



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 13.10 DENOMINATO "Monti S. Paolo – Monte Cugno"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag. 11
➤ 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. 13.10 denominato "Monti S. Paolo – Monte Cugno", 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 26 giugno 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Inquadramento Infrastrutturale, 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 02 novembre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 21 novembre 2012 alle ore 15.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XIII, in via Claudio n. 1, Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano di Recupero.

Erano presenti in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento
- Funzionario Amministrativo - Dott. Paolo Di Mario
- Funzionario Geometra – Marco Fattori
- Funzionario Geometra – Cosma Damiano Vecchio
- Funzionario Geometra – Mauro Zanini
- Geometra – Isabella Castellano
- Geometra – Sergio Durastante
- Geometra – Rita Napolitano
- Geometra – Maria Cristina Ria

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-montisanpaolo.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatore:

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

Interventi dei cittadini:

- Sig Giuseppe D'Anzieri – Presidente del Consorzio
- Arch. Giuseppe Amatilli – Progettista coordinatore

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. 13.10 denominato "Monti S. Paolo – Monte Cugno"

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.

Premesse

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 OOUU1° e 2° 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

Questo piano ha avuto il 14 novembre scorso la decisione di Giunta, primo passo verso l'adozione.

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 - "Monti San Paolo - Monte Cugno" ricade nel Municipio XIII insiste su un ambito urbano nel settore sud- ovest di Roma Capitale, tra il fiume Tevere e la via del Mare a ridosso della "Riserva Statale del Litorale Romano".

L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti 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, 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 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. 2 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 45% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 69% delle totali previste.

la variante al P.R.G. vigente consiste in:

- incremento dell'indice di edificabilità massima 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 (0,82 mc/mq pari al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	mq	<u>10.418</u>	
<i>s.u.l. nuova</i>	mq	6.709	
<i>s.u.l. totale</i>	mq	17.127	(92% abitativa e 8% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	n	276	(66%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	n	161	(34%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	n	437	(100%)
<i>densità territoriale</i>	ab/ha	52	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 5.600 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 4.489 circa con una dotazione di 10,27 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici per mq 3.000 circa con una dotazione di 6,86 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici per mq 2.621 circa con una dotazione di 6,00 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi mq 10.110 con una dotazione di 23.13 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida", soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive (mq 853,35) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 23 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 22,00 mq/ab pari 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 1.049, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici per mq 749 circa con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
verde pubblico per mq 300 circa con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 2.415.380 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 1.646.391 circa) avremo un saldo (positivo) di € 768.989 circa.

Questi sono valori derivati da una stima che non tiene conto dell'ultimo aggiornamento considerato negli ultimi nuclei, quindi avremo un saldo maggiore.

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 174.545, 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. 13.10 - "Monti San Paolo - Monte Cugno", 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. Giuseppe D'Anzieri - Presidente del Consorzio

Si associa ai ringraziamenti.

Intervento 2 - Arch. Giuseppe Amatilli - Coordinatore della progettazione

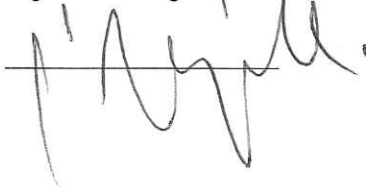
La nostra associazione ha completato il percorso con l'adozione di questo nucleo. Ulteriore segnalazione è che nessun intervento ostativo a questi piani c'è stato in questa assemblea, pertanto il percorso condiviso è stato efficace.

I ringraziamenti vanno al sindaco Alemanno e all'on. Di Cosimo e all'ing Egiddi e al suo staff che ha permesso di raggiungere questi obiettivi. Il gruppo che ha lavorato non va smembrato, ma rafforzato da parte di qualsiasi consiliazione futura. Questa manovra comunque andava di diritto risolta da tempo, ed ora è possibile grazie alla Delibera 122/09. Si invita a procedere con velocità alla definizione dei piani, perché se non si inizia a costruire, non ci sarà il recupero urbanistico.

