



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 ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983). Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i "Toponimi", inserendoli all'interno della "Città da Ristrutturare" e disciplinandoli all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le destinazioni d'uso delle aree all'interno di tali nuclei sono disciplinate da un apposito piano esecutivo redatto con le procedure della L.R. n. 36/1987.

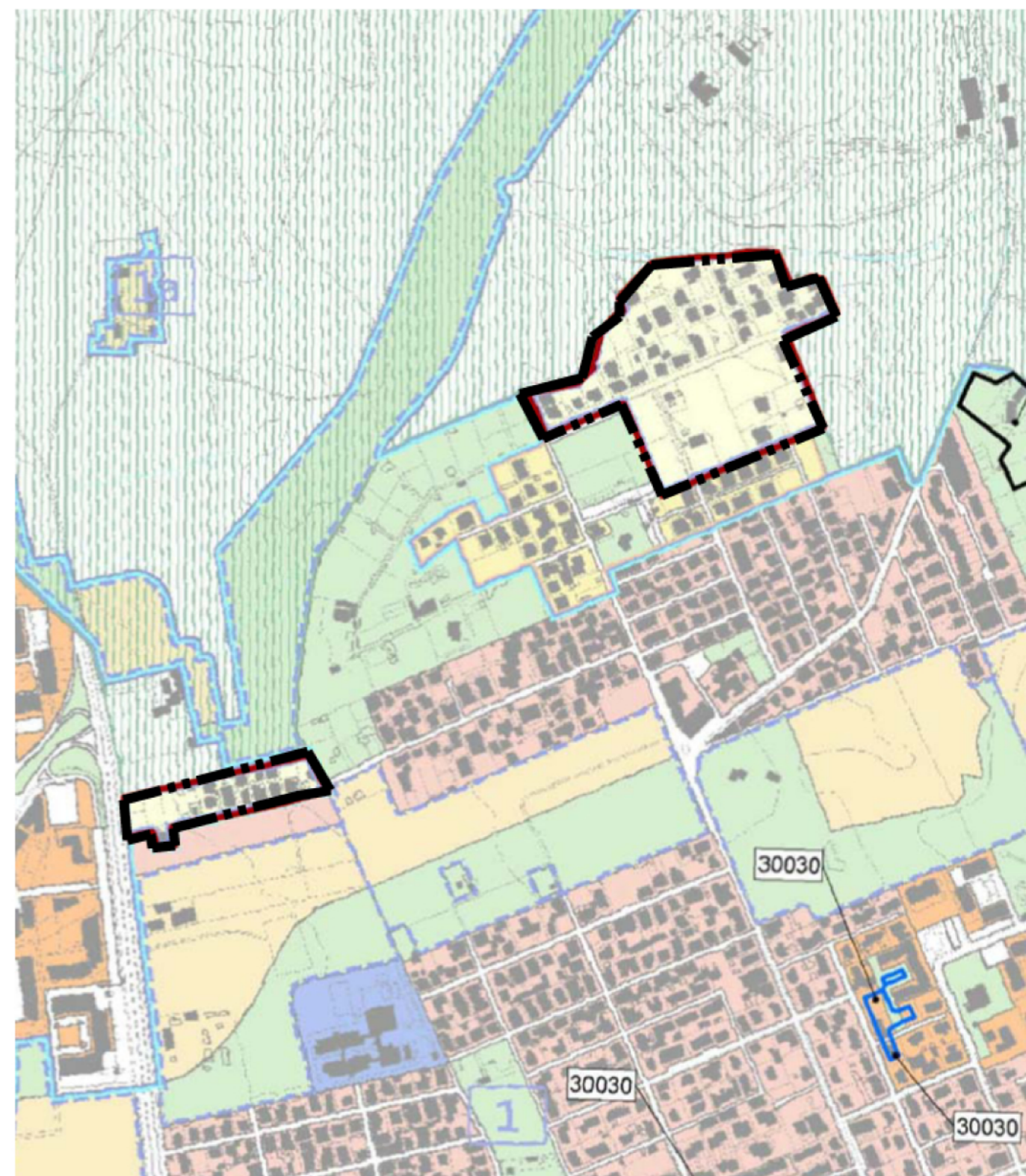


La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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



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.



