



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. 8.05 DENOMINATO "Fosso San Giuliano – Via Polense km 20"

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. 8.05 denominato "Fosso San Giuliano – Via Polense km 20", 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 7 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 Esecutivo di Recupero Urbanistico.

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 Esecutivo di Recupero Urbanistico 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-fossosangiuliano2/partec-fossosangiuliano2-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. 8.05 denominato "Fosso San Giuliano – Via Polense KM 20".

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 Esecutivo di Recupero Urbanistico 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 po' 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

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **8.05 - "Fosso San Giuliano - Via Polense Km 20"** ricade nel Municipio VIII insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, a ridosso della via Polense, 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.

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 sia con gli insediamenti che con le aree libere limitrofe.

L'obiettivo generale di recupero dell'insediamento consiste nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante. Questo processo si dovrà realizzare essenzialmente attraverso due azioni specifiche:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici.

Il piano esecutivo 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. approvato, di circa ha 31,13 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne necessarie per l'adeguamento della viabilità e la riconnessione con i tessuti circostanti, pari ad ha 3,97 circa per un'estensione complessiva di ha 35,10 circa. In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	65.242	(98% abitativa e 2% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	21.230	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	<i>mq</i>	1.941	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	88.413	(96% abitativa e 4% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	1.704	(75%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	509	(23%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	<i>n</i>	47	(2%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	2.260	(100%)
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	64	

Il piano esecutivo prevede **aree fondiarie** distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa soggette ad "edificazione diretta", 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 e 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. Ulteriori aree fondiarie sono le "aree stradali private", alcune delle quali aperte al pubblico transito.

Nelle zone sopraindicate sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 40% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria).

Sono stati previsti n. 5 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 22% della nuova

SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche di circa il 48% 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 *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale* (che peraltro nel piano non è prevista), pari a 0,256 mq/mq (0,82 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

A tutti i *lotti liberi* del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano, è attribuita una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** di 0,00453 mq/mq (0,0145 mc/mq) derivante dalla S.U.L. (volumetria) prevista dal piano esecutivo nei comparti fondiari pubblici. La S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo è pari complessivamente al 25% del totale della S.U.L. (volumetria) attribuita dal piano esecutivo ai comparti fondiari pubblici.

L'applicazione degli indici di fabbricabilità, che comporterà variante rispetto a quanto previsto dall'art. 55 delle N.T.A. di P.R.G. è conforme a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 delle "Linee Guida" di cui alla deliberazione di C.C. n.122, infatti i proprietari dei lotti "proponenti", che hanno dato il mandato a redigere la proposta di piano esecutivo, risultanti dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dall'elaborato Tav. 2 di cui alla nota prot. n. 2635 del 09 febbraio 2012, rappresentano il 70,75% dell'imponibile catastale dell'intero piano esecutivo.

Considerato quindi che la percentuale dell'imponibile catastale dei proponenti il piano risulta risulterà superiore al 75% del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero piano esecutivo si sono potuti applicare, ai *lotti liberi e parzialmente edificati*, i seguenti indici di fabbricabilità territoriale:

- pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) ai lotti di superficie non superiore a 1.000 mq;
- interpolato linearmente tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) per i lotti di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq;
- pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una SUL (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc) per i lotti di superficie pari o superiore a 10.000 mq.

Pertanto, conformemente a quanto previsto all'art. 8 ultimo comma delle "Linee Guida" di cui alla deliberazione 122/09, per l'applicazione dell'incremento degli indici di fabbricabilità territoriale non è stato sarà necessario verificare il "pareggio di bilancio" tra le risorse a disposizione ed i costi relativi alle OO.UU.PP da completare attraverso l'applicazione, gradatamente subordinata, delle seguenti misure fino alla copertura del disavanzo come previste, in variante al P.R.G., ai punti 1 e 2 terzo comma art. 13 delle "Linee Guida", ovvero:

1. L'equiparazione dell'indice di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e parzialmente edificati esterni al nucleo originario (quello adottato dal P.R.G. del 2003);
2. L'obbligo di prevedere i "comparti fondiari pubblici" fino ad un max del 60% in più rispetto alla nuova SUL (volumetria) da diritto edificatorio ancora da realizzare

L'incremento degli indici di fabbricabilità territoriale di cui sopra comporterà conseguentemente una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti.