Il dirigente della U.O. Città Periferica

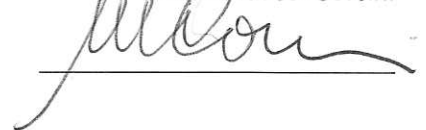
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini





Struttura Organizzativa

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

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

Gli argomenti

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

Le mappe

- Partecipazione

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno": avvio del processo partecipativo



Roma, 26 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. 13.10 denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno".

Approfondimenti: [Piano Esecutivo nucleo n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno": processo partecipativo](#)

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
 Contatti

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

Gli argomenti

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

Le mappe

Partecipazione

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Municipio XIII - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. Convocazione incontro pubblico

Roma, 2 novembre 2012



L'iter del processo partecipativo riguardante i Piani Esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno", n. 13.04 "Infernetto Ponte Olivella", n. 13.08 "Infernetto Via Lotti" e n. 13.7 "Dragona - Via di Bagnoletto" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **21 novembre**

2012, alle ore 15:30, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma XIII, in Via Claudio, 1.

Approfondimenti:

- Piano Esecutivo nucleo n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 13.04 "Infernetto Ponte Olivella": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 13.08 "Infernetto Via Lotti": processo partecipativo
- Piano Esecutivo nucleo n. 13.7 "Dragona - Via di Bagnoletto": processo partecipativo

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
 Contatti

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

Gli argomenti

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

Le mappe

Partecipazione

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno". Processo partecipativo



Roma, 26 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. 13.10 denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno".

L'avvio del processo partecipativo avviene secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (f.to Pdf - Kb 60), Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

2 novembre 2012

L'iter del processo partecipativo prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza che si terrà il giorno **21 novembre 2012**, alle ore 15:30, presso la **Sala Consiliare del Municipio Roma XIII**, in Via Claudio, 1. Nel corso dell'incontro verrà illustrato alla cittadinanza il Piano e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). 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 33,86)
[Inquadramento infrastrutturale](#) (f.to Pdf - Mb 1,45)
[Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale](#) (f.to Pdf - Mb 11,08)
[Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica](#) (f.to Pdf - Mb 2,28)
[Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici](#) (f.to Pdf - Mb 7,45)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione completati

Presentazione

Ardeatina: compensazioni, servizi e nuove residenze
 Ato I13 - "Villa Agnese"
 Bufalotta - Progetto Casa Aeronautica Militare
 Casal Monastero
 Casal Selce
 Castel di Leva
 Dragona - Via di Bagnoletto
 Ex Rimessa Vittoria
 Ex Velodromo Olimpico
 Fosso dell'Osa
 Fosso Pietroso
 Fosso San Giuliano
 Fosso San Giuliano 2
 Infernetto Via Lotti
 La Lingua Aurora

Monti San Paolo

Ascolto audio

Podere Zara
 Ponte Olivella
 Capannelle: ATO R1
 Casal Boccone
 Casal Lumbroso: centro polifunzionale e housing sociale
 Casal Lumbroso: Piano di Recupero
 Di Brava: programma urbanistico
 Due Ponti: stazione ferroviaria
 Ex Fiera di Roma
 Fioranello - Castel di Leva: variante urbanistica
 Fidene - Int. priv. 8
 Laurentina: variante urbanistica
 Monte delle Piche: programma urbanistico
 Porto di Roma: progetto di ampliamento
 Piani di Zona
 Piano di Zona "Casal Brunori"
 Piccola Palocco: progetto urbanistico
 Pisana-Estensi: compensazione, servizi e nuove residenze
 Progetto Urbano "S. Lorenzo - Circonvallazione interna - Vallo ferroviario"
 Spallette: compensazione, servizi e nuove residenze
 Spinaceto: programma urbanistico

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 13.10 "Monti San Paolo - Monte Cugno"



