



ROMA CAPITALE

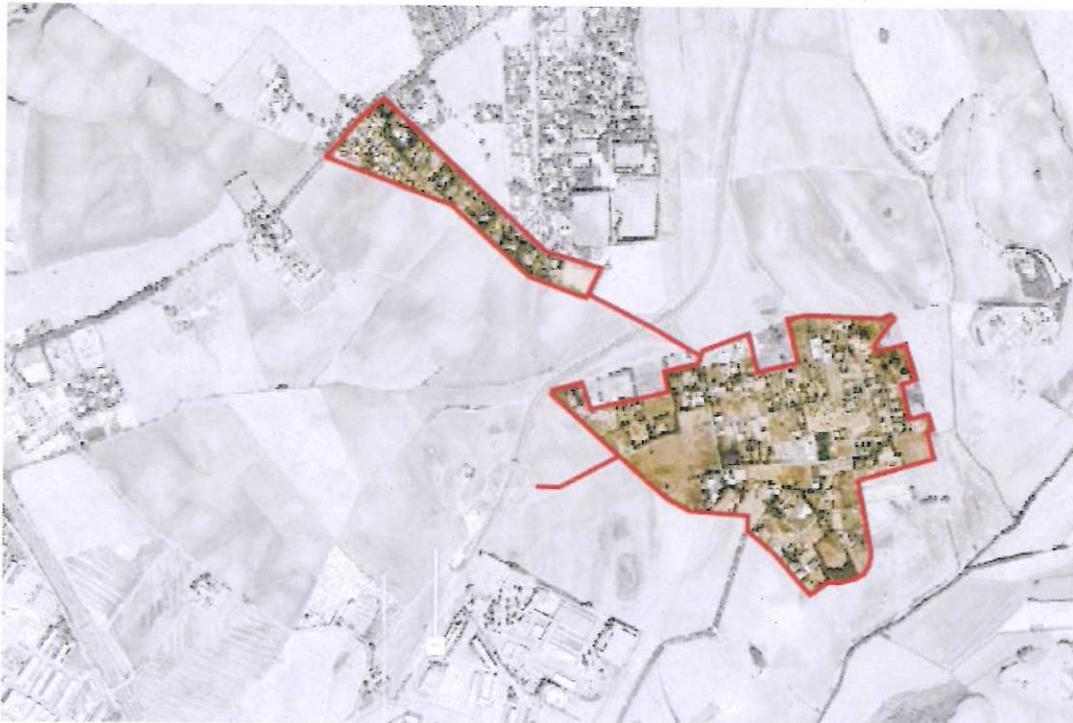
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

 ROMA CAPITALE 37
24 GEN. 2013
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. QI 7949

PROCESSO PARTECIPATIVO

**PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX
ABUSIVA N. 5.02 a/b DENOMINATO "Casal Monastero"**

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag. 12
➤ 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. 5.02 a/b denominato "Casal Monastero", 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 12 giugno 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'intervento, Inquadramento Territoriale, Tav. 5 – "Zonizzazione su base catastale", Tav. 6 – "Aree con destinazione pubblica", Tav. 7 – "Sedi viarie e parcheggi."

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale e nella *home page* del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 09 ottobre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 24 ottobre 2012 alle ore 15.30 presso la Sala Consiliare del Municipio V, in via Tiburtina n. 1163, Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico.

Erano presenti in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento
- Istruttore Amministrativo – Monja Cesari
- Funzionario Geometra – Marco Fattori
- Funzionario Geometra – Cosma Damiano Vecchio
- Geometra – Rita Napolitano

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente, sia in audio che in video.

Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale all'indirizzo web:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-casalmonastero.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Interventi istituzionali:

Intervento 6° on. Marco Di Cosimo – presidente Commissione Urbanistica –

Relatore:

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

Interventi dei cittadini:

Intervento 1° sig. Luciano Rossi – Presidente del consorzio –

Intervento 2° sig. Antonio Zippi – Consorziato e consigliere municipale–

Intervento 3° sig.ra Addolorata Armenti – Consorziata –

Intervento 4° sig Marco Mariani – residente nel Consorzio –

Intervento 5° sig Marco Mariani

Intervento 7° sig. Luciano Rossi – Presidente del consorzio –

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. 5.02 a/b denominato "Casal Monastero".

L'Ing. Egiddi illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza ed alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Egiddi informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano di Recupero e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

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

Questo incontro, è stato convocato secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'allegato A "Regolamento di Partecipazione" della Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 02/03/2006.

I contributi partecipativi, scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al *desk* dell'accoglienza alla mia sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. Gli eventuali contributi verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni. Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti nel Documento di partecipazione predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento. Tale documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e da me Responsabile del

Procedimento, verrà protocollato e allegato alla Proposta di Deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, seguendo quindi tutto l'iter del procedimento. L'iscrizione di ogni intervento andrà fatto al desk dell'accoglienza, i quali verranno registrati per poi essere sintetizzati ed inseriti nel Documento di Partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo a venire al tavolo della Presidenza.

Inoltre, gli interventi in formato audio corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento dell'Urbanistica in modo da rendere possibile l'ascolto di questa assemblea anche a chi non è potuto intervenire oggi. Per questo motivo, chi si iscrive a parlare, troverà nel "modulo elenco interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio dell'intervento e della propria immagine. Vi preghiamo naturalmente di contenere la durata degli interventi.

Premessa

L'Amministrazione Comunale di Roma Capitale fin dalla metà degli anni'70, ha intrapreso un difficile percorso di recupero urbanistiche delle zone periferiche connotate da diffuso abusivismo edilizio, soprattutto quello cosiddetto spontaneo e sulle aree agricole. Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione Comunale di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali.

Questi Nuclei, cosiddetti toponimi, sorti negli ultimi trent'anni sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, che il Comune di Roma ha fatto nel corso degli anni dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona F1 operata dal PRG del 1962 e quella riguardante i 74 Nuclei di Zona O operate in Variante al PRG del '83, infatti il PRG 2008 vigente, ha individuato 71 nuclei di edilizia ex abusivi di cui all'art. 55 delle N.T.A. e inseriti nel sistema insediativo della "città da ristrutturare" e classificati all'art 107 delle N.T.A. come zone territoriali omogenee di tipo B, ai sensi del D.I.M. 1444/68, per un'estensione di circa 2.000 ha e stimati 81.000 ab/stanze di cui 72% esistenti e 28% ab/stanze ancora da insediare.

L'attuazione di questo nucleo, ossia completamento residenziale e completamento e/o realizzazione delle OOUUPP e OOUUSS è subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo, che dovrà rispettare le linee guida della Delibera di C.C. n° 22/2009:

- Migliorare la qualità urbana degli insediamenti;
- Consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola e media industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro.

Il recupero urbanistico di queste aree, che potrà 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.

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

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **5.02 a/b** - "**Casal Monastero**" ricade nel Municipio V insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Est di Roma Capitale, in prossimità della via Nomentana.

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

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di 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.

Il recupero dell'insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso:

- 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 in oggetto è stato redatto in coerenza con gli indirizzi precedentemente rappresentati nelle "Linee Guida" contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 e ss.mm.ii.

Il piano esecutivo prevede il completamento dell'edificazione esistente su **aree fondiarie** ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta" cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 6 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 27% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 36% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede *aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico* le quali una volta acquisite dall'Amministrazione di Roma Capitale potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 6 comparti fondiario pubblico che rappresenta circa il 11% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

le varianti al P.R.G. vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 15.93, rispetto a quella prevista dal P.R.G. da "aree agricole", "aree a servizi pubblici di livello urbano", a parte "aree fondiarie" (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ed esterna ai comparti soggetti a convenzione); parte ad "aree pubbliche" (verde pubblico, servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale, e parte ad aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale;

- incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq), al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, fosse pari a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) pari al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. approvato, di circa ha 48.08 sono state aggiunte, in sede di pianificazione, aree esterne per una superficie di ha. 15.93.

