



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 13.10 - "MONTI SAN PAOLO"

MUN.

XIII

P XIII NUOVE PERIFERIE
MUNICIPIO XIII

PROPONENTE:

Associazione Consortile "Monti S. Paolo"

Presidente: Giuseppe Danzieri

PROGETTAZIONE:

Arch. Giuseppe Amatilli

Studio Tecnico: Arch. Giuseppe Amatilli

Viale Città d'Europa, 54 - 00144 Roma; tel: 06.52246010 fax:0645423444 - E_mail: giuseppe.amaric@gmail.com

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Data: Marzo 2012

Aggiornamenti:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

**Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.10 “Monti San Paolo”
Piano di Recupero Urbanistico ai sensi della delibera del C.C. n. 122 del 21/12/2009**

Considerazioni generali

L'area a cui si fa riferimento presenta tutte le principali caratteristiche di zona compromessa, sotto l'aspetto edilizio.

E' interessata da più realizzazioni abusive sanate e da una proprietà notevolmente frastagliata, la maggior parte dei lotti vanno dagli 800 ai 1500 mq. E' pressoché dotata di tutte le opere di urbanizzazione quali strade, fogne, illuminazione pubblica ed altri sottoservizi, come meglio evidenziato nei grafici allegati.

L'intera area, è limitrofa alla perimetrazione della “zona O” e quindi dal Piano di Zona Monti di san Paolo.

Considerazioni urbanistiche

- L'area interessata ha una chiara vocazione edilizia, l'edificazione avvenuta è di tipo “Spontanea” a bassa intensità, sotto l'aspetto urbanistico risulta, il naturale completamento della zona nord del quartiere.

Proposta di piano preliminare di recupero

1) PRINCIPI E CRITERI DI IMPOSTAZIONE.

La perimetrazione originale del nucleo 13.10 è stata rispettata; l'area è molto edificata, e le aree libere attualmente esistenti, in base alle norme da applicare con difficoltà riescono a soddisfare il reperimento delle superfici Territoriali necessarie agli standards urbanistici.

◆ LO STATO DI FATTO.

Dagli elaborati allegati, si evince chiaramente la compromissione edilizia ed urbanistica dell'intera area interessata. Sono presenti, perché già realizzate ed asfaltate, tutte le strade necessarie per l'accesso ai lotti, lungo le stesse esistono pressoché tutti i servizi e sottoservizi necessari: la fognatura, la rete idrica, la rete elettrica, la rete gas, la rete telefonica ecc.

La edificazione presente, anche se in alcune zone più densa ed in altre meno densa, ha interessato tutta la zona.

◆ LA PROPOSTA DI PIANO.

Il Piano Urbanistico si sviluppa secondo i seguenti parametri:

- Superficie del piano Ha 8,45
di cui; - Perimetro adottato Ha 8,45;

- Abitanti Complessivi Previsti n. 437;
- Superficie Standards;
 - Verde Pubblico mq. 4.789;
 - Servizi Pubblici mq. 3.000;
 - Parcheggi Pubblici mq. 3.370;
 - Standards complessivo pari a mq/ab 23,13;

Al fine di rendere attuabile la proposta, in considerazione delle nuove possibilità date dall'ultima delibera, delle esigenze dei proprietari delle aree, nonché della diversa compromissione territoriale edilizia, sull'intera area si prevede di intervenire con due criteri urbanistici che sostanzialmente dividono l'intera area in due tipi di zone:

❖ edificazione diretta, tramite:

- completamento dei lotti già compromessi, fino al raggiungimento dell'indice 0,50 mc/mq.;
- nuova edificazione di alcuni lotti che pur essendo liberi sono pressoché interclusi, fino al raggiungimento dell'indice 0,50 mc/mq.;

- ❖ edificazione con ricomposizione fondiaria o progettazione unitaria, nelle aree di più grande superficie e dove la presenza di più lotti liberi lo consente.



COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq.	Fondiarìa mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
1	18.777	7.700	11.077	2.539	282	2.821	0,15	0,37	13,50	67
2	1.515	1.065	450	213	24	237	0,16	0,22	13,50	6
Totale	20.292	8.765	11.527	2.752	306	3.058				73

Nelle due zone l'edificazione si realizzerà secondo gli indici volumetrici indicati dalla delibera per le aree all'interno del perimetro.

Le aree per i servizi pubblici saranno ricavate su tutte e due le zone:

- nella prima si cercherà di individuare strisce di terreno per la localizzazione di parcheggi in linea e per la realizzazione di "percorsi verde" e piccole aree di verde attrezzato;
- nella seconda zona invece si ricaveranno i servizi più importanti che necessitano di maggiori superfici, aree per l'edilizia scolastica, per attrezzature pubbliche, spazi di parcheggi e verde pubblico ed attrezzato.

Il piano prevede quindi una superficie di aree in cessione per Verde Servizi e Parcheggi Pubblici pari a mq 11.159, dotazione di Standard pari a mq. 23,13 per abitante; aggiungendo la volumetria premiante che scaturisce dall'applicazione della normativa, la S.U.L. risulta sul piano che è pari a Mq. 853,35 generando uno standard di 22 mq/ab., pari allo standard minimo richiesto.

Per quanto riguarda il progetto urbanistico, la proposta prevede la individuazione di due sub nuclei, che tengono conto anche dell'area interessata dal Vincolo Archeologico, in questa area saranno localizzate le aree a Verde e servizi, destinazioni compatibili con il

vincolo e che possono valorizzare le stese aree.

- La individuazione e quantificazione precisa delle aree pubbliche all'interno dei sub nuclei terrà conto delle aree pubbliche già esistenti nella zona, nonché delle disposizioni delle volumetrie private.
- Per la destinazione delle aree pubbliche all'interno dei sub nuclei, fermo rimanendo la quantità totale, viene individuata una superficie per ogni tipologia di standards.

2) PESI INSEDIATIVI

I pesi insediativi che si prevedono, meglio indicati nelle tabelle, risultano comunque poso significanti se si considera l'intero contesto urbano dove questa area residua è situata.

Anche dal punto di vista urbanistico ed ambientale il peso insediativo che si propone è assolutamente compatibile, il quartiere anzidetto è dotato di sufficienti infrastrutture.

A maggior chiarimento di quanto esposto si fa riferimento agli elaborati allegati che trattano appunto la rappresentazione dettagliata dello stato di fatto nonché la Proposta Preliminare di Recupero Urbanistico.

Roma, lì 23/03/2012

Il Progettista