ROMA CAPITALE

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

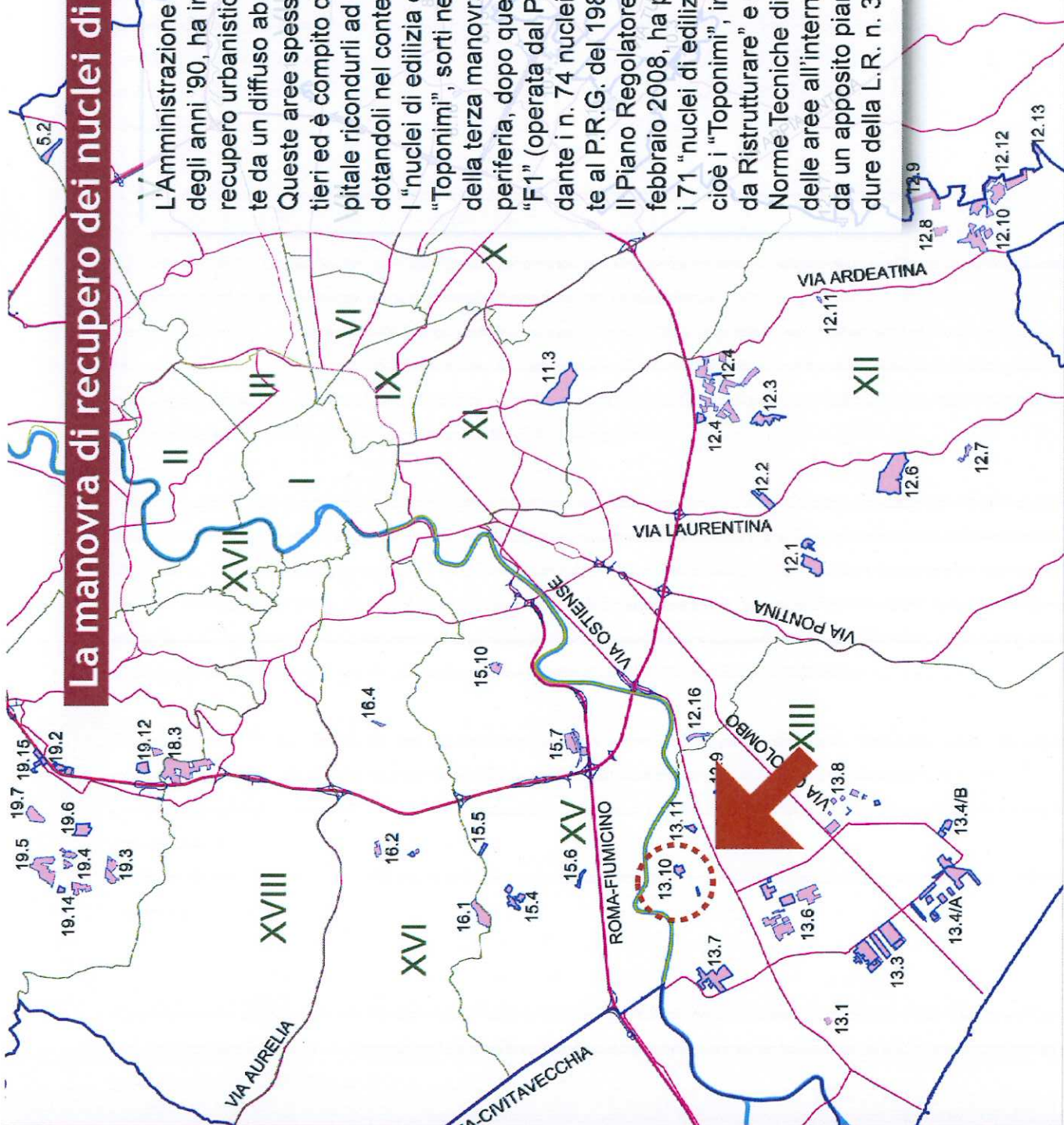
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 denominato
"Monti San Paolo - Monte Cugno"
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 ricondurre ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni d'uso delle aree all'interno di tali nuclei sono disciplinate da un apposito piano esecutivo redatto con le procedure della L.R. n. 36/1987.



