



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



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. 5.02
denominato “Casal Monastero”
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 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.





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.



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.

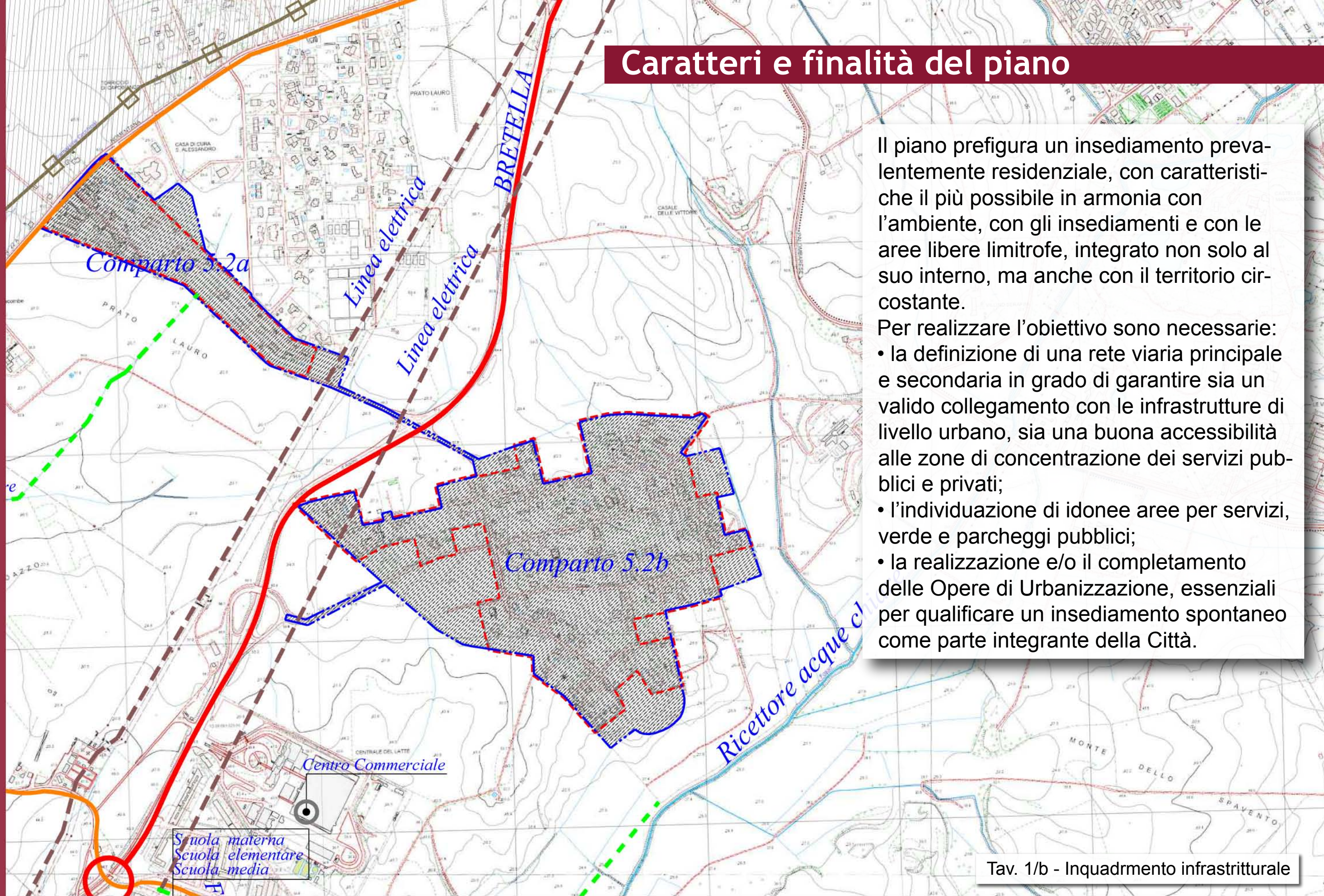


Caratteri e finalità del piano

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



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.

