

10

P Tec 5

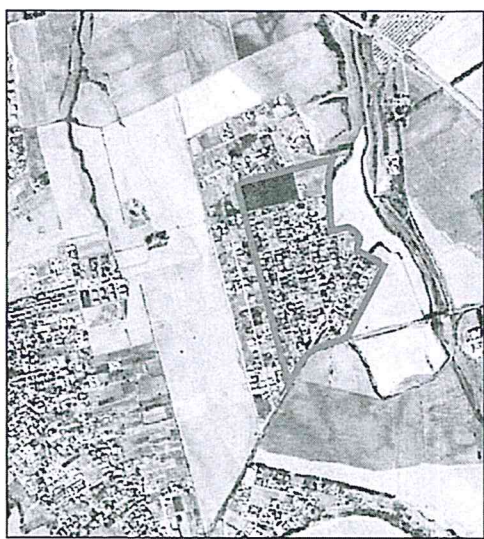


ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N.8.05 - "FOSSO SAN GIULIANO - VIA POLENSE KM 20"

MUN.
VIII



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
N. 34 del 9/10/12

PROPONENTI

REM ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

IL DIRETTORE U.O. P.R.G.
Ing. Fabio Pacciani

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATA ALL'UFFICIO
Consorzio Fosso San
Giuliano

Il Presidente
Francesco Esposito

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:
Direttore U.O. Città Periferica Ing. **Indo Egiddi**

Arch. Michela Poggipollini
Arch. Maurizio Santilli
Funz. Geom. Marco Fattori
Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
Funz. Geom. Mauro Zanini
Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai
Geom. Isabella Castellano
Geom. Mauro Ciotti
Geom. Rufina Cruciani
Geom. Rita Napolitano
Geom. Antonio Nardone
Geom. Maria Cristina Rita
Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;
Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:
Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:
Piani per la Periferia -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Arch. Giuseppe Manacorda
Arch. Ezio Neri

PROGETTAZIONE

Arch. Giuseppe Manacorda Geom. Bruno Pulcinelli
Arch. Mirco Pirani Geom. Marco Stefanelli
Dot. Riccardo Pulcinelli
Dot. Emiliano Pulcinelli
Ing. Fabio De Rosa

ROMA CAPITALE

31 DIC. 2012

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 26329

Tavola n.
9

RELAZIONE TECNICA

scala 1:1.000 Data: 07/11/2012 Aggiornamenti: G1 Tav9 23032012_3 Marco.dwg

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

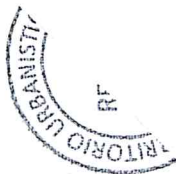
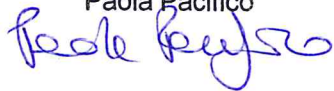
Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, stralci,~~

condizioni, integrazioni, ~~raccomandazioni~~ e prescrizioni di cui alla

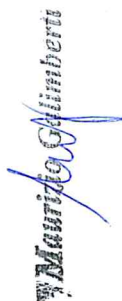
D.G.R. n° **610** del **3 OTT. 2017**

che si rilascia a Roma, il **0 NOV. 2017**

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico



Regione Lazio
Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione
Negozziata Roma Capitale e Città metropolitana
ALLEGATO ALLA NOTA N. **64810** DEL **10-08-2017**



Maurizio Calimberti

Indice

1. Premessa
2. Principi e criteri generali di impostazione dell'intervento
3. Inquadramento territoriale
4. Descrizione dello stato dei luoghi
5. Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di difesa dei beni culturali, paesistici e ambientali
6. Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico
7. S.U.L. aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
8. Descrizione dei tipi edilizi



1. Premessa

Il Piano di recupero urbanistico del nucleo 8.05—"Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20", cui si riferisce la presente "Relazione tecnica", si configura come Piano esecutivo elaborato secondo le norme dettate dalle *Linee guida* approvate con Delibera del Consiglio comunale 122/2009 nonché, in quanto rilevanti, da altre disposizioni, di livello comunale o sovraordinato. Pertanto si tratta di strumento urbanistico esecutivo in sé compiuto; in particolare in esso sono state reperite tutte le aree pubbliche (per mobilità, standard e "comparti fondiari pubblici") previste dal vigente P.R.G. e dalle citate *Linee guida*.