Il piano esecutivo prevede circa 45.073 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 24.373 con una dotazione di 10,78 mq/ab rispetto al
minimo di 9,50 mq/ab,	
servizi pubblici	per mq 16.362 con una dotazione di 7,24 mq/ab rispetto al
minimo di 6,50 mq/ab,	
parcheggi pubblici	per mq 15.725 con una dotazione di 6,96 mq/ab rispetto al
minimo di 6,00 mq/ab,	
per complessivi	mq 56.460 con una dotazione di 24,98 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 2.397) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 137 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL (volumetrie) abitative aggiuntive, nel caso in cui fossero anticipate al primo anno dall'approvazione del piano esecutivo le sottoscrizioni degli atti d'obbligo per le cessioni o le cessioni di tutte le aree pubbliche, porterebbero ad una dotazione di 22,84 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Infatti, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle N.T.A. ai lotti edificati oltre alla SUL (volumetria) spettante all'area prevista pubblica qualora sia ceduta gratuitamente all'A.C., viene attribuita anche una SUL (volumetria) aggiuntiva, derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) all'area prevista pubblica dal piano, qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro un anno dall'approvazione del piano esecutivo e pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora avvenga entro i due anni; ed ai lotti liberi e parzialmente edificati oltre alla SUL (volumetria) spettante all'area prevista pubblica qualora sia ceduta gratuitamente all'A.C., viene attribuita anche una SUL (volumetria) aggiuntiva, derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) all'area prevista pubblica dal piano, qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo.

All'interno dei comparti e/o comprensori soggetti a convenzione la SUL (volumetria) aggiuntiva, derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) all'area prevista pubblica dal piano, qualora la sottoscrizione di atto d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo e sia sottoscritto da parte dei proprietari che rappresentano almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto e/o comprensorio soggetto a convenzione. In tal caso la SUL (volumetria) aggiuntiva sarà suddivisa in proporzione alla superficie di ciascun lotto costituente il comparto e/o comprensorio soggetto a convenzione.

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 3.426 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
verde pubblico	per mq 1.371 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Le quantità totali di "aree pubbliche" interne al piano esecutivo, risultano essere di una superficie complessiva di mq 66.226, comprendenti anche quelle del comparto fondiario pubblico di mq 4.969.

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 per 2/3 circa 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.PP.) 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 12.876.405 circa*

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

Per un totale complessivo *Euro 10.327.535 circa*

Le risorse che risultano ancora disponibili:

Per un totale complessivo *Euro 8.594.406 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 (€ 8.594.406 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 12.876.405 circa) avremo un saldo (negativo) di € -4.281.999 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 (€ 11.704.117 circa) e la superficie del Piano Esecutivo (ha 35,0968) risulta di €/ha 333.481 circa inferiore al parametro di riferimento massimo presunto di €/ha 400.000,00 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. 8.05 - " Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20", 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 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

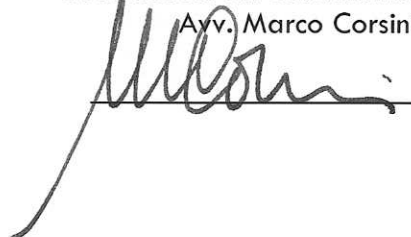
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini





Home

Struttura Organizzativa

- Direzione del Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
- Organigramma
- Curricula
- Dove siamo
- Trasparenza, Valutazione e Merito
- Assessorato all'Urbanistica
- Incarichi di lavoro autonomo
- Avvisi e Bandi
- Modulistica

Gli argomenti

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

Le mappe

- Partecipazione

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

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



Roma, 7 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. 8.05 denominato **"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"**.

Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20": processo partecipativo](#)

[Archivio notizie](#)

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

[Presentazione](#)

[Novità](#)

[Contatti](#)



| AR

**Struttura Organizzativa**

Direzione del Dipartimento
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
 Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
 Organigramma
 Curricula
 Dove siamo
 Trasparenza, Valutazione e Merito
 Assessorato all'Urbanistica
 Incarichi di lavoro autonomo
 Avvisi e Bandi
 Modulistica

Gli argomenti

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

Le mappe

Partecipazione

Novità

Direzione 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:

Nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.03 "Fosso dell'Osa - Via Polense km 18": processo 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

Archivio notizie

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Presentazione

Novità

Contatti

**Struttura Organizzativa**

Direzione del Dipartimento
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
 Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
 Organigramma
 Curricula
 Dove siamo

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

Gli argomenti

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

Le mappe

Partecipazione

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.05 "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20". Processo partecipativo



In data 7 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. 8.05 denominato "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20".

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, paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

[Presentazione dell'intervento](#) (f.to Pdf - Mb 40,77)
[Inquadramento territoriale](#) (f.to Pdf - Mb 2,89)
[Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to Pdf - Mb 13,36)
[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica](#) (f.to Pdf - Mb 6,50)
[Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici](#) (f.to Pdf - Mb 6,06)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione completati

Presentazione

Ardeatina: compensazioni, servizi e nuove residenze
 Ato I13 - "Villa Agnese"
 Bufalotta - Progetto Casa Aeronautica Militare
 Capannelle: ATO R1
 Casal Boccone
 Casal Lumbroso: centro polifunzionale e housing sociale
 Casal Lumbroso: Piano di Recupero
 Casal Monastero
 Casal Selce
 Castel di Leva
 Colli della Valentina
 Di Brava: programma urbanistico
 Dragona - Via di Bagnoletto
 Due Ponti: stazione ferroviaria
 Ex Fiera di Roma
 Ex Rimessa Vittoria
 Ex Velodromo Olimpico
 Fidene - Int. priv. 8
 Finocchio - Valle della Morte
 Fioranello - Castel di Leva: variante urbanistica
 Fosso della Castelluccia
 Fosso dell'Osa
 Fosso Pietroso

Fosso San Giuliano

Ascolto audio

Fosso San Giuliano 2
 Infernetto Via Lotti
 La Lingua Aurora
 Monti San Paolo
 Laurentina: variante urbanistica
 Monte delle Piche: programma urbanistico
 Palmarola - Via Lezzeno
 Pantanelle Via Montagnana
 Pian del Marmo
 Piani di Zona
 Piano di Zona "Casal Brunori"
 Piccola Palocco: progetto urbanistico
 Pisana-Estensi: compensazione, servizi e nuove residenze
 Podere Zara
 Ponte Olivella
 Porto di Roma: progetto di ampliamento



**Piano esecutivo per il recupero urbanistico
del nucleo di edilizia abusiva n. 8.05
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"**



ROMA CAPITALE

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.05 denominato
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
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.

