



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N.5.2 a/b - " CASAL MONASTERO"

MUN.

V



Consorzio Casal Monastero 5.2b
Il presidente
Luciano Rossi

Prato Lauro 5.2a
Il presidente
Stefano La Greca
Bertacchi



Progettista : Arch. Mario Campadello

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 Morsetto

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

Data 15/07/2010 Aggiornamenti : 02/2012 11/2012 T5.2A-B_tav.9.dwg

RELAZIONE

PREMESSA :

Il "Consorzio Casal Monastero" è proprietario di un comprensorio di circa 70 ha. sito in prossimità di via Nomentana, località Casal Monastero.

La sua costituzione risale al 1959 ed aveva come scopo la lottizzazione di un'area facente parte dell'Agro Romano. Nell'anno 1959 il terreno del Consorzio era considerato edificabile; risulta infatti, che su istanza dei proprietari di tre lotti, il Comune di Roma ha rilasciato Tre licenze Edilizie.

Il P.R.G. del 1962 e la Variante del 1968, hanno individuato all'interno dell'area del Consorzio, tre diverse destinazioni urbanistiche:

- G4 per un'estensione di ha. 28,50 circa;
- H2 per un'estensione di ha. 22,50 circa;
- M1 per un'estensione di ha. 20,00 circa.

Per quanto concerne l'antropizzazione spontanea che ha subito l'area in oggetto, è bene ricordare che circa 30 ha. sono già stati edificati abusivamente, realizzando fabbricati attualmente condonati, mentre circa 40 ha. sono interessati da lotti liberi e dalle strade, già costruite dal Consorzio, con l'autotassazione dei soci.

Con la speranza di poter rientrare nella perimetrazione delle zone abusive, previste dalla Legge Regionale n°28, il Consorzio Casal Monastero, ha presentato domanda per poter essere inserito in un Nucleo Omogeneo, senza peraltro vedere soddisfatte le proprie

aspettative. Per ovviare a questa esclusione, il Consorzio, alla fine degli anni 70, ha provveduto in proprio alla realizzazione di alcune opere essenziali, di urbanizzazione primaria.

Destinazione urbanistica pregressa

Come si è detto in premessa il P.R.G. dal 1965 individua nell'ambito del Consorzio tre diverse destinazioni urbanistiche :

H2 = ha. 22,50; Cubatura consentita: mc. 0,03 x 225.000 = mc . 6.750

G4 = ha. 28,50; Cubatura consentita: mc. 0,20 x 285.000 = mc . 57.000

M1 = ha. 20,00 ; Cubatura consentita: mc. 2 x 200.000 = mc . 400.000

Cubatura complessiva secondo le previsioni da P.R.G. = mc. 461.200

- Nell'anno 1986, con risoluzione n°67/86 della V[^] Circoscrizione, il Consiglio Circoscrizionale propose di assegnare la destinazione O di P.R.G. a tutto il territorio del Consorzio.
- La Variante al Piano Regolatore, "*Piano delle Certezze*", approvata dal C.C. con delibera n°92 del 29.05.1997, ha attribuito al Consorzio la qualifica "Toponimo n°5.2B".

La Circoscrizione ha espresso parere favorevole nel merito delle scelte del "*Piano delle Certezze*", raccomandando di legittimare il nucleo di Casal Monastero, attraverso l'applicazione di un Piano Urbanistico di iniziativa Consortile (Osservazione n°32F16N, estratto dal parere a pag. 91 n°7).

A seguito del bando per la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (Delibera C.C. n°92/1977 e n°176/2001) in data 27 giugno 2002 è stato presentato con

protocollo n°8109 un Piano di Recupero che propone un'estensione delle "Perimetrazioni preliminari" indicate dal Dip VI° nell'allegato B, a tutta l'area del Consorzio. Come si evince dalla relazione allegata alla proposta urbanistica, si è cercato di individuare le aree per gli standard nelle zone soggette a vincolo, e accorpare le cubature previste al di fuori della perimetrazione, in modo da preconstituire un impianto urbanistico di facile lettura.