Tuttavia, come meglio si evince dalle descrizioni dei paragrafi che seguono e dalle tavole di inquadramento territoriale, il nucleo in questione è strettamente connesso con il nucleo 8.17 - "Fosso San Giuliano 2", con il quale condivide un confine di circa 1.200 metri. Insieme configurano un comprensorio di 66 ettari sul quale, ad esito dei due piani, potranno insediarsi quasi 4.000 abitanti.

Per tali ragioni, in sede di elaborazione dei due piani esecutivi, si è proceduto con la logica di un "progetto unitario", definendo le principali scelte progettuali (in particolare la rete di mobilità e la localizzazione delle aree per servizi pubblici, ma anche i parametri edilizi quali le densità fondiarie e le tipologie edilizie) in modo da favorire al massimo l'integrazione dei due nuclei, affinché, nel processo di attuazione vengano superate le diversità "storiche" (che, peraltro, non rappresentano un elemento di identificazione delle popolazioni già insediate) e si configuri un unico nuovo quartiere, pienamente riqualificato e recuperato al contesto urbano.

In questa logica risulta opportuno esaminare congiuntamente i due piani esecutivi, valutando positivamente i processi di integrazioni messi in atto con il "progetto unitario" e la più avanzata riqualificazione complessiva dell'intera zona, e tenendo anche conto dei parametri complessivi di riferimento dei due piani congiunti.

2. Principi e criteri generali di impostazione dell'intervento

Il presente Piano esecutivo si propone di dare attuazione alle disposizioni del P.R.G. per quanto riguarda la "Città da ristrutturare", come precisate all'art. 51, comma 2 delle NTA:

"Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;*
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;*
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;*

d) *la qualificazione dell'edilizia.*"

Per il conseguimento di tali obiettivi, le NTA del P.R.G., all'art. 55, comma 2 prevedono che i "nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" siano sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata.

Il "Consorzio Fosso San Giuliano" nella qualità di "soggetto proponente", come definito nelle *Linee guida*, ha presentato all'Amministrazione Comunale il Piano di recupero urbanistico del "Nucleo n. 8.05- "Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20", affinché venga accolto ed approvato come Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica.

3. Inquadramento urbanistico-territoriale.

Il nucleo 8.05- "Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20" contiguo all'altro "8.17. - Fosso San Giuliano 2", si trova nel territorio del Municipio VIII, in prossimità di una delle estreme propaggini del territorio comunale di Roma in direzione est, su di una parte della piana di Lunghezza immediatamente a nord dell'area del lago di Castiglione (*Lacus Gabinus*). L'area, attraversata sin dall'antichità da importanti vie di comunicazione quali la via Gabina (poi Prenestina), si trova non lontano dal confine con i comuni di Zagarolo e Monte Compatri.

Il territorio dell'area oggetto di Piano esecutivo è costituito da due comprensori: quello originario (riportato nel vigente PRG) a sud, e un'area di ampliamento (destinata prevalentemente al reperimento delle aree a standard) a nord; fisicamente, è limitato ad ovest e a nord dal confinante nucleo "8.17. - Fosso San Giuliano 2", a est dalle aree agricole in riva destra del Fosso San Giuliano, affluente dell'Aniene, e a sud dalla via Polense.

Il territorio ha andamento lievemente acclive e discende da quota 70 circa a quota 56 circa, degradando in direzione est verso il Fosso San Giuliano, esterno al perimetro del nucleo. Esso si trova nelle immediate vicinanze di importanti valli sedi di tributari dell'Aniene (fosso dell'Osa a ovest, fosso di S. Giuliano a est), nonché di un'importantissima emergenza, la caldera vulcanica già sede del citato lago di Castiglione.

L'area è stata interessata negli ultimi decenni, come tutto il quadrante est dell'estrema periferia romana, da diffusi fenomeni di abusivismo edilizio.

