



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

U.O. - CITTA' PERIFERICA

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 15.4 "MONTE STALLONARA"

MUN.  
XV



### PROPONENTI

#### CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e  
la qualificazione della periferia romana

#### ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO "SAN COSIMATO"

### COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE  
Associazione tra Consorzio Periferie Romane -  
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

### PROGETTAZIONE

Arch. *Patrizia Marinelli*

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. *Sergio Durastante*

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

SCALA :

DATA:

AGG. n°

PIANI DI RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI DI EDILIZIA ex ABUSIVA

**NUCLEO 15.4 - MONTE STALLONARA**

## INDICE

<b>1 -</b>	<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO .....</b>	<b>3</b>
<b>2 -</b>	<b>VINCOLI ED ASPETTI AMBIENTALI .....</b>	<b>5</b>
<b>3 -</b>	<b>CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI INTERVENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>4 -</b>	<b>LA PROPOSTA.....</b>	<b>7</b>

## **1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

L'area relativa alla proposta di recupero urbanistico del Toponimo 15.4 Monte Stallonara ha una consistenza di 29,7 ha., ricade nel territorio del XV Municipio, nel settore ovest della città di Roma ed è compreso tra via della Pisana e via di Ponte Galeria, nei pressi degli uffici della Regione Lazio e del "Parco Rabin".

Il nucleo è costituito da edificazioni private a bassa densità edilizia sorte in prevalenza lungo la parte terminale di via Monte Stallonara, via delle Moratelle e via Nuxis.

Il territorio interessato dal Piano di Recupero è strettamente connesso con un insediamento di edilizia residenziale "167" parzialmente completato "MONTE STALLONARA 1".

Per quanto riguarda i collegamenti viari il nucleo è collegato con il sistema urbano metropolitano attraverso il GRA, l'autostrada Roma-Fiumicino, via della Pisana e via Portuense.

Per quanto riguarda il servizio di trasporto pubblico, i collegamenti sono con la FM1 e quindi con la rete su ferro e quella su gomma di Roma.

Il toponimo originario comprendeva tre piccole aree distinte che perimetravano strettamente le aree interessate da edificazioni, per una superficie di circa 14 ha.

Dall'analisi dello stato di fatto sono emerse le seguenti problematiche che hanno indirizzato la scelta progettuale verso il reperimento di ulteriori terreni nelle adiacenze del toponimo:

- la dimensione e la presenza di poche aree libere, non permetteva il corretto dimensionamento del piano, in particolare il reperimento di aree per gli standard. Infatti, anche applicando gli indici di edificabilità previsti, al minimo delle possibilità previste dalla DCC n. 122/2009, non risultava disponibilità di aree libere di

dimensioni e collocazione morfologica coerente con la necessaria qualità delle aree da destinare a standard.

- La divisione in tre aree separate, non favoriva la progettazione di un recupero del quartiere, con poli di servizi pubblici di aggregazione e servizi adatti alla riqualificazione dell'area.

Sono stati compresi, quindi:

- alcuni terreni siti nella zona a ovest, tra via di monte Stallonara e via di Ponte Galeria e le aree libere comprese tra i tre perimetri del toponimo originario nella parte centrale del territorio, all'interno dell'area destinata a PRINT prevalentemente produttivi ;
- un' area sita a nord del toponimo, compresa tra la viabilità di 167, il toponimo e un' area di 167 che risulta stralciata dai Piani di Attuazione dell'Amministrazione. Tale terreno è attualmente stralciato dalla pianificazione degli ATO prevalentemente residenziali e quindi risulta possibile la sua annessione al toponimo;
- sono state annesse aree localizzate in posizione distaccata, a sud, che, benché piuttosto distanti dal toponimo originario, sono da ricollegare agli stessi presupposti di aree edificate soggette a recupero che hanno generato la perimetrazione dei toponimi, e quindi possono essere considerate una logica estensione del progetto.

Questo nucleo aggiuntivo è composto da:

- un nucleo di edificazioni ex abusive esistenti, ormai quasi tutto edificato, compreso tra la zona delle Cave e via di Ponte Galeria con accesso da via Pitentino e sviluppatosi intorno a via Canevazzi. Questa porzione di territorio, nonostante la prevalente esistente edificazione a carattere residenziale, risulta inserito nel NPRG in una destinazione di PRINT, prevalentemente produttivo.

A tale proposito si riporta in allegato la scheda elaborata per il bilanciamento del PRINT prodotta per quantificare le eventuali ripercussioni legate alla perdita di terreni nel PRINT, in parte appartenenti a tessuto, in parte ad aree a servizi.

Dall'analisi si evince che, benché per una buona parte si trovino su aree destinate a standard, le aree annesse al toponimo risultano tali da non stravolgere le percentuali tra tessuti e standard come previsto dal NPRG per le aree interessate;

- un'ampia area libera, che attualmente è utilizzata dall'area di cava e che si trova alla fine di via Canevazzi, attualmente destinata dal NPRG a zona agricola. Quest'area è stata aggiunta per permettere il reperimento delle aree per gli standard necessari al dimensionamento del nucleo di via Canevazzi e per un'area destinata a comparto fondiario pubblico

## **2 - VINCOLI ED ASPETTI AMBIENTALI**

L'area, interessata ormai da anni da un consistente ma limitato processo di antropizzazione ed edificazione, è costituita da un vasto rilevato ed è attraversata da una rete stradale generalmente anche asfaltata.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli, dall'osservazione della tav. B del PTPR si segnala quanto segue:

- l'area non è direttamente interessata dalla presenza di fossi naturali ma lungo il confine segnato da via di Ponte Galeria, l'area ricade per circa 50 ml all'interno del vincolo idrogeologico del FOSSO GALERIA (L. 431/85, lett. C);
- sono presenti aree di rispetto di tipo lineare lungo via di Ponte Galeria e via delle Moratelle, per la presenza di tracciati antichi.

Dall'analisi della carta ecologica del NPRG del comune di Roma:

- la zona è diffusamente interessata dalla presenza di numerose cave per l'escavazione di sabbia e breccia. È stato a tal proposito redatto e approvato dalle Amministrazioni Comunale e Regionale di intesa con l'Unione Industriali il "Piano delle attività estrattive del bacino Rio-Galeria-Magliana" che impegna gli operatori a garantire il ripristino delle aree con interventi di recupero ambientale delle attività non regolamentate.

L'analisi della Carta dell'Agro non evidenzia preesistenze storico-archeologiche di particolare rilevanza ma solo la probabile presenza di un tracciato antico lungo via delle Moratelle e via di Monte Stallonara.

La stessa Carta, inoltre, rileva la presenza di un casale di epoca moderna (sec. XVII – XVIII) identificato con il numero 208, ora utilizzato come residenza privata, escluso però, dal perimetro del toponimo.

### **3 - CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI INTERVENTO**

La zona lungo la via Monte Stallonara, così come le limitrofe zone di Portuense-Spallette, Marani e Santa Cecilia, è interessata, ormai da anni, da un consistente processo di antropizzazione. Fin dagli anni '60 i processi di edificazione spontanea hanno compromesso vastissimi ambiti territoriali in tutto il territorio comunale. In questa parte del quadrante ovest, in particolare, il fenomeno dell'abusivismo ha comportato dapprima la creazione dei nuclei a più elevata densità, quali Massimina, Ponte Galeria, Portuense-Spallette e quindi, saturate le aree poste lungo le principali direttrici di collegamento con la città, ha indirizzato la sua naturale espansione lungo le strade secondarie.

E' così che sono sorti gli insediamenti lungo via della Pisana, Santa Cecilia e San Cosimato, tutti con caratteristiche differenti, di tipo più popolare Santa Cecilia e Portuense-Spallette, di tipo misto San Cosimato, dove a zone di residenze esclusive si alternano parti più popolari.

I primi nuclei sorti nella zona sono quello di Santa Cecilia e quello di Portuense-Spallette, già perimetrati come nuclei "O" e fatti oggetto di PP.

Tutto l'insediamento originario è servito da illuminazione stradale pubblica, fornito da una rete di fogne nere e le strade sono asfaltate.

Non sono presenti servizi pubblici di alcun genere.

## **4 - LA PROPOSTA**

L'esigenza, manifestata in più occasioni da tutta la popolazione residente, di utilizzare il piano di recupero urbanistico per conferire dignità urbana all'insediamento spontaneo di San Cosimato, al fine di trasformare finalmente in quartiere questa sommatoria di realtà diverse ( la zona O di Portuense-Spallette, Santa Cecilia, il Toponimo ed ultimo il piano di 167), ha portato all'elaborazione di una ipotesi progettuale aperta, che non si limitasse al solo perimetro del toponimo così come individuato in origine dall'Amministrazione.

L'ampliamento ipotizzato prende in considerazione tutte quelle aree libere da recuperare maggiormente interessate dai processi di urbanizzazione e frazionamento in atto per poter localizzare gran parte dei servizi di competenza del quartiere.

Si è scelto di connotare il progetto attraverso l'individuazione di una serie di aree da destinare a servizi pubblici e di pubblico interesse posta quanto più possibile al centro del quartiere cercando di posizionare le rimanenti aree lungo aree facilmente accessibili, quindi lungo via di Ponte Galeria, lungo la nuova viabilità di 167 e nei pressi del nucleo sorto intorno a via Canevazzi.

La viabilità di progetto riqualifica quella esistente con ridimensionamento delle sezioni stradali, sufficienti al posizionamento di marciapiedi e reti di urbanizzazione, in coerenza con le nuove dimensioni del quartiere di progetto.

Viene inserito un nuovo asse viario veicolare a senso unico di marcia, al centro dell'area originaria, tra via Nuxis e Via delle Moratelle, in modo da realizzare un anello di distribuzione a senso unico che permetta il ritorno indietro anche ai lotti

presenti lungo il tratto finale di via di Monte Stallonara. Quest'ultimo, attualmente presenta una sezione media pari a soli 8,00 ml, dimensione questa che consente la definizione di una strada a senso unico di marcia veicolare.

La viabilità di progetto, inoltre, si collega, in più punti, a quella già prevista dal piano per l'edilizia EEP di via di Monte Stallonara, che rappresenta la nuova struttura viaria portante del settore.

Per quanto riguarda il nucleo che sorge intorno a via Canevazzi, si prevede la riqualificazione del tratto di strada esistente con sezione trasversale pari a circa 6,00 ml, a senso unico di marcia veicolare e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento che inizia da via Canevazzi e via Pitentino e termina su via delle Moratelle.

Il nuovo tracciato viario prevede due differenti sezioni:

- il tratto parallelo a via Canevazzi, sarà a doppio senso di marcia veicolare con una sezione pari a 12,00 mt, mentre il tratto che si collega a nord con il toponimo originario in via delle Moratelle, attraverserà l'area di cava ed un piccolo fosso ed avrà una sezione pari a 8,50 ml.

I parcheggi di progetto servono tutte le aree del piano ed in particolare sono stati localizzate ampie aree in adiacenza alle aree destinate a standard e servizi.

Per quanto concerne l'ammissibilità della proposta del piano di recupero, il Consorzio San Cosimato registra un alto livello di adesioni, come si evince dalla tabella allegata alla tav. 2.

Per elaborare la proposta di piano è stata preliminarmente verificata la possibilità di coprire le spese per le mancanti opere di urbanizzazione primaria con le risorse a disposizione, ma è apparso subito evidente che i loro costi fossero comunque di gran lunga superiori a quanto possibile, come si evince dalla relazione di previsione di massima delle spese allegata alla presente.

A tal fine sono stati applicati i diversi gradi di pareggiamento di bilancio, così come previsto dalla DCC n. 122/2009- art 9, comma 3, in particolare il punto 3.

In questo modo si è dunque, potuto applicare un indice fondiario medio minimo di 0,8 mc/mq (0,25 mq/mq).

Sono insediati o insediabili n. 1.391 abitanti.

Inoltre, e' stata ricavata una piccola area da destinare a Comparto Fondiario Pubblico avente una superficie pari a 2.058 mq per la realizzazione di una SUL complessiva pari a 804 mq.

<b>AREE PUBBLICHE A STANDARD</b>				
<b>AREE PUBBLICHE - STANDARD</b>		<i>Superficie mq</i>	<i>Dotazione mq/ab</i>	<i>Standards P.R.G. mq/ab</i>
<i>VERDE PUBBLICO</i>	<i>Abitativo</i>	16.105	11,56	9,50
	<i>Non Abitativo</i>	3.976	4 mq/mq	
<i>SERVIZI PUBBLICI</i>		10.292	7,39	6,50
<i>PARCHEGGI</i>	<i>Abitativo</i>	8.980	6,45	6,00
	<i>Non Abitativo</i>	9.939	10 mq/mq	
<b>TOTALE</b>		<b>49.292</b>	<b>25,40</b>	<b>22,00</b>
<b>SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE</b>		<b>51.350</b>		

Nella previsione che tutte le aree destinate dal Piano per standard, servizi pubblici e comparti pubblici, dovessero essere effettivamente oggetto di cessione entro i termini di cui all'art. 10 delle Linee Guida del C.C. 122/2009 e, precisamente, entro 12 mesi per le strade pubbliche di lotti edificati e di 24 mesi per i lotti parzialmente edificati o liberi, i diritti edificatori aggiuntivi sorgenti sarebbero di mq 3.948,

corrispondenti a 105 abitanti che, aggiunti ai 1391 abitanti del calcolo base riportato nelle tabelle sintetiche del piano, raggiungerebbero un totale di 1.496 abitanti.

Per tutto ciò il calcolo aggiornato dell'indice relativo alla dotazione di standard risulterebbe di 23,62 mq/abitante, superiore al minimo di 22 mq/ab.

A tal fine si precisa che gli indici di fabbricabilità utilizzati per la realizzazione del Piano sono calcolati, come previsto dalle Linee Guida, mediante interpolazione tra 0.156mq/mq e 0,094 mq/mq, in quanto i soggetti proponenti rappresentano i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del Piano Esecutivo.

TOPONIMO - NUCLEO 15.4 Monte Stallonara

**SCHEDA BILANCIAMENTO PRINT**

CITTA' DA RISTRUTTURARE  
PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA'  
XVa12 Monte Stallonara

		PRINT TOTALE		QUOTA RESIDUA NEL PRINT		QUOTA NEL TOPONIMO	
		SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	% DETRAZIONE DAL PRINT
A	TESSUTI	82.122	56	55.011	55	27.111	33
B	SERVIZI	63.848	44	45.653	45	18.195	28
<b>TOTALE A+B</b>		<b>145.970</b>	<b>100</b>	<b>100.664</b>	<b>100</b>	<b>45.306</b>	<b>31</b>

CITTA' DA RISTRUTTURARE  
PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA'  
XVa15 Monte Stallonara

		PRINT TOTALE		QUOTA RESIDUA NEL PRINT		QUOTA NEL TOPONIMO	
		SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	% DETRAZIONE DAL PRINT
A	TESSUTI	67.068	100	35.068	100	32.000	48
			-				
<b>TOTALE A+B</b>		<b>67.068</b>	<b>100</b>	<b>35.068</b>	<b>100</b>	<b>32.000</b>	<b>48</b>

SE SI CONSIDERA LA SOMMA DEI PRINT XV .a12 e XV .a15

		PRINT TOTALE		QUOTA RESIDUA NEL PRINT		QUOTA NEL TOPONIMO	
		SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	% DETRAZIONE DAL PRINT
A	TESSUTI	149.190	0,70	90.079	0,66	59.111	0,40
B	SERVIZI	63.848	0,30	45.653	0,34	18.195	0,28
<b>TOTALE A+B</b>		<b>213.038</b>	<b>100</b>	<b>135.732</b>	<b>100</b>	<b>77.306</b>	<b>0,36</b>

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE  
PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE PER ATTIVITA'  
7 Monte Stallonara

		PRINT TOTALE		QUOTA RESIDUA NEL PRINT		QUOTA NEL TOPONIMO	
		SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	% DETRAZIONE DAL PRINT
A	TESSUTI	238.866	100	204.964	100	33.902	14
			-		0		#DIV/0!
<b>TOTALE A+B</b>		<b>238.866</b>	<b>100</b>	<b>204.964</b>	<b>100</b>	<b>33.902</b>	<b>14</b>