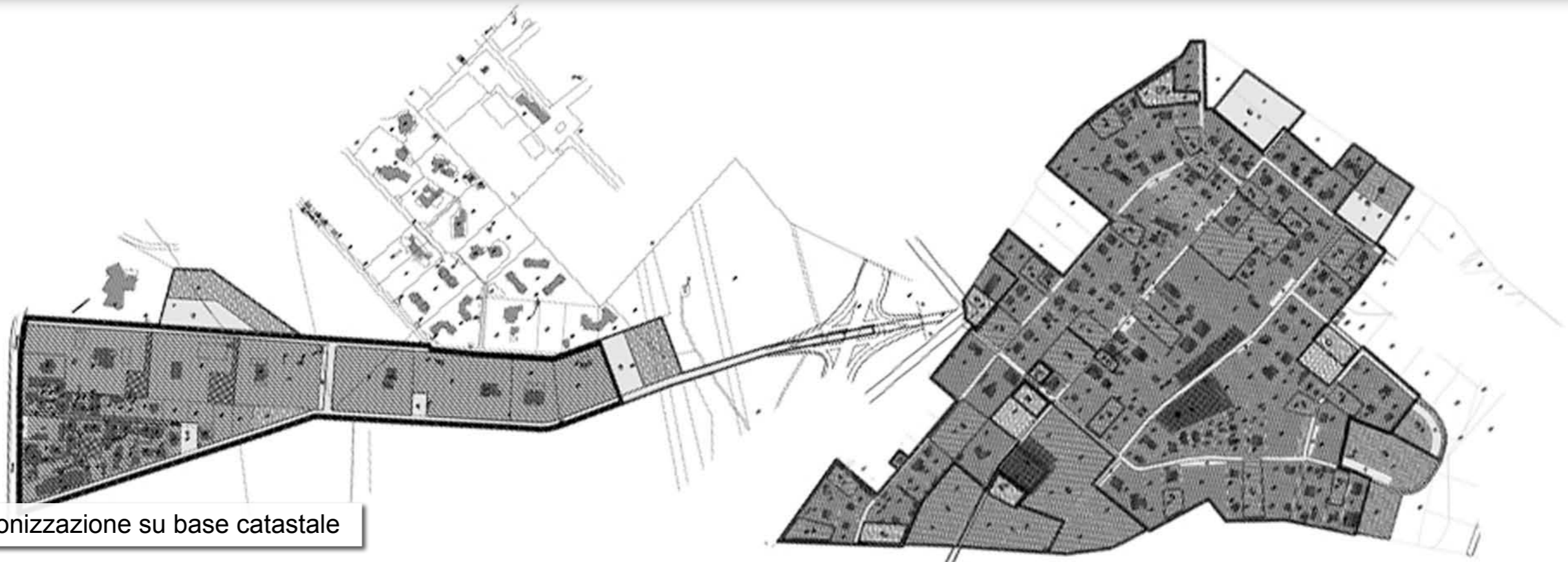
Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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



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. 6 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 58%, rispetto al totale di tutta la nuova edificazione (privata) del nucleo oggetto di recupero.

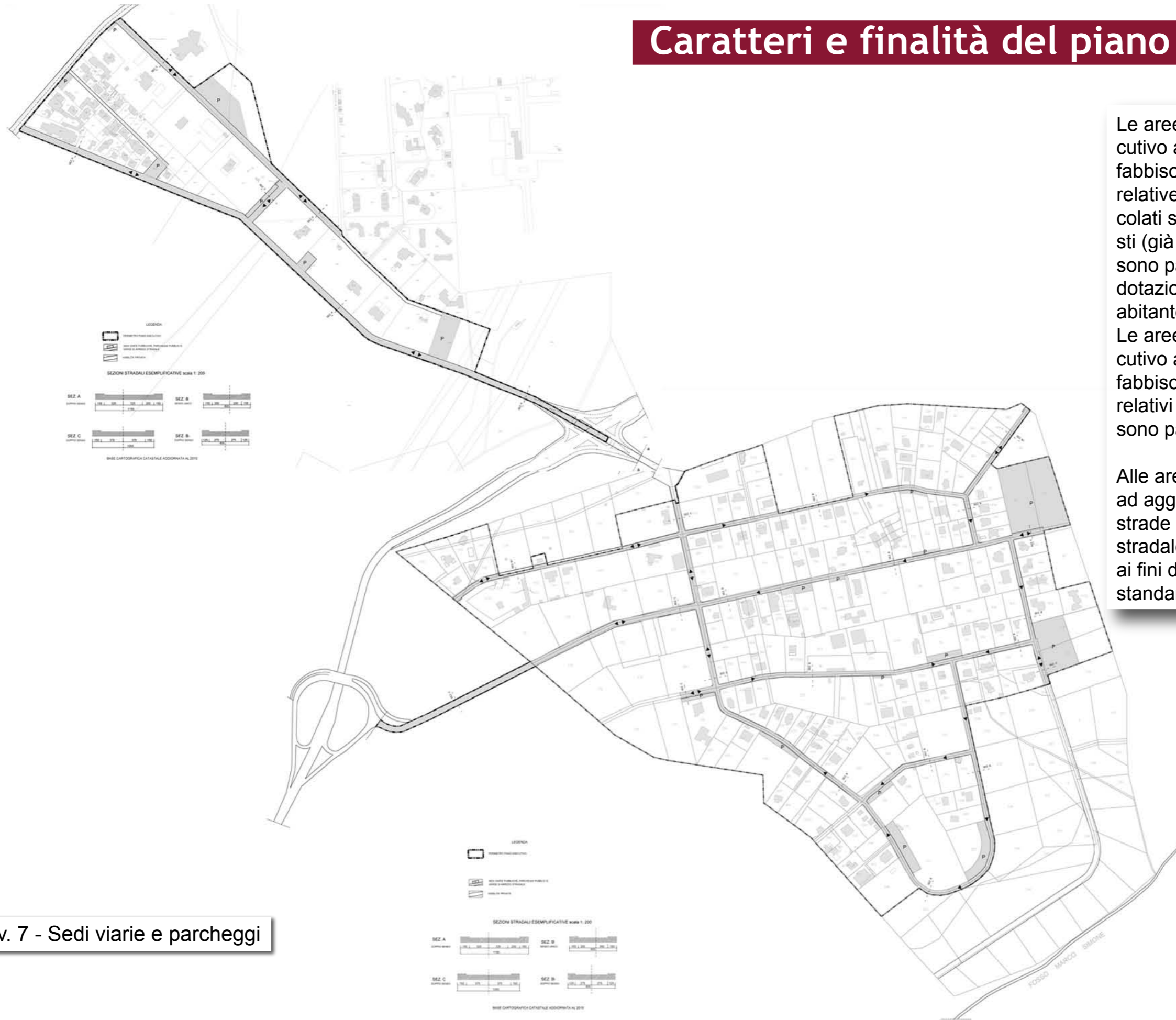
Ai comparti soggetti a convenzione è sostanzialmente affidato il compito di realizzare la riconnessione morfologica e funzionale dei tessuti spontanei, sia attraverso la cessione delle aree libere sulle quali realizzare i servizi e le altre attrezzature pubbliche necessarie per il recupero del nucleo,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