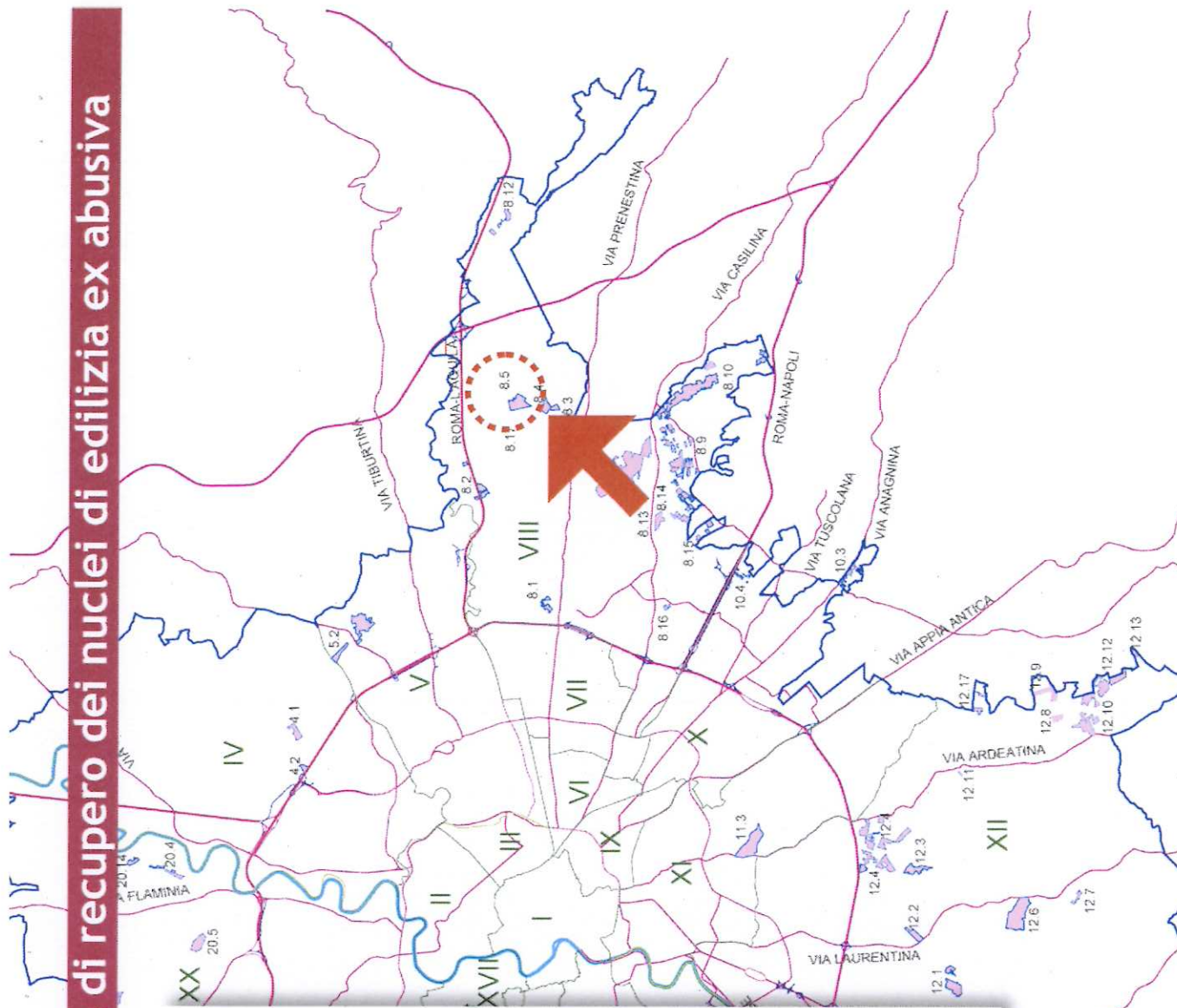
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata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