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	mq	<u>55.586</u>	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	mq	60.784	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	mq	6.574	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	mq	116.370	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	n	1.332	(47.7%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	n	1.301	(46.6%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	n	158	(5.7%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	n	2.791	(100%)
<i>densità territoriale</i>	ab/ha	44	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 60.410 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 28.624 con una dotazione di 10,26 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici per mq 19.390 con una dotazione di 6,95 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici per mq 18.664 con una dotazione di 6,69 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
 per complessivi mq 66.678 con una dotazione di 23,89 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive (mq 8.736) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 209 abitanti/stanze che al massimo potrebbero derivare dalle SUL 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 22,22 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.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 16.432, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 11.737 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,

verde pubblico per mq 4.695 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

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 hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una più precisa definizione dei costi ed essendo ancora non precisamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra;

Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida nonchè di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina 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 16.585.269 circa

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

Per un totale complessivo Euro 4.899.803 circa

Le **risorse** che risultano ancora disponibili:

Per un totale complessivo Euro 24.859.027 circa

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 24.859.027 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 16.585.269 circa) avremo un saldo (positivo) di € 8.273.758 circa.

Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad €/ha 233.615, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

In riferimento a quanto determinato all'art. 5 e 6 delle "Linee Guida" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/09, circa i "Piani esecutivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata e di iniziativa pubblica" e le "Procedure e modalità di approvazione dei Piani Esecutivi", il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 a/b - "Casal Monastero", 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 1° sig. Luciano Rossi – Presidente del consorzio –

Ringraziamenti, decisioni condivise tra noi e il Comune.

L'ing. Tonino Egiddi interviene facendo notare che c'è stata una sovrapposizione dei perimetri con la richiesta ai progettisti di consegnare elaborati conformi. Spiegazione sul successivo iter di approvazione che coinvolgerà il Segretariato Generale, la Giunta Capitolina, quindi il Municipio per il Parere, poi in Commissione urbanistica, in Assemblea Capitolina e quindi a seguito

dell'adozione ci sarà la pubblicazione e quindi le eventuali Osservazioni e Controdeduzioni, ed infine l'approvazione in Regione poiché è in Variante al Prg.

Intervento 2° sig. Antonio Zippi – Consorziato e consigliere municipale –

Il consorzio aspetta da oltre cinquant'anni l'approvazione, pertanto chiede se era opportuno l'inserimento nel perimetro di Piani di zona.

L'ing. Tonino Egiddi risponde specificando che si tende a non sovrapporre i perimetri.

Intervento 3° sig.ra Addolorata Armenti – Consorziata –

Considerazioni sull'abbandono del quartiere da parte delle istituzioni e perplessità sul cambio dell'amministrazione in riferimento al proseguo dell'iter approvativo.

L'ing. Tonino Egiddi sottolinea come in questi anni si siano raccolti i frutti e il lavoro della Variante delle Certezze.

Intervento 4° sig Marco Mariani – residente nel Consorzio –

Chiede spiegazione circa i criteri scelti per la pianificazione e l'esproprio.

L'ing. Tonino Egiddi sottolinea che il ruolo dell'ufficio è quello di verificare la corrispondenza tra quello presentato dai privati con i criteri espressi dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 122/09.

Intervento 5° sig Marco Mariani

Ribadisce che il concetto è giusto, ma critica la localizzazione dell'intervento delle opere pubbliche.

Intervento 6° on. Marco Di Cosimo – presidente Commissione Urbanistica –

Sottolinea come in questi ultimi quattro anni ci sia stato un cambio di marcia in riferimento alle periferie e alla loro riqualificazione. Esprime soddisfazione per la prossima approvazione dei primi cinque piani, sottolineato che l'iter iniziato non si ferma più.