Il sistema viario, come accennato in precedenza, si appoggia sulla via Polense, che trae origine, poco più a sud, dalla via Prenestina. Dalla via Polense, che lambisce il territorio del toponimo, hanno origine le strade di attraversamento interno: via Arischia, via Campo Imperatore, via Cavuccio dalle quali si diparte il sistema viario interno al nucleo.

L'area è situata in prossimità di grandi infrastrutture viarie, quali l'autostrada A24 Roma-L'Aquila (uscita Lunghezza), la linea ferroviaria Roma-Sulmona, (servizio FM2 Roma-Tivoli, fermata

Lunghezza); l'accessibilità a questi sistemi è però ad oggi difficoltosa e limitata all'unico asse nord-sud esistente (via Massa S. Giuliano). È in fase di attuazione un nuovo asse di collegamento veicolare nord-sud tra via di Lunghezzina e via Polense, a servizio dei p.d.z. "Lunghezzina1" e "Lunghezzina2" (Cfr. Tav. 3 - Analisi dello stato di fatto: urbanizzazione primaria e secondaria / Sistema delle infrastrutture per la mobilità), che consentirà un più agevole e rapido accesso al sistema della mobilità di livello superiore.

4. Descrizione dello stato dei luoghi

Attualmente l'area in oggetto, per la sua ubicazione in posizione "di frangia", è caratterizzata da una urbanizzazione mista, dove ai lotti compromessi da costruzioni (prevalentemente mono-bifamiliari a due-tre livelli, riferite al singolo lotto) si alternano lotti liberi, in parte ancora di tipo agricolo (vigneti, oliveti e altre coltivazioni di tipo familiare), in parte adibiti a depositi di materiali o semplicemente incolti, se non abbandonati. La quasi assoluta mancanza di servizi pubblici e la scarsità delle opere di urbanizzazione rende l'insieme un "non-finito" che presenta tuttavia potenzialità di divenire un sistema urbanistico – ambientale di buon livello, se l'opera di recupero urbanistico verrà condotta con coerenza e in un contesto di piena legalità, come si intende fare con il presente Piano esecutivo.

Negli anni l'edificazione abusiva (quasi totalmente interessata da procedimenti di sanatoria) ha avuto uno sviluppo consistente, tanto che i lotti compromessi rappresentano oltre il 70% del totale.

Il nucleo originario 8.05 – "Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20" come perimetrato dal P.R.G. vigente, si estende su di una superficie territoriale di 311.336 mq, dei quali 102.821 liberi e 208.515 edificati o parzialmente edificati, secondo le definizioni delle *Linee guida*; al nucleo originario va aggiunta la superficie dell'area di ampliamento, pari a mq 39.632, così che la superficie totale del Piano esecutivo è di mq 350.968.

Le indagini svolte in loco hanno evidenziato la diffusione di fabbricati, prevalentemente a due-tre piani per una S.U.L. di 63.904 mq residenziali, 1.338 mq non residenziali e un totale di 65.242 mq. Gli abitanti insediati, calcolati sulla base del parametro 37,50 mq/abitante, sono 1.704.

5. Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di difesa dei beni culturali, paesistici e ambientali

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, il nucleo 8.05–"Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20" è individuato nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, nella componente "Nuclei di

edilizia ex-abusiva da recuperare" della "Città da ristrutturare", disciplinata dall'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area di ampliamento del nucleo (destinata prevalentemente al reperimento delle aree a standard) ricade invece nella componente "Agro romano" del "sistema ambientale e agricolo".

L'area oggetto del Piano esecutivo è interessata da diversi elementi di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali, per la cui dettagliata descrizione e localizzazione si rimanda alla Tavola 1 - "Inquadramento territoriale, destinazioni di P.R.G. e vincoli" e alla Tavola 4 - "Relazione geologica-vegetazionale" del presente Piano esecutivo.

6. Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico

Il nucleo originario 8.05--"Fosso San Giuliano - Via Polense Km 20" come individuato nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", ha una superficie di mq 311.336 e risulta suddiviso in 265 lotti, dei quali 188 già interessati da costruzioni e 77 ancora liberi. Questi ultimi estesi per complessivi mq 102.821, quantitativamente rappresentano poco più del 30% del nucleo originario e sono disseminati su tutto il territorio del nucleo; in conseguenza di questo assetto non si riscontrano aree non edificate che, per dimensione e morfologia, possano essere oggetto di localizzazione delle aree a standard, salvo che per il reperimento di parcheggi pubblici e di piccole aree verdi "di vicinato", ricavate da singoli lotti liberi o parzialmente edificati. Per reperire la maggior parte delle aree a standard, si è reso pertanto necessario un ampliamento del nucleo, che è stato individuato in un'area di circa mq 40.000 confinante a nord con il nucleo originario. L'inserimento di tale ampliamento nel perimetro del Piano esecutivo consentirà il recupero urbanistico del nucleo originario, che potrà infatti dotarsi di tutti gli standard di legge.

In conseguenza dell'ampliamento sopra descritto la superficie complessiva del Piano esecutivo risulta essere di mq 350.968.

Per quanto riguarda la determinazione degli indici di fabbricabilità territoriale, si è tenuto conto (come previsto dall'art. 13, comma 3 delle *Linee guida*, di cui alla Del. C.C. 122/2009), che, come si desume dall'elaborato Tav. 10 - *Relazione di previsione di massima delle spese*, le risorse a disposizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolate secondo quanto prescritto ai commi 1 e 2 dello stesso art. 13, risultano inferiori ai loro costi. Si sono pertanto applicati gradatamente i disposti dei punti 1., 2. e 3. del comma 3 del citato art. 13. e, di conseguenza, gli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati sono così attribuiti nel presente Piano esecutivo:

- ai lotti liberi e parzialmente edificati interni e esterni al nucleo originario, di superficie non superiore a 1.000 mq è attribuita una S.U.L. corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq;
- ai lotti liberi e parzialmente edificati interni e esterni al nucleo originario, di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq è attribuita una S.U.L. corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq e 0,094 mq/mq;
- ai lotti liberi e parzialmente edificati interni e esterni al nucleo originario, di superficie superiore a 10.000 mq è attribuita una S.U.L. corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq, con una S.U.L. comunque non superiore a 1.562 mq.

Fermo restando che si intendono "lotti edificati" gli immobili compromessi da una S.U.L. esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

La cessione al Comune di Roma delle aree pubbliche (standard e viabilità e "comparti fondiari pubblici") avverrà su base volontaria entro due anno dall'approvazione del Piano esecutivo (per i lotti liberi o parzialmente edificati), o entro un anni (per i lotti edificati), ed è presupposto per il godimento del diritto edificatorio previsto dal Piano esecutivo, oltreché per l'acquisizione della S.U.L. aggiuntiva prevista dalle *Linee guida*. Nel caso dei "comparti soggetti a convenzione" le aree pubbliche nonché il "comparto fondiario pubblico" (previsto all'interno del comparto 5) verranno cedute in sede di convenzione.

Tutte le aree non cedute secondo le modalità sopra illustrate verranno acquisite a mezzo di esproprio.

In merito alla cessione delle aree pubbliche per standard e viabilità va osservato quanto segue:

- il frazionamento delle strade del comprensorio di Fosso San Giuliano fu operato d'ufficio dal Catasto attraverso variazione geometrica; è importante specificare che non ci fu una sola variazione geometrica comprendente tutte le strade ma che ogni lotto subì l'intervento del Catasto in epoche diverse a seconda della lavorazione della pratica;
- il Catasto operò i frazionamenti nell'erronea convinzione che le strade fossero pubbliche; in realtà non risulta nessun atto di esproprio o cessione delle strade al Comune;
- oggetto del frazionamento sono state tutte le strade di Fosso S. Giuliano, tranne via Cavuccio che invece risulta della Provincia (in quanto in origine costituiva parte della Strada Provinciale Polense il cui tracciato è stato modificato in quel tratto); nello specifico sono interessate tutte le particelle attraversate dalle strade che sono riportate nell'elenco allegato.