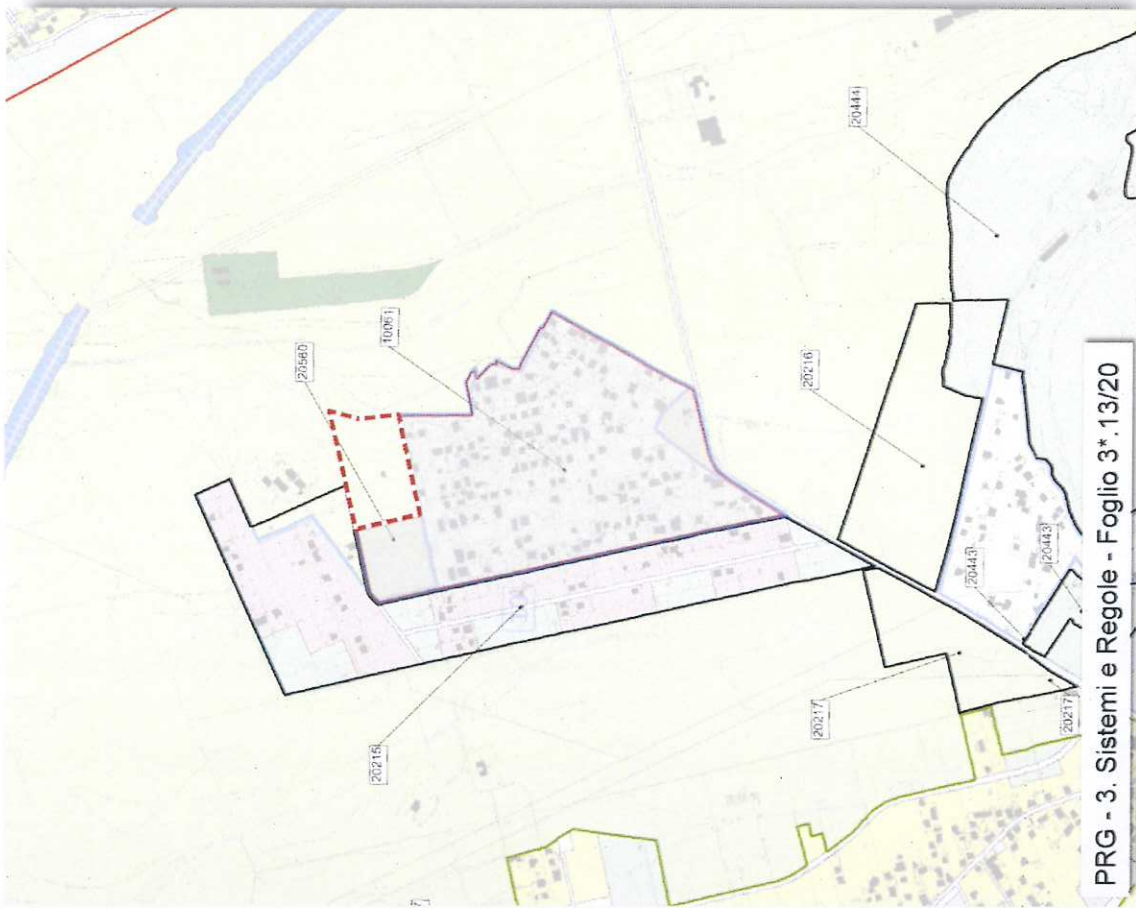
Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni 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. 8.05 denominato
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
Presentazione





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

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 Egriddi
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. 8.05 denominato "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
Presentazione

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.05 denominato "Fosso San Giuliano" ricade nel Municipio VIII insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, a ridosso della Via Polense.

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

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

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 35,10, una densità territoriale di 64 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.260, di cui n. 1.704 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 31,13, 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 3,97.

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. 8.05 denominato
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
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.

Inquadramento territoriale

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

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.05 denominato "Fosso San Giuliano - Via Polense km 20" *Presentazione*

Il piano ha previsto altresì, nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 83.012 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 3.461.

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. 239.669.

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).

