



# 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](http://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*



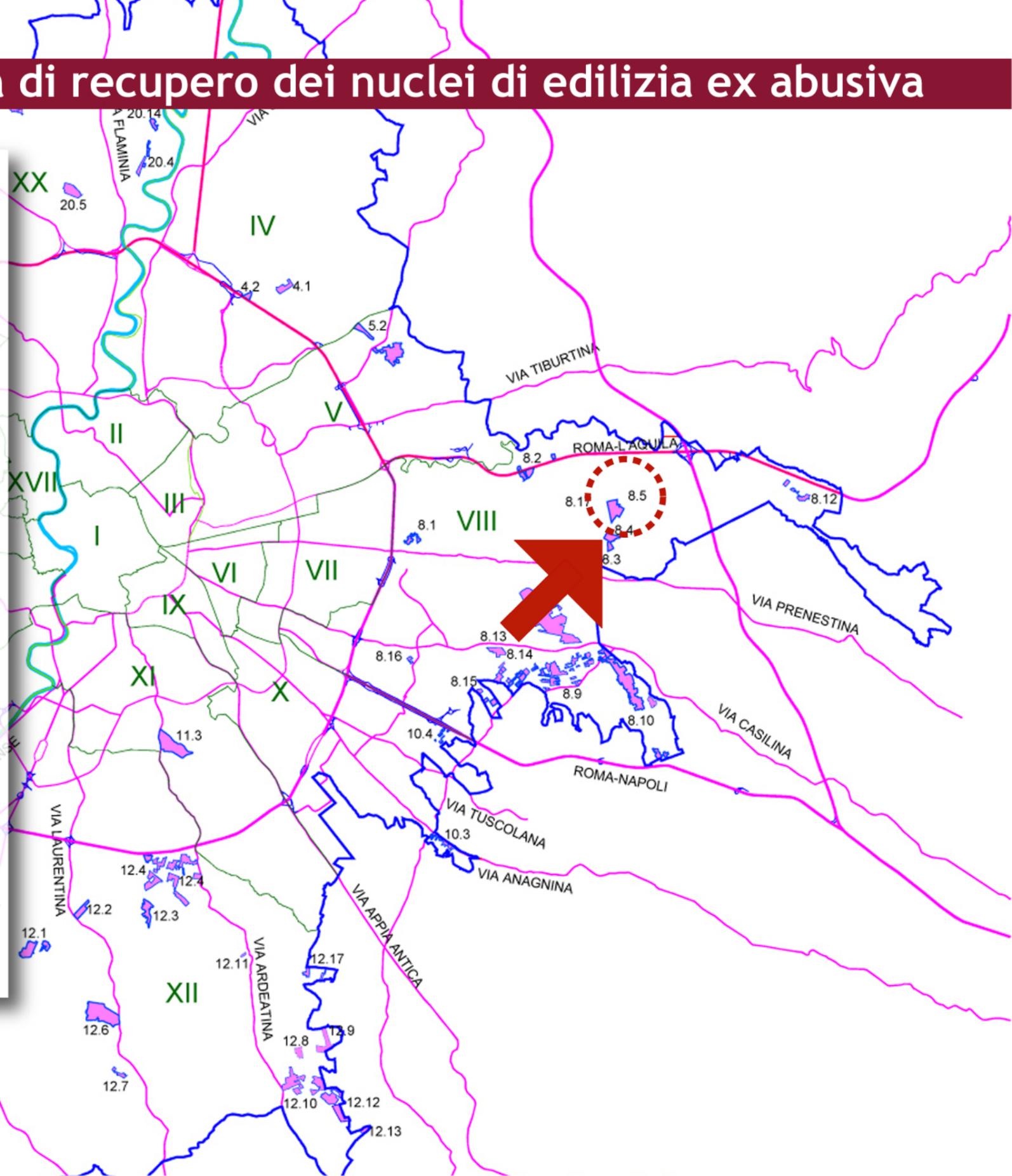
## La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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.