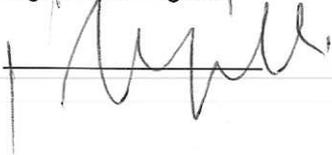
Intervento 7° Luciano Rossi – Presidente del consorzio –

Ringraziamenti all'ing. Egiddi e all'on. Di Cosimo per aver fatto quello che mai è stato fatto nei 15 anni precedenti.

Il dirigente della U.O. Città Periferica

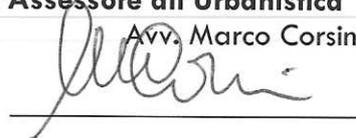
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini





Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

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

Assessorato all'Urbanistica

Trasparenza, Valutazione e Merito

Incarichi di lavoro autonomo

Avvisi e Bandi

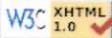
Modulistica

Gli argomenti

- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Autorizzazioni paesaggistiche
- 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
- P.R.U.S.S.T.
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- Programmi di Recupero Urbano
- Toponimi
- Zone "O"

Le mappe

Partecipazione

  | AR

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 "Casal Monastero": avvio del processo partecipativo



Roma, 12 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. 5.02 denominato "**Casal Monastero**".

Approfondimenti: Piano Esecutivo nucleo n. 5.02 "Casal Monastero": processo partecipativo

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

- Presentazione
- Novità**
- Contatti



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

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

Gli argomenti

- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Autorizzazioni paesaggistiche
- 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
- P.R.U.S.S.T.
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- Programmi di Recupero Urbano
- Toponimi
- Zone "O"

Le mappe

- Partecipazione



| AR

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 "Casal Monastero": convocazione dell'incontro partecipativo



Roma, 9 ottobre 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante il Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 "Casal Monastero" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **24 ottobre 2012 alle ore 15:30 presso la Sala del Consiglio del Municipio V, in via Tiburtina, 1163.**

Approfondimenti: Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 "Casal Monastero": 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
 Assessorato all'Urbanistica
 Trasparenza, Valutazione e Merito
 Incarichi di lavoro autonomo
 Avvisi e Bandi
 Modulistica

Gli argomenti

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

Le mappe

Partecipazione

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 "Casal Monastero". Processo partecipativo



Il 12 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. 5.02 denominato "Casal Monastero".

L'avvio del processo partecipativo è avvenuto 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 9 ottobre 2012, dell'incontro partecipativo aperto alla cittadinanza che si è tenuto il **24 ottobre 2012 alle ore 15:30 presso la Sala del Consiglio del Municipio V, in via Tiburtina, 1163**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il Piano e sono stati raccolti i contributi partecipativi. Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno 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 22,61)
 Tav 1/b - Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 13,07)
 Tavola 5a1 - Zonizzazione (f.to Pdf - Mb 13,64)
 Tavola 5a2 - Zonizzazione (f.to Pdf - Mb 7,47)
 Tavola 6a - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 3,02)
 Tavola 6b - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 4,88)
 Tavola 7a - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 3,07)
 Tavola 7b - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 1,76)

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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 denominato "Casal Monastero"



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. 5.02
denominato "Casal Monastero"
Presentazione



ROMA CAPITALE

La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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