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

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

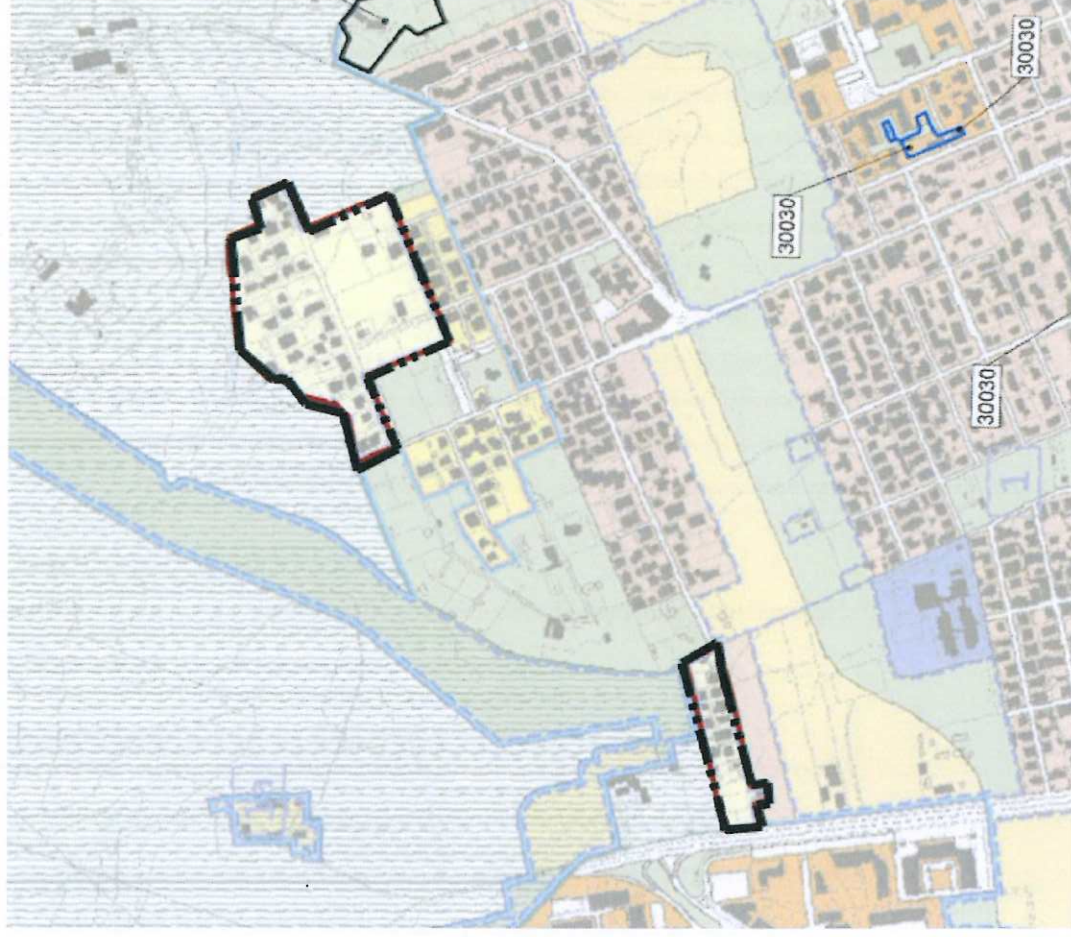
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno" **Presentazione**



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.



Sistemi e Regole 1:10.000 - Foglio 3* .24

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. 13.10 denominato
"Monti San Paolo - Monte Cugno"
Presentazione

Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 denominato "Monti di San Paolo - Monte Cugno" ricade nel Municipio XIII insiste su un ambito urbano nel settore sud - ovest di Roma Capitale, limitrofa al Piano Particolareggiato di zona "O" Monti San Paolo di PRG previgente. 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. 8,45, così come individuato dal P.R.G., una densità territoriale di 51,69 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 437, di cui n. 276 abitanti già insediati.