Caratteri e finalità del piano

Il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con l'ambiente, con gli insediamenti e con le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante.

Per realizzare l'obiettivo sono necessarie:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle Opere di Urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.



Inquadramento territoriale

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.

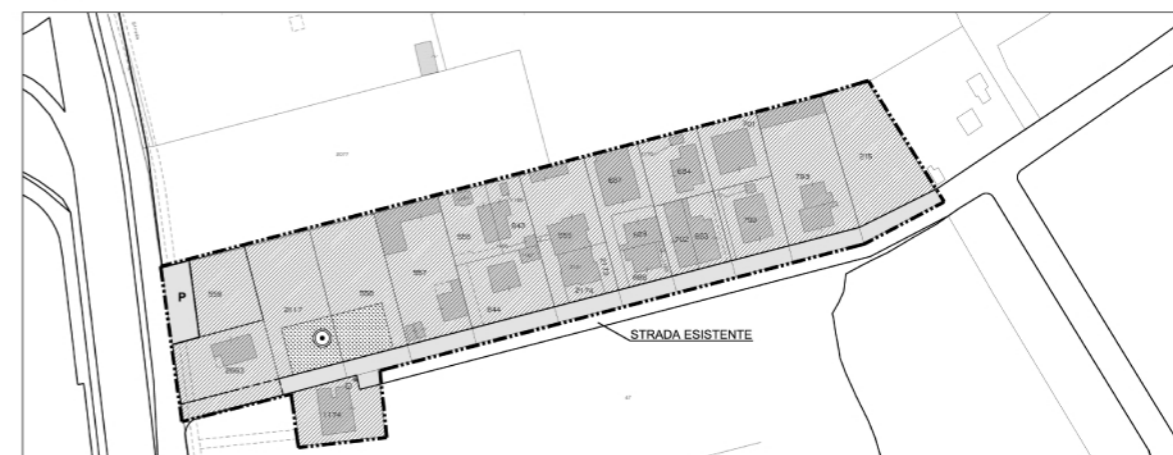
L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione è pari a circa 0,26 mq/mq. Ai lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

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).

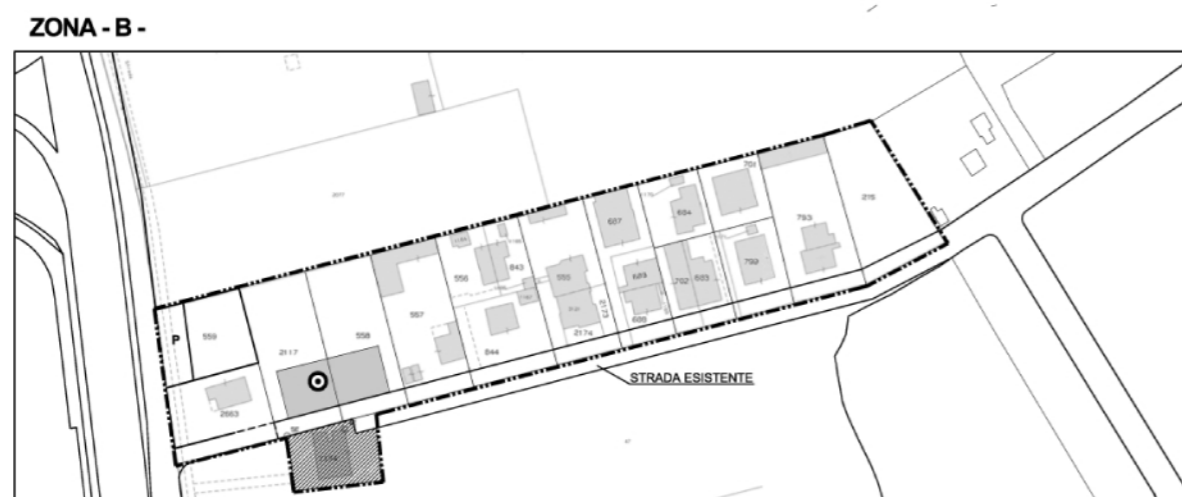
Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).



ZONA - B -



Caratteri e finalità del piano



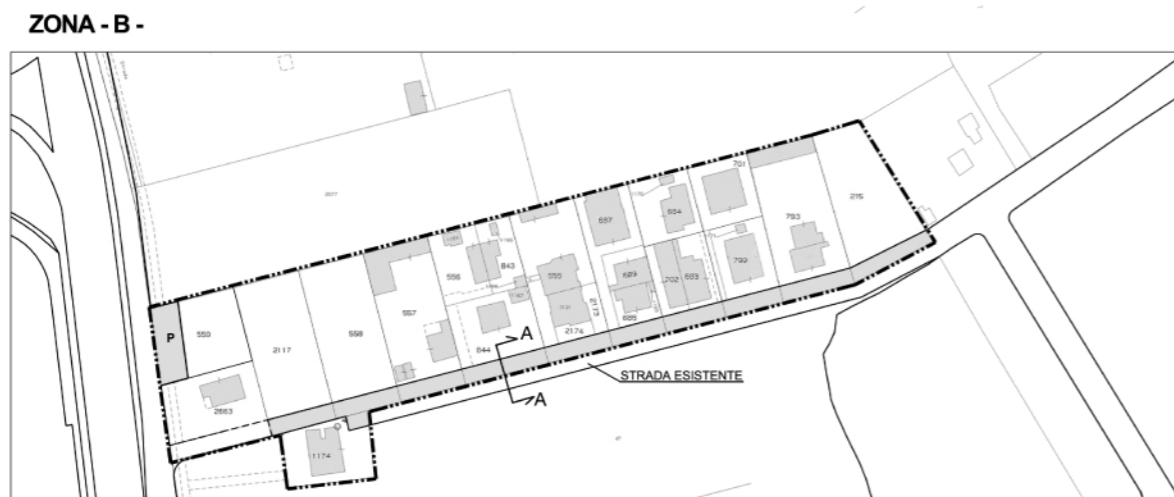
Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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.

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



Dati urbanistici del piano

DATI GENERALI DEL PIANO						
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE			
Superficie Piano	ha.	8,45				8,45
Densità Territoriale		ab./ha				51,69
Abitanti Previsti		n.				437
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Conservazione (solo SUL esistente)	23.133	8.023		8.023	0,35	214
Completamento	Esistente	2.317	78	2.395	0,16	62
	Aggiuntivo	1.459	162	1.621		39
Nuova Edificazione	11.033	1.827	203	2.030	0,18	49
Nuova Edificazione Convenzionata	8.765	2.753	306	3.058	0,35	73
TOTALE	67.741	16.379	749	17.128		437
AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.		
Nuova Edificazione						
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					436,78	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	4.594	10,52	9,50		
	Non Abitativo	300	4 mq / 10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		3.160	7,23	6,50		
PARCHEGGIO	Abitativo	2.356	5,39	6,00		
	Non Abitativo	749	10 mq / 10 mq S.U.L.			
TOTALE	11.159	23,15	22,00			
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	11.159					
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq.				
Aree Fondiarie private		67.741				
Aree Fondiarie pubbliche						
Aree Pubbliche per standard		11.159				
Strade e Arredo Viario		5.600				
TOTALE		84.500				

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	18.777	7.700	11.077	2.539	282	2.822	0,15	0,37		68
2	1.515	1.065	450	213	24	237	0,16	0,22		6
Totale	20.292	8.765	11.527	2.753	306	3.058				73