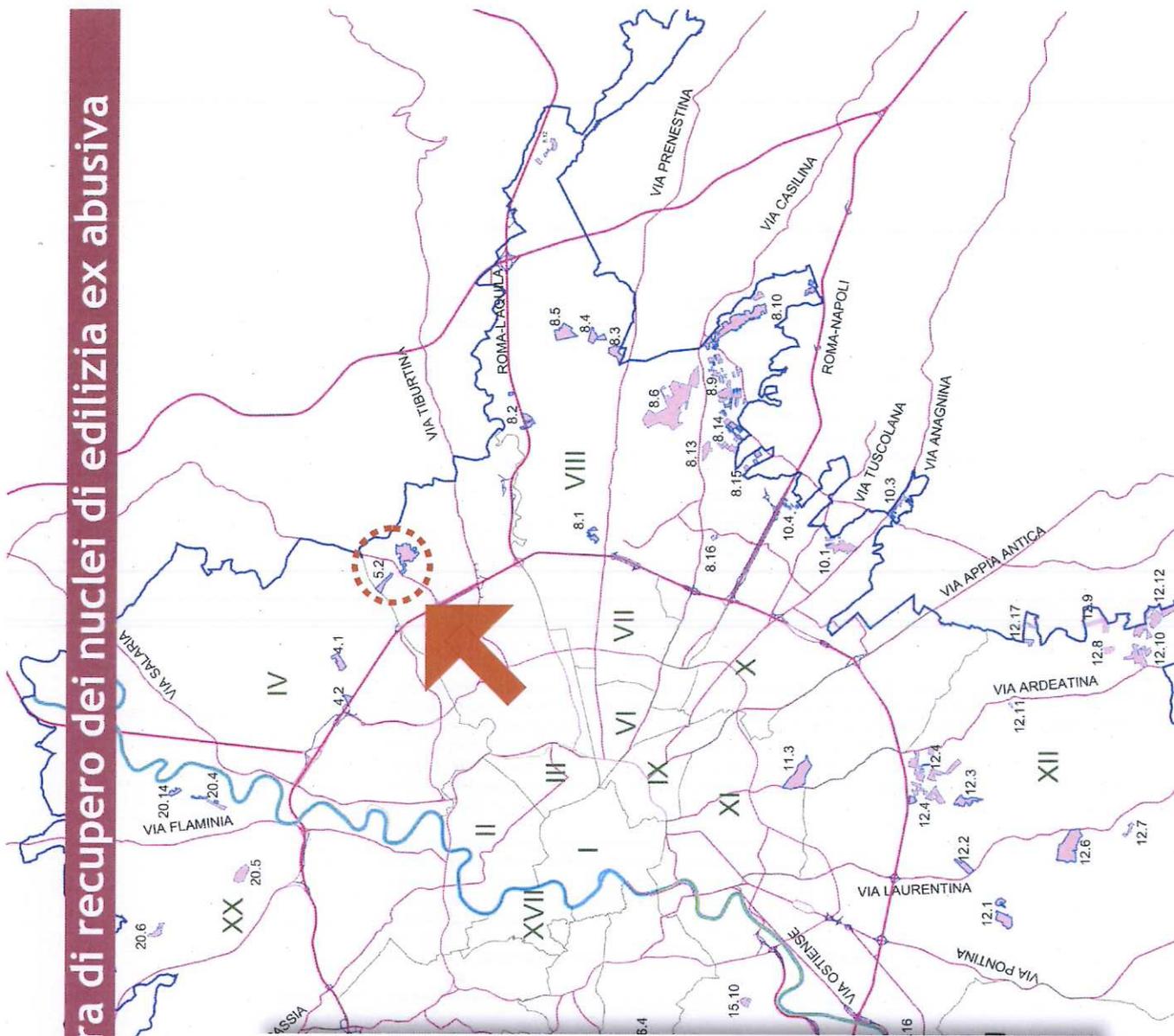
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i n. 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata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

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva n. 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. 5.02 denominato "Casal Monastero" **Presentazione**



La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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

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

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

Dirigente: Ing. Tomino Egididi
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. 5.02 denominato "Casal Monastero"
Presentazione

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.2 a/b denominato "Casal Monastero", costituito da due sub-comparti 5.2a (Prato Lungo) e 5.2b (Casal Monastero), considerato come un unico nucleo, ricade nel Municipio V ed insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale.

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 dell'indispensabili Opere di Urbanizzazione.

L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 64,01, una densità territoriale di 44 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 2.791, di cui n. 1.332 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 48,08, 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 15,93.