ROMA CAPITALE

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

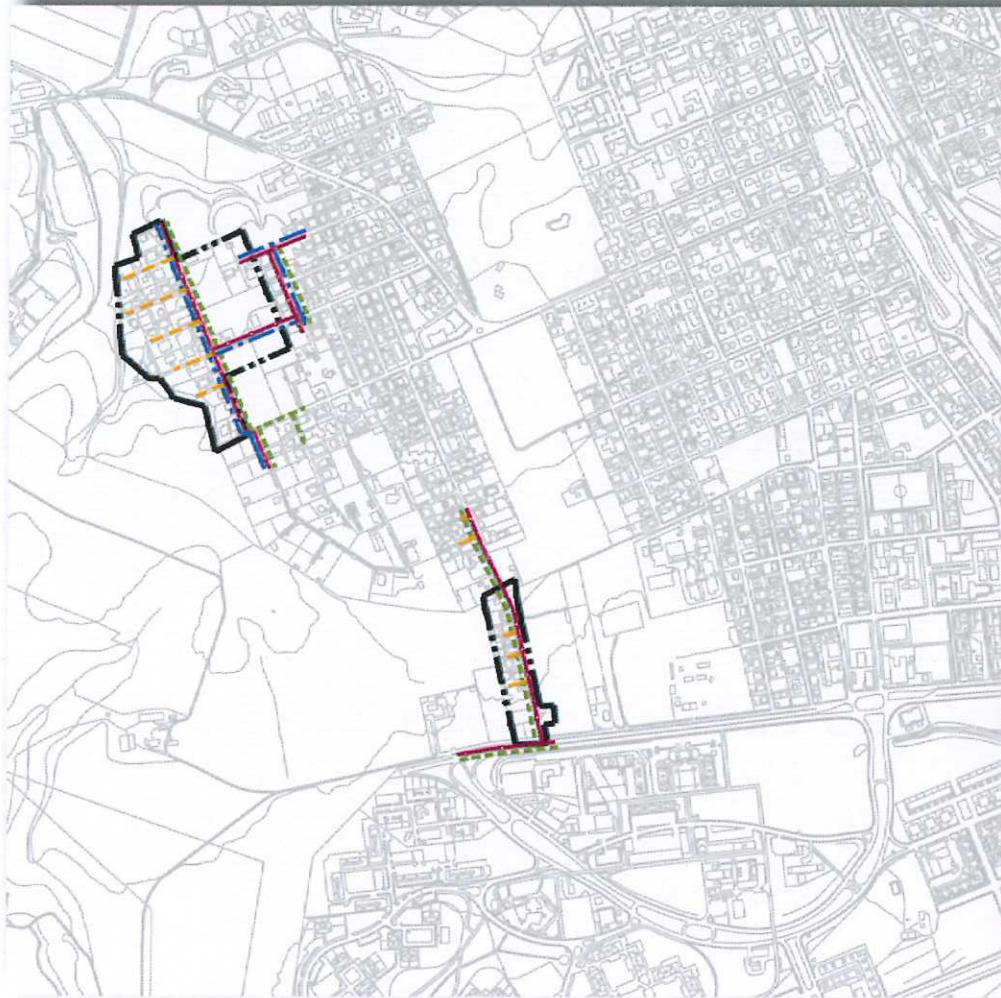
Dirigente: Ing. Tonino Egididi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 denominato
"Monti San Paolo - Monte Cugno"
Presentatione

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.



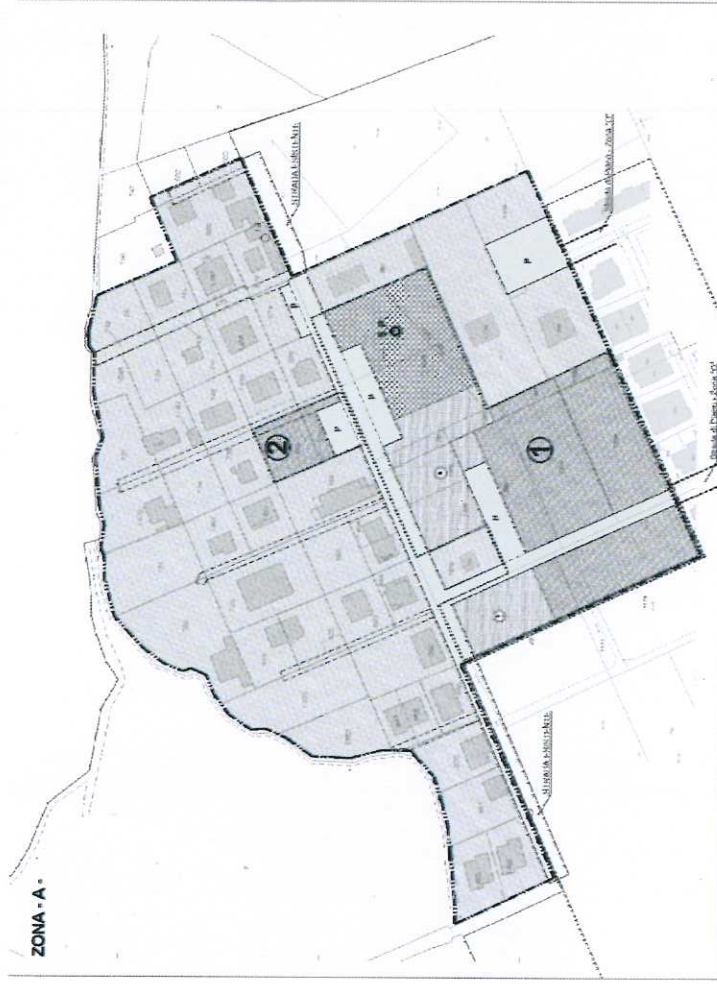
Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto, nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 16.379 ed una S.U.L. non abitativa totale di mq 749. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq 67.741.