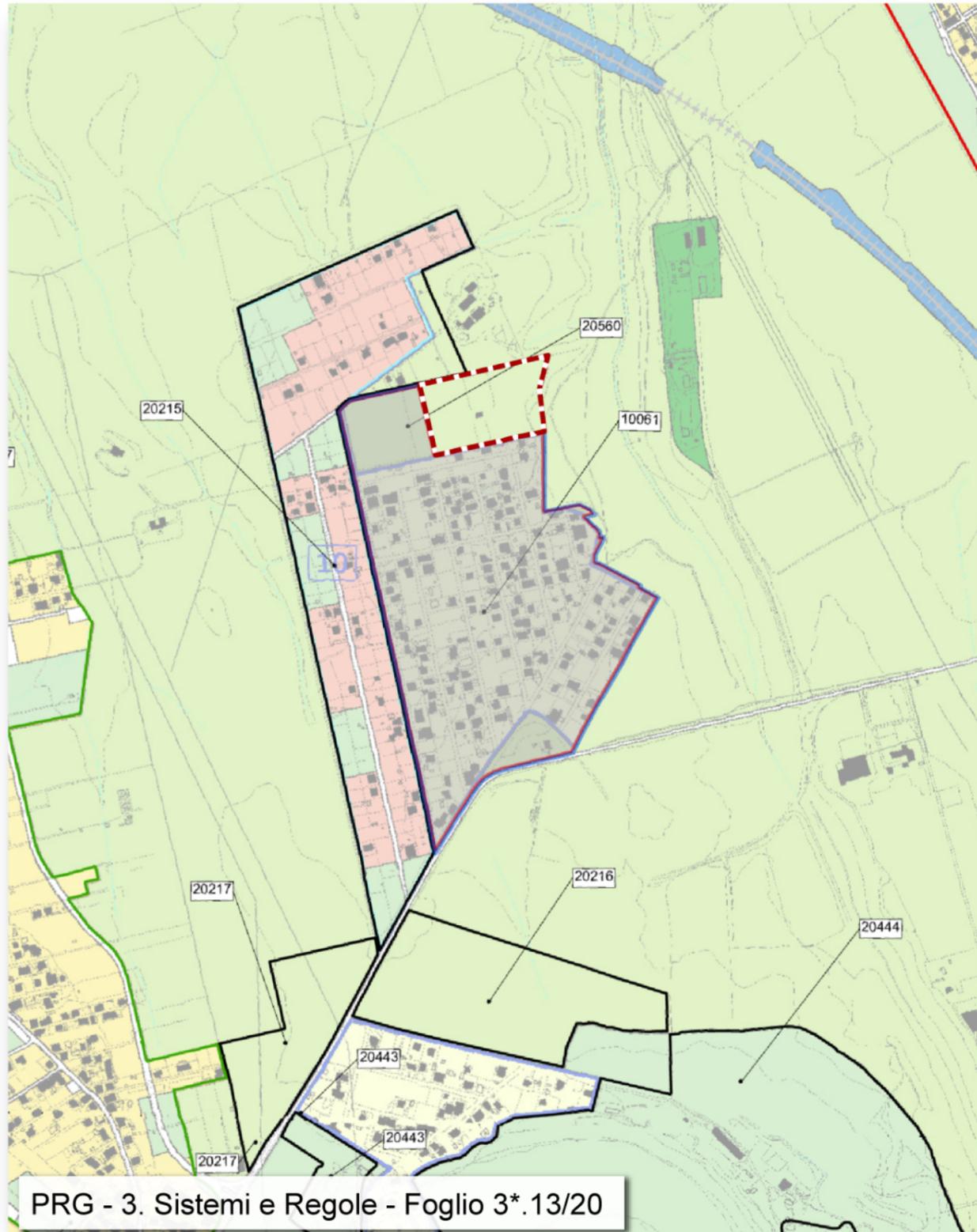
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata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





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



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.



## 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.



## 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

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).