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. 5.02 denominato "Casal Monastero"
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.

Tav. 1/b - Inquadramento infrastrutturale

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. 5.02
denominato "Casal Monastero"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 98.715,78 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 11.079,93. 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. 479.691,57. 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 superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra lo 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

Ai lotti liberi di superficie 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 16.896,68 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 6.573,86, di cui mq. 5.916,48 abitativa e mq. 657,39 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 2.191, 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 158 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,389 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

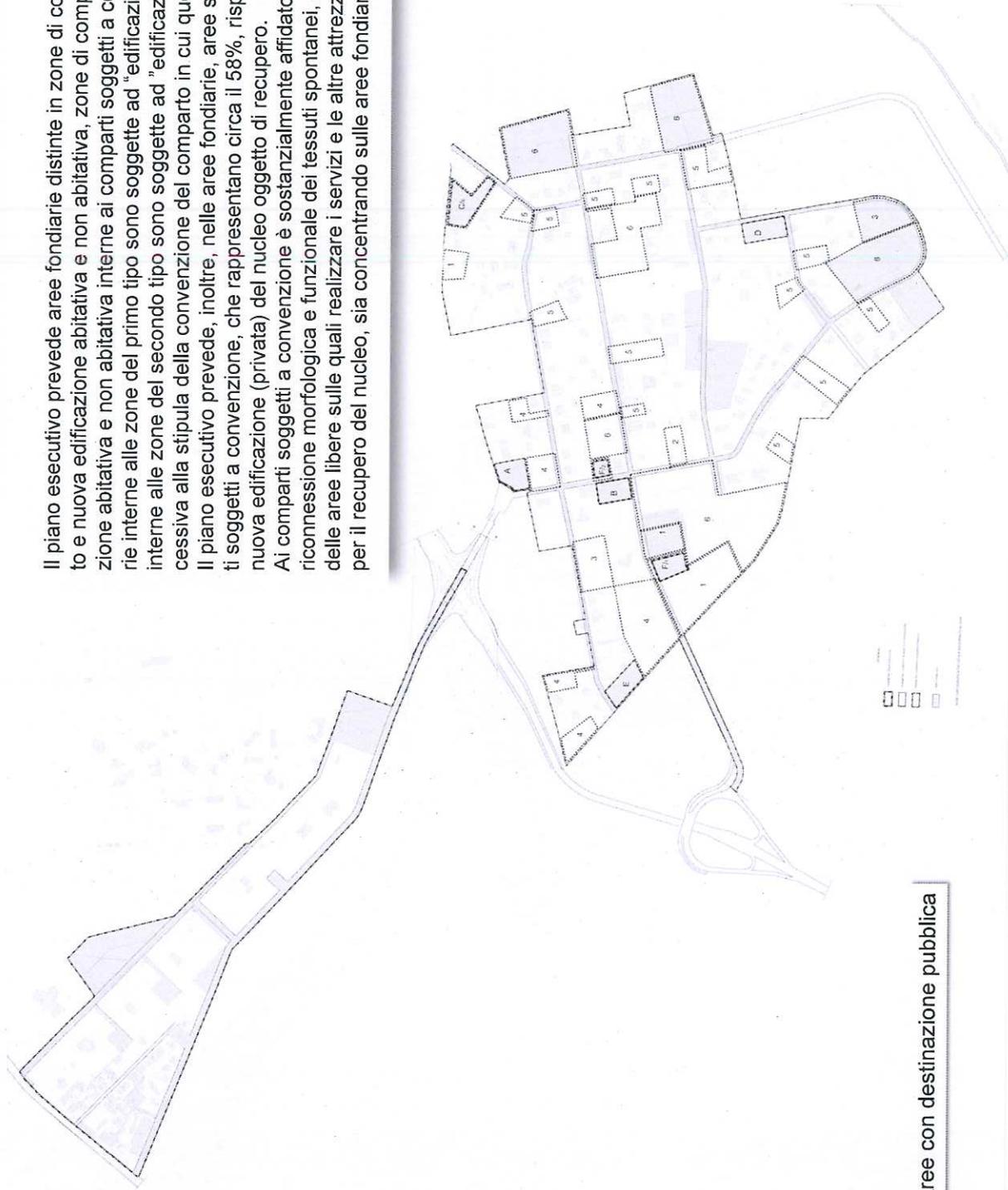
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia
ex abusiva da recuperare n. 5.02
denominato "Casal Monastero"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamente 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. 6 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 58%, 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. 5.02
denominato "Casal Monastero"
Presentazione