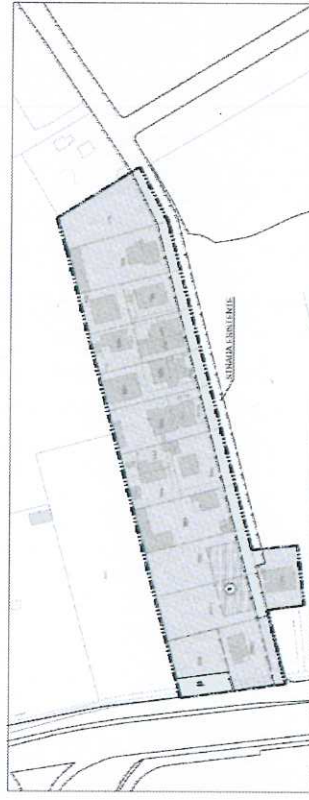
L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,26 mq/mq. Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq, è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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).



ZONA - B



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. 13,10 denominato
"Monti San Paolo - Monte Cugno"
Presentazione



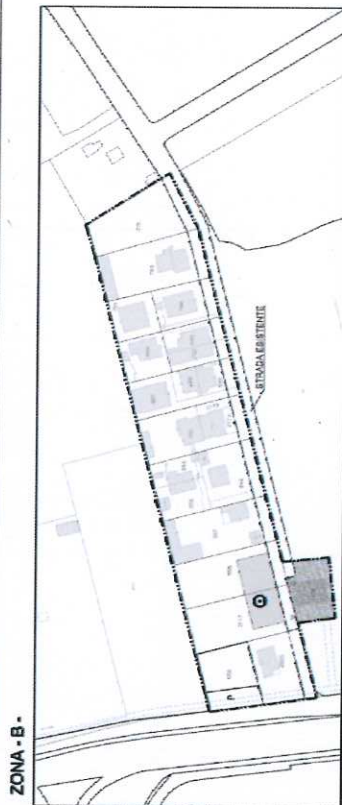
ROMA CAPITALE

Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario e zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei 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. 2 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 60%, 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. 13.10 denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno"
Presentazione