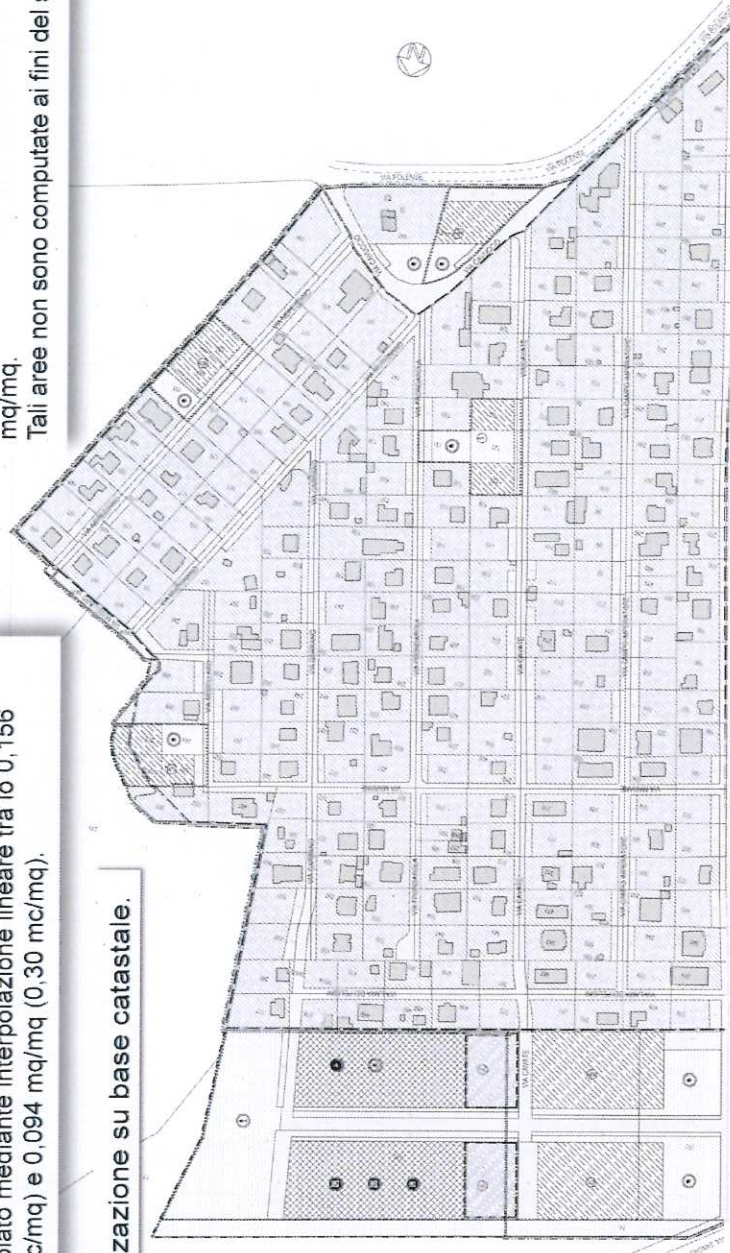
Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

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 4.969 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 1.941, di cui mq. 1.747 abitativa e mq. 194 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 647, 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 47 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.

Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale.