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO				Toponimo 6.2A-B - Casal Monastero - Sant'Alessandro			
Superficie Piano	ha	INTERNA	ESTERNA	TOTALE		Superficie Piano	ha
Densità Territoriale	43,02	15,93	15,93	61,86		61,86	61,86
Abitanti Previsti				2.791		2.791	2.791

ZONA DI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M.	ABITANTI
	mq.	mq.	mq.	mq.		
Conservazione (solo SUL esistente)	113.490,72	35.839,94	3.684,99	39.524,93	0,3483	956
Completamento	214.094,68	14.087,09	1.873,97	16.081,06	0,1195	376
Nuova Edificazione	48.964,64	14.290,69	1.857,85	15.878,54	0,3243	381
Nuova Edificazione Convenzionata	103.141,32	20.144,47	2.239,28	22.382,75	0,3170	537
TOTALE	479.691,37	98.717,71	11.075,93	109.795,71	0,2789	2653

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M.	ABITANTI
	mq.	mq.	mq.	mq.		
Nuova Edificazione	17.806,38	5.916,48	657,39	6.573,86	0,3681	108

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	28.624,00	10,26	9,50
SERVIZI PUBBLICI	4.094,03	4 mq./10 mq. S.U.I.	5,51
PARCHEGGIO	15.663,02	6,95	5,01
TOTALE	11.737,32	10 mq./10 mq. S.U.I.	22,00

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		Superficie Mg.
TABELLA RIASSUNTIVA		
Aree Fondiario Private		473,682
Aree Fondiario Pubbliche		16,897
Aree Pubbliche per Standard		83,110
Strade e Arredo Viario		60,910
TOTALE		640,108

Tav. 8 - Tabelle.

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE									
Comparto n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	H. Max	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiaria mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.			
1	19.482	13.648	8.432	2.964	263	2.238	0,18	0,28	10,56
2	3.203	1.841	1.368	401	51	512	0,16	0,28	10,56
3	11.042	5.278	5.614	1.331	148	1.479	0,13	0,28	10,56
4	22.943	21.210	1.178	2.920	324	3.244	0,14	0,27	10,56
5	24.471	22.615	1.856	3.518	391	3.909	0,16	0,27	10,56
6	80.073	39.033	41.035	9.557	1.691	10.248	0,13	0,27	10,56
TOTALE	169.811,00	102.141,52	57.660,90	20.144,47	2.239,28	22.382,75			

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI									
Comparto n°	SUPERFICIE FONDIARIA			SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	H. Max	Abitanti n°
	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.			
A	2.600	916,41	1.011,56	1.011,56	0,399	0,389	0,389	10,56	24
B	2.110	738,03	820,92	820,92	0,399	0,389	0,389	10,56	20
C	3.945	1.381,25	1534,73	1.534,73	0,390	0,389	0,389	10,56	37
D	2.600	916,41	1.011,56	1.011,56	0,399	0,389	0,389	10,56	24
E	2.600	916,41	1.011,56	1.011,56	0,399	0,389	0,389	10,56	24
F	3.602	1.065,18	1.182,53	1.182,53	0,399	0,389	0,389	10,56	28
TOTALE	16.897	5.916,48	6.573,86						158

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. 5.02
 denominato "Casal Monastero"
 Presentazione