PARCHIOGO	20.329,56	6,69			6,00	
TOTALE	53.180,16	15,17	25,78		22,170	

TABELLA RIASSUNTIVA

AREE FONDARIE	SUPERFICIE MQ.
AREE FONDARIE	549.632,47
AREE PUBBLICHE	136.380,30
STRADE E ARBIDO VIARIO	66.799,99
TOTALE	752.812,76

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

COMP. N.	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE (LORSA)		II	III	IV	V	VI
	TOTALE	INDICAZIONE	ABITATIVA	NON ABITATIVA					
1	15.477,36	3.251,00	6.853,00	1.817,48	0,013	0,017	10,3	45,70	
2	19.495,26	3.260,00	10.100,00	4.920,37	10,24	1,163	10,3	33,86	
3	10.877,94	2.713,96	4.274,00	1.146,83	12,42	0,178	10,3	30,28	
4	4.074,00	1.424,00	3.828,00	1.000,00	1,000	0,127	10,3	40,97	
5	11.281,26	3.117,10	22.181,00	4.897,56	3,111	0,254	10,3	135,49	
6	12.075,32	2.670,00	23.900,00	4.773,31	3,203	0,160	10,3	127,28	
7	6.616,00	4.113,00	3.169,00	4.218,00	0,21	0,194	10,3	33,17	
8	3.120,00	3.160,00	1.990,00	4.218,00	3,203	0,142	10,3	60,2	
9	10.670,00	4.513,00	4.270,00	1.018,00	1,113	0,117	10,3	33,17	
10	25.075,00	13.450,00	11.870,00	27.26,29	3,203	0,141	10,3	142	25,70
11	20.182,00	10.140,00	13.110,00	3.333,36	1,218	0,119	10,3	33,17	10,3
12	24.180,00	14.471,00	13.910,00	4.218,00	3,203	0,142	10,3	142	25,70
13	4.550,00	3.060,00	2.760,00	291,30	16,04	0,154	10,3	40,2	
14	11.900,00	4.170,00	5.190,00	1.134,48	1,828	0,165	10,3	33,17	
15	10.100,00	2.407,00	4.870,00	1.086,00	1,107	0,121	10,3	33,17	
16	2.132,00	4.263,00	3.080,00	617,44	4,031	0,127	10,3	14,3	
17	4.460,00	1.700,00	1.640,00	374,36	6,62	0,127	10,3	14,3	
18	20.330,00	8.040,00	11.180,00	14.902	10,11	0,165	10,3	33,17	
TOTALE	314.483,12	156.174,21	160.513,10	31.361,45	3.794,00	0,157	10,3	142	25,70

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

COMP. N.	SUPERFICIE FONDARIA		SUPERFICIE UTILE (LORSA)		II	III	IV	V	VI
	ABITATIVA	NON ABITATIVA	ABITATIVA	NON ABITATIVA					
A	26.493,00	1.513,30	163,16	1.881,04	0,449	0,238	10,40	40,25	
B	3.483,00	19.623	19.623	1.088,23	0,258	0,336	10,40	40,25	
C	2.000,00	256,87	86,11	553,19	0,248	0,378	10,40	40,25	
D	6.960,00	1.846,15	207,20	2.072,40	0,258	0,425	10,40	40,25	
E	2.371,00	402,18	101,15	1.003,84	0,258	0,258	10,40	40,25	
F	5.590,00	1.232,15	163,60	1.998,82	0,258	0,386	10,40	40,25	
G	2.059,00	9.742	161,47	1.014,70	0,258	0,258	10,40	40,25	
H	3.113,00	954,17	92,72	925,16	0,258	0,258	10,40	40,25	
I	4.220,00	2.845,48	284,16	2.841,34	0,258	0,258	10,40	40,25	
L	4.347,00	1.018,08	133,34	1.533,43	0,258	0,258	10,40	40,25	
M	2.744,00	0,188,63	228,21	0,188,63	0,258	0,258	10,40	40,25	
N	5.110,00	1.640,00	161,00	1.610,00	0,258	0,258	10,40	40,25	
O	4.440,00	1.214,53	141,41	1.242,27	0,258	0,258	10,40	40,25	
P	2.840,00	250,00	11,73	445,33	0,258	0,258	10,40	40,25	
Q	10.048,00	2.670,00	267,00	2.670,00	0,258	0,258	10,40	40,25	
R	3.131,00	574,93	66,03	660,93	0,258	0,258	10,40	40,25	
TOTALE	65.280,08	32.020,00	3.160,77	21.607,34	0,258	0,258	10,40	40,25	

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. 06.8710.6865 - Fax 06.8710.71600
 www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
 di edilizia ex abusiva da recuperare n. 19.09 denominato
 "Fosso Pietroso"
 Presentazione