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

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

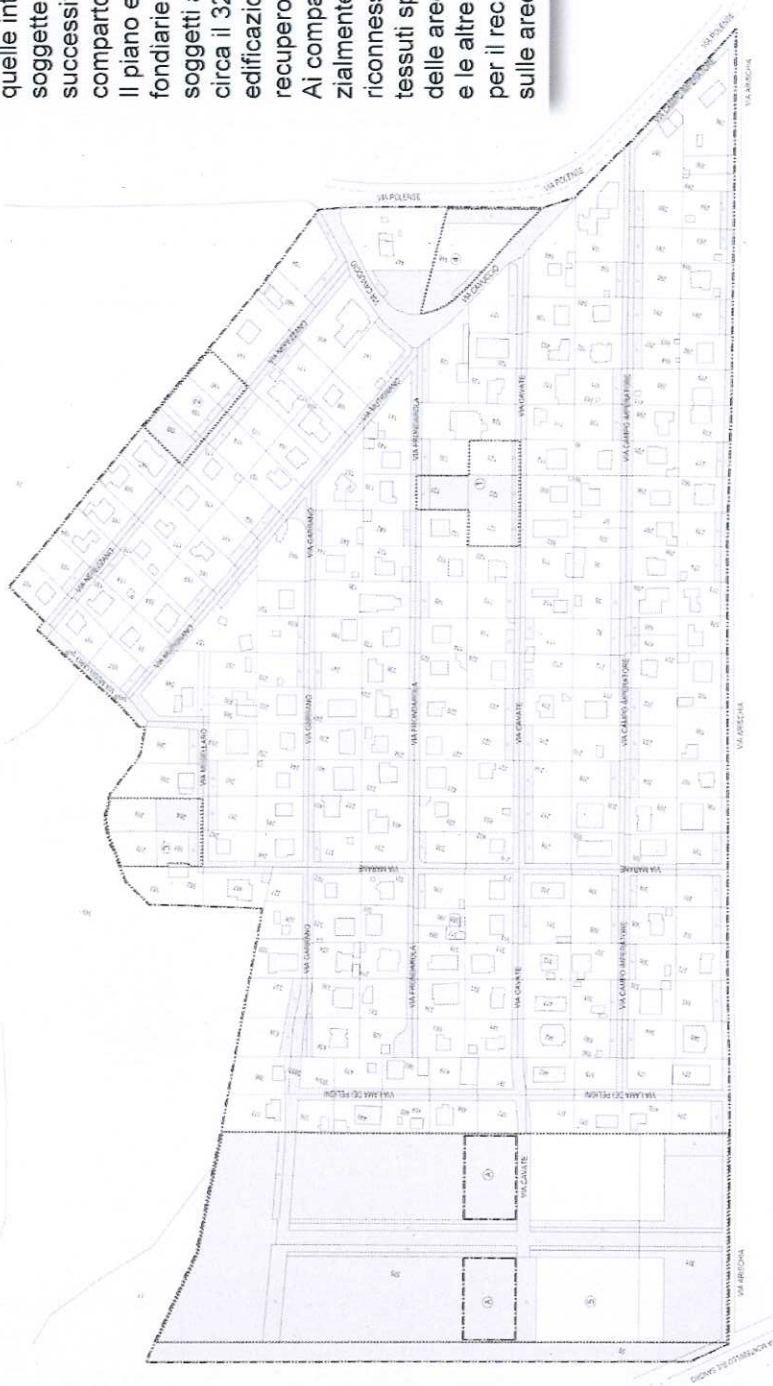
Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.05 denominato
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

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

Il piano esecutivo prevede, inoltre, nelle aree fondiarie, aree stradali private e n. 5 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 32%, 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. 8.05 denominato
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
Presentazione

Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

INTERNA		ESTERNA		TOTALE	
Superficie Piano	mq	31.133,36	8.963,33	40.096,69	49.059,68
Densità Territoriale	ab/ha				64
Abitanti Previsti	n°				2360

AREE FONDARIE PRIVATE

ZONA	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq			Totale mq
Conservazione	12.987,8	6028,9	763	6105,3	0,49	1608
Completamento		3615	574	4189	0,19	56
Aggiuntivo	5246,7	5265	585	5850	1,10	140
Nuova Edificazione	4314,1	5464	1052	1051,5	0,24	252
Nuova Edificazione Convenzionata	1818,3	4379	487	4865	0,27	117
TOTALE	23.966,9	8301,2	3463	8667,3	0,36	2214

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	4968	1747	194	1941	0,39	47

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab.	STANDARDIS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	24373	30,78	9,50
SERVIZI PUBBLICI	1371	2,24	8,50
PARCHEGGIO	15275	6,96	6,00
TOTALE	61257	24,59	22,00

TABELLA RIASSUNTIVA

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		Superficie Mq
Area Fondaria Privata		23966,9
Area Pubbliche		66276
Strade e Arredo Urbano		49073
TOTALE		155016

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. N°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Fondario mq	Pubblico mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
1	4000	1665	2335	579	64	643	0,16	13,5	15
2	2925	1632	1293	413	47	470	0,16	13,5	13
3	3325	2190	1126	477	53	530	0,16	13,5	13
4	3083	1470	1583	404	45	449	0,15	13,5	11
5	5000	4000	1000	2096	277	2773	0,05	13,5	57
Totale	73313	18966	54347	4379	487	4865	0,07	0,26	117

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq			
A	2514	864	98	982	98	98	0,39	13,5	24
A	2959	863	96	959	96	96	0,39	13,5	23
Totale	4968	1747	194	1941	194	194	0,39	13,5	47

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. 8.05 denominato
"Fosso San Giuliano - Via Polense km 20"
Presentazione