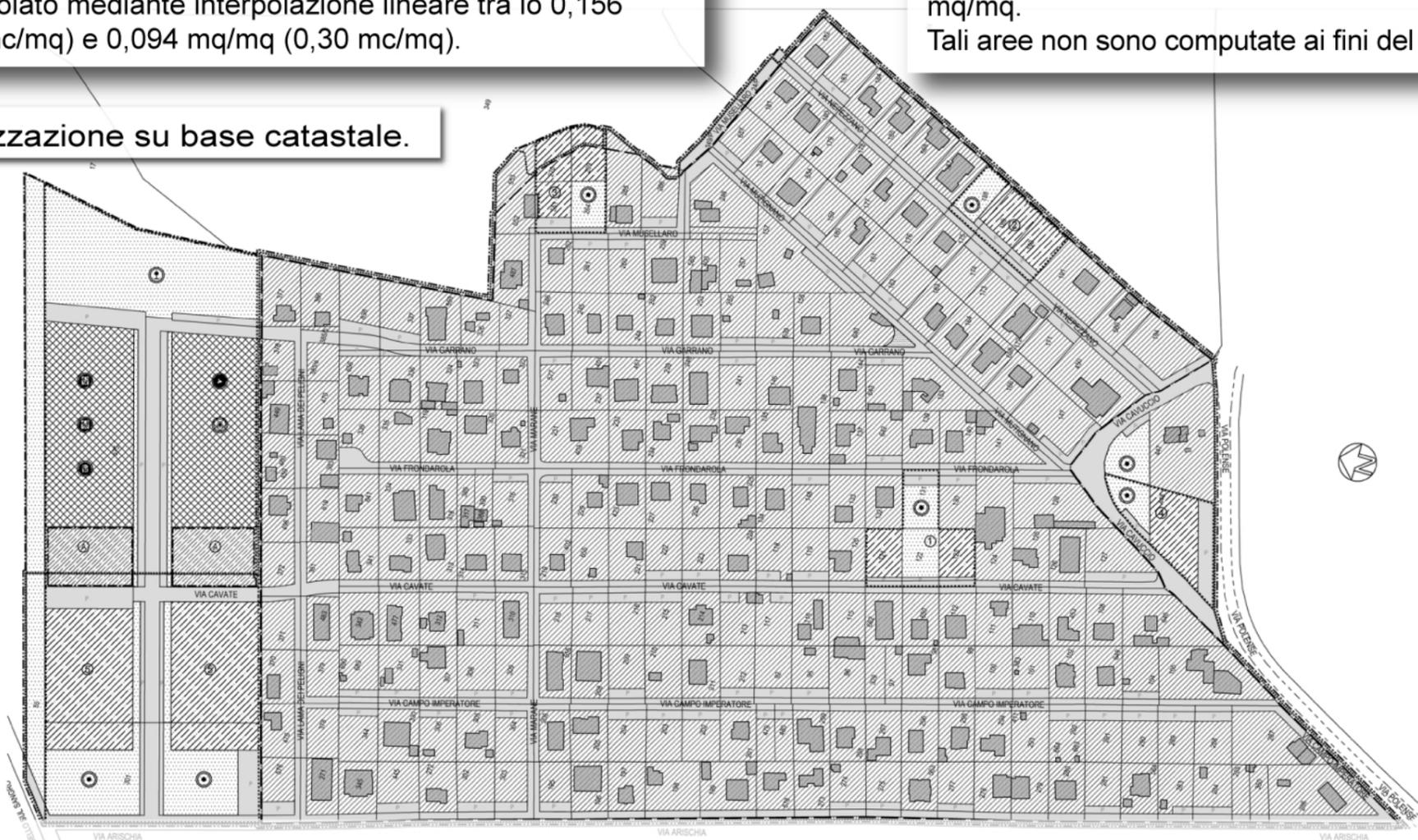
Ai lotti liberi di superfici compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

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.



## Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiari 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 fondiari 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 fondiari, 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 fondiari le volumetrie da trasferire.



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica.