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica



Caratteri e finalità del piano



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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 66.678,22 mq, per una dotazione di circa 23,89 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 16.432,25 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 60.410 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO		Toponimo 5.2A-B - Casal Monastero - Sant'Alessandro				
Superficie Piano	ha	INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Densità Territoriale		48,08	15,93	64,01		
Abitanti Previsti		ab./ha		44		
		n°		2.791		
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
Conservazione (solo SUL esistente)	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
	113.490,72	35.839,94	3.684,99	39.524,93	0,3483	956
Completamento	Esistente	214.094,69	14.087,09	1.973,97	16.061,06	0,1495
	Aggiuntivo		14.353,59	1.594,84	15.948,43	
Nuova Edificazione	48.964,64	14.290,69	1.587,85	15.878,54	0,3243	381
Nuova Edificazione Convenzionata	103.141,52	20.144,47	2.238,28	22.382,75	0,2170	537
TOTALE	479.691,57	98.715,78	11.079,93	109.795,71	0,2289	2633
AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Nuova Edificazione	16.896,68	5.916,48	657,39	6.573,86	0,3891	158
AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARDS P.R.G.		
		mq.	mq./ab.			
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.624,60	10,26	9,50		
	Non Abitativo	4.694,93	4 mq./10 mq. S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI	19.390,00	6,95		6,50		
PARCHEGGIO	Abitativo	18.663,62	6,69			
	Non Abitativo	11.737,32	10 mq./ 10 mq. S.U.L.			
TOTALE	83.110,47	23,89		22,00		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	100.007,15					
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq.				
Aree Fondiarie Private		479.692				
Aree Fondiarie Pubbliche		16.897				
Aree Pubbliche per Standard		83.110				
Strade e Arredo Viario		60.410				
TOTALE		640.108				

Tav. 8 - Tabelle.

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto 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	19.480	13.048	6.432	2.364	263	2.626	0,13	0,20	10,50	63
2	3.200	1.844	1.356	461	51	513	0,16	0,28	10,50	12
3	11.040	5.226	5.814	1.331	148	1.479	0,13	0,28	10,50	35
4	22.545	21.370	1.175	2.920	324	3.244	0,14	0,15	10,50	78
5	24.473	22.615	1.858	3.518	391	3.908	0,16	0,17	10,50	94
6	80.073	39.038	41.035	9.551	1.061	10.612	0,13	0,27	10,50	255
TOTALE	160.811,00	103.141,52	57.669,50	20.144,47	2.238,28	22.382,75				537
COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comparto N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq./mq.	Ifm mq./mq.	H. Max ml.	Abitanti n°		
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.						
A	2.600	910,41	101,16	1.011,56	0,389	0,389	10,50	24		
B	2.110	738,83	82,09	820,92	0,389	0,389	10,50	20		
C	3.945	1.381,25	153,47	1.534,73	0,389	0,389	10,50	37		
D	2.600	910,41	101,16	1.011,56	0,389	0,389	10,50	24		
E	2.600	910,41	101,16	1.011,56	0,389	0,389	10,50	24		
F	3.042	1.065,18	118,35	1.183,53	0,389	0,389	10,50	28		
TOTALE	16.897	5.916,48	657,39	6.573,86				158		