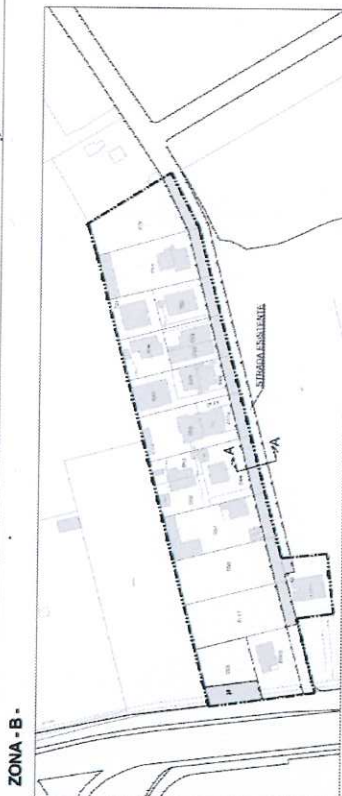
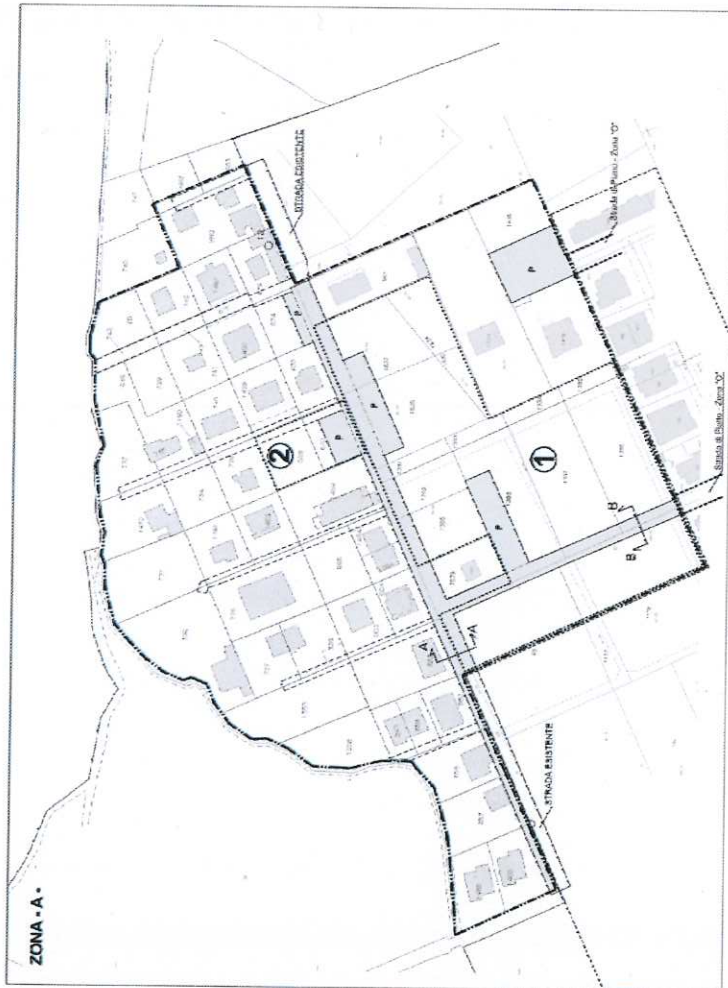


Caratteri e finalità del piano

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 nuovi), sono pari a 10.110 mq, per una dotazione di circa 23,15 mq ad abitante, dotazione coerente con quanto richiesto nell'art. 15 delle "Linee Guida".

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 1.049 mq, dotazione coerente con quanto richiesto nell'art. 15 delle "Linee Guida".

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 5.600 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

Piano Esecutivo relativo al Nucleo
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13,10 denominato
"Monti San Paolo - Monte Cugno"
Presentazione

Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO

ZONA DI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
	mq.	mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.		
Conservazione (solo S.U.L. esistenti)	23.133	8.023	78	2.395	0,35	214
Completamento	24.810	1.459	162	1.621	0,16	62
Esistente						
Aggiuntivo	11.033	1.827	203	2.030	0,18	49
Nuova Edificazione	8.768	2.783	306	3.058	0,35	73
Nuova Edificazione Convenzionata						
TOTALE	67.741	16.379	749	17.128		437

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
	mq.	mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.		
NUOVA EDIFICAZIONE						
AREE PUBBLICHE PER STANDARD	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.			STANDARDS P.R.G.	
ABITANTI TOTALI PREVISTI AD ESITO (SUL NON ABITATIVA DEL FONDIARIO PUBBLICO VALUTATA COME ABITATIVA) SOLO PER IL CALCOLO DELLO STANDARD						
VERDE PUBBLICO	4.584	10,52			436,78	
Abitativo					9,50	
Non Abitativo	300					
SERVIZI PUBBLICI	3.160	7,23			6,50	
Abitativo	2.356	5,39			6,00	
Non Abitativo	749					
TOTALE	11.159	23,15			22,00	

TABELLA RIASSUNTIVA

Superficie Mq.	
Area Fondiaria privata	67.741
Area Fondiaria pubblica	
Area Pubbliche per standard	11.159
Strade e Attorno Viario	5.600
TOTALE	84.900

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.	I.F.M.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiaria mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.			
1	18.777	7.700	11.077	2.539	282	0,15	0,37	68
2	1.515	1.065	450	213	24	0,16	0,22	6
Totale	20.292	8.765	11.527	2.753	306			73

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. 13.10 denominato
"Monti San Paolo - Monte Cugno"
Presentazione