Al fine di riportare la situazione catastale all'effettivo stato di diritto è stata inoltrata istanza presso il Catasto (prot. n° 188276 del 21-02-2012) chiedendo il ripristino delle particelle originarie e la correzione dell'errore a suo tempo dallo stesso commesso.

In considerazione di quanto sopra illustrato le porzioni di particelle stralciate dai lotti a seguito dell'erroneo frazionamento commesso dal Catasto, sono state considerate, a tutti gli effetti del presente Piano esecutivo, quali parti integranti dei lotti di provenienza.

L'Indice Fondiario Medio dei lotti liberi, è pari a 0,80 mc/mq (Cfr. tabelle in "Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale") e rientra, pertanto, nei limiti previsti dalle *Linee guida*.

Per l'attuazione del Piano esecutivo sono previste due modalità di intervento:

- modalità di intervento diretta per la generalità dei lotti, con l'esclusione di quelli ricadenti entro il perimetro dei "comparti soggetti a convenzione";
- modalità di intervento indiretta per i lotti ricadenti entro il perimetro dei "comparti soggetti a convenzione".

Si fa presente inoltre che una piccola area boscata occupa marginalmente la particella 575 del foglio 671, superficie questa che non rientra nel calcolo dei diritti edificatori dal momento che la particella in questione si estende per più di 2 ettari.

7. S.U.L. aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

In base a quanto disposto dall'art. 10 delle *Linee guida* di cui alla deliberazione di C.C. n. 122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n. 513 del 20/7/2010 e disciplinato in dettaglio dalle NTA del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche nel piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dalle NTA del presente piano esecutivo, la S.U.L. aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità, assommerebbe in totale a mq 5.856, pari a n. 156 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

Ai soli fini del calcolo degli standard abitativi, la S.U.L. non abitativa dei comparti fondiari pubblici, pari a mq. 194, si considera abitativa, la quale comporta ulteriori abitanti "virtuali", pari a n. 5, i quali sommati agli abitanti "previsti dal piano esecutivo", pari a n. 2.258 e ai 156 abitanti "ipotetici aggiuntivi", porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 2.419.

Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e

parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 56.444, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti "previsti dal piano esecutivo" più "virtuali" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23.33 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art. 15 delle *Linee guida* di cui alla deliberazione di C.C. n. 122/2009, pari a 22 mq/ab.

8. Descrizione dei tipi edilizi

La morfologia insediativa del nucleo 8.05-"Fosso San Giuliano – Via Polense Km 20", come quella di tutti i nuclei abusivi, è caratterizzata da un frazionamento minuto nel quale la superficie territoriale del lotto medio risulta di poco superiore a 1.000 mq. Gli esiti della progettazione del Piano esecutivo, con il reperimento delle aree per standard e mobilità, hanno prodotto un'ulteriore riduzione della dimensione dei lotti, la cui superficie fondiaria media si attesta (per i "lotti liberi") di poco al di sopra dei 700 mq indicati dalle *Linee guida* quale dimensione minima ammessa. Anche in considerazione della scarsa incidenza dei lotti liberi rispetto a quelli già compromessi (circa 30%) si è ritenuto opportuno confermare la morfologia dell'insediamento esistente nel nucleo originario, che coincide, peraltro, con le esigenze e i desideri dei lottisti, i quali aspirano (ormai da decenni) a coronare il sogno di residenze uni-bifamiliari di due-tre piani con giardino. E' questo pertanto il tipo edilizio che sarà prevalente nel nucleo originario.

Nell'area di ampliamento, dove è prevista la realizzazione di un "comparto soggetto a convenzione" le aree fondiarie (comprese quelle dei "comparti fondiari pubblici") sono più ampie e su di esse è previsto un Indice Fondiario di 0,391 mq/mq, pari a quello massimo ammesso dalle *Linee guida*. Ciò comporta che i tipi edilizi che potranno essere realizzati su queste aree potranno essere plurifamiliari e disposti su più piani (tre e anche quattro).

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 9 fasciate



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico