RELAZIONE D'UFFICIO

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 A-B - "Casal Monastero-Via Dante da Maiano"
Adottato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n.37 del 9/10 aprile 2013
ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii

Il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **5.02 A-B - "Casal Monastero-Via Dante da Maiano"**ricade nel Municipio IV (ex V) insiste su un ambito urbano nel settore Nord-Est di Roma Capitale, in prossimità della via Nomentana.
L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da aree agricole.

Successivamente alla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 della Legge del 17 agosto 1942 n.1150 e ss.mm.ii., gli atti relativi al Piano Esecutivo adottato, con Deliberazione di Assemblea Capitolina n.37 del 9/10 aprile 2013, sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma Capitale nonché esposti in libera visione presso il Municipio IV (ex Municipio V), presso la sede del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e sul sito web del Comune di Roma Capitale, per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 15 maggio 2013 fino al 14 giugno 2013.

Nel periodo sopraindicato e nei trenta giorni successivi (dal 15 maggio 2013 al 14 luglio 2013) sono state presentate n.2 osservazioni alla suddescritta Deliberazione di adozione:
- l'Osservazione n.1 (Prot. QI72787 del 15 luglio 2013) è stata presentata dal Sig. Luca Raganelli e riguarda le aree distinte al catasto con Foglio 146 particelle n.19 e 147;
- l'Osservazione n.2, (Prot. QI72905 del 15 luglio 2013) è stata presentata dall'Arch. Stefano La Greca Bertacchi, presidente protempore del Consorzio S. Alessandro e riguarda le aree distinte al catasto con Foglio 146 particelle n.512, 693, 694, 695, 696, 708 e 709, quest'ultima, con nota Prot. QI208098 del 01 dicembre 2016, il Sig. Stefano La Greca Bertacchi, presidente protempore del Consorzio S. Alessandro, ha dichiarato di voler rinunciare all'Osservazione precedentemente presentata.

secondo quanto previsto dalla Deliberazione n. 122 del 21.12.2009, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione Esecutiva" (linee Guida), con nota prot. QI63256 del 25 marzo 2024, il presidente protempore del Consorzio Casal Monastero ha trasmesso al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica la seguente documentazione:
- Comunicazione della Nomina del nuovo Presidente del Consorzio, Valerio Federici, in sostituzione del dimissionario Sig. Luciano Rossi, secondo quanto approvato con Delibera di Assemblea del 13 luglio 2019;
- Copia della Delibera di Assemblea del 13 luglio 2019;
- Nomina del Nuovo Progettista del Piano di Recupero Urbanistico del Consorzio, Arch. Salvatore Codispoti, in sostituzione dell'Arch. Mario Campadello deceduto, secondo quanto approvato con Delibera di Assemblea del 02 aprile 2022;
- Copia della Delibera di Assemblea del 02 aprile 2022;
- Dichiarazione figli eredi Bindi Cesare e dichiarazione di successione degli stessi;

con nota prot. QI5241 del 10 gennaio 2024, il presidente protempore del Consorzio Casal Monastero ha trasmesso l'atto unilaterale d'obbligo (Rep.100613, Racc.46026, Registarto a Tivoli il 31 luglio 2023 al n.5276 serie 1T), con il quale il Sig. De Rosa Fabio Massimo, in qualità di Amministratore Unico della società De Viro Costruzioni s.r.l. si obbliga a cedere ai Sigg. Raganelli due aree distinte al catasto al Foglio 291, Partt.159 e 218, riservandosene tutti gli inerenti diritti edificatori scaturiti dalla definitiva approvazione, ai fini del superamento delle osservazioni formulate dallo stesso Sig. Luca Raganelli (Oss.1 - Prot. QI72787 del 15.07.2013) e successivamente, con note QI81769 del 19 aprile 2024, QI88834 del 02 maggio 2024 e QI99802 del 16 maggio 2024 lo stesso presidente ha

trasmesso al Dipartimento PAU gli elaborati, con i quali vengono proposti gli opportuni adeguamenti del Piano Esecutivo, funzionali all'accoglimento, dell'Osservazione n.1 (Prot. QI72787 del 15.07.2013), secondo quanto proposto dal suddescritto atto unilaterale d'obbligo dell'Amministratore Unico della società De Viro Costruzioni s.r.l..

A seguito delle modifiche derivanti dall'accoglimento dell'osservazione, non si ritiene necessaria la ripubblicazione del Piano Esecutivo, in quanto tali modifiche ritenute non sostanziali, hanno comportato un lieve adeguamento dei dati generali del Piano Esecutivo, come riportato negli Elaborati Allegati alle note Prott. QI81769 del 19 aprile 2024, QI88834 del 02 maggio 2024 e QI99802 del 16 maggio 2024, i quali sostituiscono e/o integrano gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 37 del 9/10 aprile 2013:

- Elaborato Tav. 5/a - Zonizzazione (Prot. QI 81769 del 19.04.2024) il quale ;
- Elaborato Tav. 5/b - Zonizzazione (Prot. QI 81769 del 19.04.2024);
- Elaborato Tav. 6/a – Aree con Destinazione Pubblica (prot. QI81769 del 19 aprile 2024);
- Elaborato Tav. 6/b – Aree con Destinazione Pubblica (prot. QI88834 del 02 maggio 2024);
- Elaborato Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione (Prot. QI 81769 del 19.04.2024);
- Elaborato Tav. 9 - Relazione (Prot. QI 81769 del 19.04.2024);
- Elaborato Tav. 11/1-2-3 – Elenco delle Proprietà Catastali (Prot. QI 99802 del 16.05.2024);

Tali adeguamenti prevedono n. 7 comparti soggetti a convenzione invece dei 6 previsti precedentemente, "*la SUL scaturita dal diritto edificatorio dei Lotti previsti nel Comparto 7, destinati a "Zona di Completamento e Nuova Edificazione Abitativa e Non Abitativa di Ridistribuzione Interna ai Comparti Soggetti a Convenzione" (Partt. 159 e 218), pari a mq. 685 (SUL), potrà essere rilocalizzata nel Comparto 1, previa cessione delle aree pubbliche previste nello stesso Comparto 7 (Partt.19parte e 147parte)*", comportando adeguamenti dei dati generali come di seguito descritto:

- gli abitanti totali previsti nel Piano Esecutivo rimangono invariati (2.762 abitanti);
- i diritti edificatori delle *Partt.19parte e 147parte, precedentemente calcolate nelle "Aree Fondiarie a Nuova Edificazione"*, ora sono inglobati nelle *"Aree Fondiaria a Nuova Edificazione Convenzionata"* prevedendo nella Nuova Edificazione 322 abitanti (-33 rispetto ai 355 abitanti previsti precedentemente) e Nella Nuova Edificazione Convenzionata 567 abitanti (+33 rispetto ai 534 abitanti previsti precedentemente);
- le quantità di aree previste pubbliche a standard e la stessa dotazione standard hanno avuto dei lievi adeguamenti tra gli standard abitativi ed i non abitativi, pur mantenendo la superficie totale inalterata (82.937 mq):

AREE PUBBLICHE PER STANDARD		SUPERFICIE Mq.		DOTAZIONE mq./ab.		STANDARD P.R.G.
		Adozione	Approvazione	Adozione	Approvazione	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.431	28.178 (-253)	10,23	10,20 (-0,03)	9,50
	Non Abitativo	4.403	4.656 (+253)	4 mq / 10 mq S.U.L.		
SERVIZI PUBBLICI		19.305	19.305	6,94	6,99 (+0,05)	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	19.790	19.158 (-632)	7,12	6,94 (-0,18)	6,00
	Non Abitativo	11.008	11.640 (+632)	10 mq / 10 mq S.U.L.		
TOTALE		82937	82.937	24,29	24,13 (-0,16)	22,00

(Differenze tra i dati del P.E. Adottato e quello Approvato)

Tali dotazioni, continuano a soddisfare comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive (mq 7.871) che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 210 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 22,44 mq/ab (-0,14 rispetto ai 22,58 mq/ab previsti precedentemente) comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Come specificato negli Elaborati Tavv. 5/a e 5/b – Zonizzazione e Tav. 8 – Norme Tecniche di Attuazione, "*La SUL scaturita dal diritto edificatorio dei Lotti previsti nel Comparto 7, destinati a "Zona di Completamento e Nuova Edificazione Abitativa e Non Abitativa di Ridistribuzione Interna ai Comparti Soggetti a Convenzione" (Partt. 159 e 218), pari a mq. 685 (SUL), potrà essere rilocalizzata nel Comparto 1, previa cessione delle aree pubbliche previste nello stesso Comparto 7 (Partt.19parte e 147parte)*", in quanto tutte ricadenti all'interno dello stesso Comparto7, la SUL scaturita dal diritto edificatorio dei Lotti previsti nel Comparto 7, destinati parte a "Verde Pubblico Organizzato" e parte a "Parcheggi Pubblici" (Partt. 19parte e 147parte), pari a mq. 1.430 (SUL), potrà essere realizzata dei Lotti previsti nel Comparto 7, destinati a "Zona di Completamento e Nuova Edificazione Abitativa e Non Abitativa di Ridistribuzione Interna ai Comparti Soggetti a Convenzione" (Partt. 159 e 218).

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:
- la rete viaria pubblica con le aree a parcheggio, la relativa raccolta delle acque meteoriche è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere e la rete di illuminazione pubblica è quasi del tutto completata;

Non sono presenti aree a verde attrezzato né opere di urbanizzazione secondarie.

Rimangono sostanzialmente inalterate le spese di massima occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.PP.) e secondaria (OO.UU.SS.) desunte dall'elaborato Tav. 10 – Relazione di previsione di massima delle spese, le quali hanno valore indicativo non essendo il Piano corredato, in questa fase, di progetti sufficientemente avanzati per una maggiore definizione dei costi ed essendo ancora non esattamente definito il quadro delle entrate presumibili, come meglio precisato nella relazione di cui sopra.

Il Funzionario Tecnico
Geom. Marco Fattori

E.Q. Servizio Tecnico U.O. Periferie
Arch. Guido Palumbo

Il Direttore di Direzione
Arch. Gianni Gianfrancesco