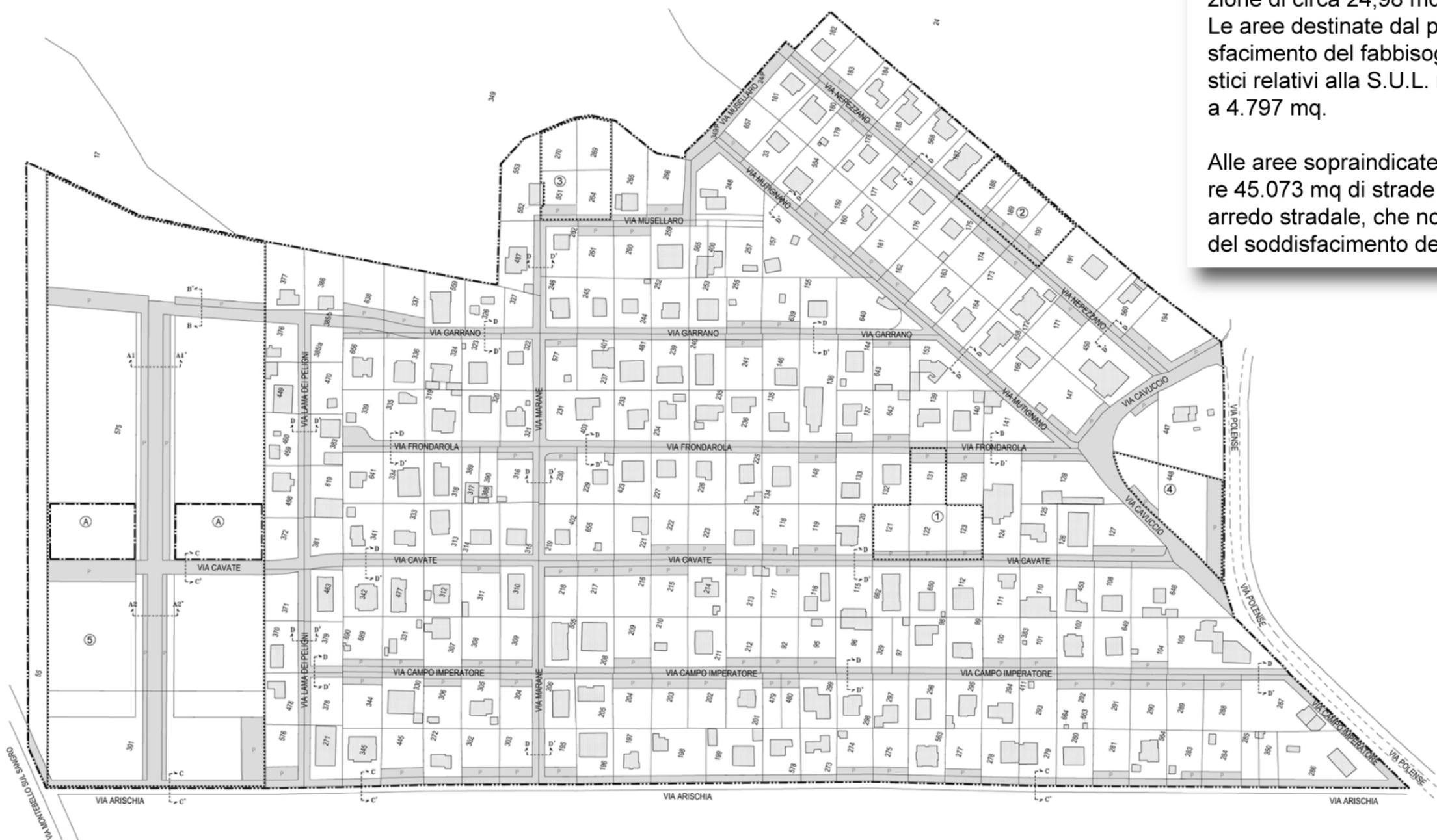


## Caratteri e finalità del piano

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 56.460 mq, per una dotazione di circa 24,98 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 4.797 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 45.073 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. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

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



# Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO							
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano	ha	31,1336	3,9633	35,0968			
Densità Territoriale	ab/ha				64		
Abitanti Previsti	n°				2260		
AREE FONDARIE PRIVATE							
ZONA	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq/mq	ABITANTI n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	125878	60289	763	61053	0,49	1608	
Completamento	52467	Esistente	3615	574	4189	0,19	96
		Aggiuntivo	5265	585	5850		140
Nuova Edificazione	43141	9464	1052	10515	0,24	252	
Nuova Edificazione Convenzionata	18183	4379	487	4865	0,27	117	
<b>TOTALE</b>	<b>239669</b>	<b>83012</b>	<b>3461</b>	<b>86473</b>	<b>0,36</b>	<b>2214</b>	
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	4969	1747	194	1941	0,39	47	
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab.		STANDARDS P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	Abitativo	24373	10,78		9,50		
	Non Abitativo	1371	4 mq / 10 mq S.U.L.				
SERVIZI PUBBLICI		16362	7,24		6,50		
PARCHEGGIO	Abitativo	15725	6,96		6,00		
	Non Abitativo	3426	10 mq / 10 mq S.U.L.				
<b>TOTALE</b>		<b>61257</b>	<b>24,98</b>		<b>22,00</b>		
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>		<b>66226</b>					
TABELLA RIASSUNTIVA				Superficie Mq			
Aree Fondiarie Private				239669			
Aree Pubbliche				66226			
Strade e Arredo Viario				45073			
				350968			

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. N°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Fondiarie mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq				
1	4000	1665	2335	579	64	643	0,16	0,39	13,5	15
2	2925	1632	1293	423	47	470	0,16	0,29	13,5	11
3	3325	2199	1126	477	53	530	0,16	0,24	13,5	13
4	3063	1470	1593	404	45	449	0,15	0,31	13,5	11
5	60000	12000	48000	2496	277	2773	0,05	0,23	13,5	67
<b>Totale</b>	<b>73313</b>	<b>18966</b>	<b>54347</b>	<b>4379</b>	<b>487</b>	<b>4865</b>	<b>0,07</b>	<b>0,26</b>		<b>117</b>
COMPARTI FONDARI PUBBLICI										
Comp. N°	SUPERFICIE FONDARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°		
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq						
A	2514	884	98	982	0,39	0,39	13,5	24		
A	2455	863	96	959	0,39	0,39	13,5	23		
<b>Totale</b>	<b>4969</b>	<b>1747</b>	<b>194</b>	<b>1941</b>	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>		<b>47</b>		