L'Amministrazione Comunale, in sede di perimetrazione dei nuclei abusivi, ha ritenuto opportuno considerare come un unico ambito urbanistico i due sub-comparti 5.2a (Prato Lauro) e 5.2b (Casal Monastero), anche se in realtà le caratteristiche morfologiche e la collocazione logistica, si differenziano in maniera sostanziale.

Rimane comunque evidente la correlazione tra le due realtà urbanistiche, collegate tra loro dalla via Dante da Maiano, che si inserisce nella bretella, Centrale del Latte-Palombarese, che costituisce il naturale collegamento con i poli di aggregazione rappresentati dai nuovi quartieri Casal Monastero e Torraccia, che offrono una pluralità di servizi di media e grande distribuzione.

Ambito urbano di riferimento

L'ambito urbano è caratterizzato da :

- Il vasto insediamento della Tiburtina, dove coesistono importanti realtà per attività industriali e comparti preesistenti da recuperare, in un assetto spesso caotico e privo di strutture adeguate.
- Il nucleo residenziale della I67 Casal Monastero ove un ordinato piano urbanistico ha permesso di creare una realtà urbana autosufficiente fornita di tutti i servizi di quartiere;

- La Torraccia, che costituisce una vera e propria centralità della Città consolidata, dotata di infrastrutture a livello urbano, con unità commerciali per la grande distribuzione, scuole, centri religiosi, sociali e sportivi, con valenza di aggregazione interquartiere.

Appare comunque necessario potenziare e migliorare le infrastrutture esistenti, per agevolare le relazioni tra i vari ambiti del settore.

Tali ambiti sono caratterizzati da imminenti trasformazioni urbane di grande rilievo, che nella loro definizione progettuale o articolazione attuativa, necessitano di alcuni elementi di completamento non previsti dal P.R.G.

Ci si riferisce in particolare a :

- Il prolungamento della linea B della metropolitana oltre il GRA a Casal Monastero : Area della Stazione GRA-Casal Monastero – Programmi integrati a “Nodo di scambio”;
- L’allargamento della via Tiburtina dal Km 9+300 al km 15+800, nella cui realizzazione è inserito il corridoio per il trasporto pubblico;
- L’attuazione del Programma di Recupero Urbanistico (ex Art. 11 L. 103/93) di San Basilio

Il prolungamento della Linea B della metropolitana oltre Rebibbia

a) L’opera è inclusa con il codice DI.1-08 nel “Piano degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità” o nel “Piano parcheggi” del Sindaco Commissario Delegato all’Emergenza Traffico e mobilità ai sensi dell’art.1, comma 2, lett.c, dell’OPCM n. 3543/06.

Il progetto preliminare generale è stato discusso in Conferenza di Servizi nel settembre-dicembre 2007 ed approvato con Ordinanza del Sindaco – Commissario delegato N. 101 del 13 Febbraio 2008. Contestualmente all'approvazione del progetto sono state adottate alcune varianti urbanistiche relativamente alle aree di stazione, a quelle dei pozzi di ventilazione e all'area destinata ad ospitare il futuro nodo di interscambio di Casal Monastero e le nuove bretelle di connessione al GRA e alla restante viabilità stradale.

In particolare per quanto riguarda la viabilità, il progetto viario allegato al preliminare del prolungamento della Linea B, prevede l'inserimento di un cavalcavia di inversione della marcia lungo le complanari al GRA

Allargamento della via Tiburtina dal Km 9 + 300 al 15+800

L'opera , inserita nel “Piano degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità” del Sindaco Commissario delegato per l'emergenza traffico, prevede non solo l'allargamento della Tiburtina con l'inserimento del corridoio del trasporto pubblico, ma una serie di ristrutturazioni ed adeguamenti viari tra i quali quello di via Monteleone - via Smerillo (attuale sede del Municipio V°).

Programma di Recupero Urbano San Basilio

Nell'articolazione e diffusione delle proposte sia pubbliche che private che costituiscono il PRU di San Basilio sono l'OP 37 – Collegamento tra via Mondolfo e via Pennabbilli che a sua volta si innesta sulla via Monteleone (ristrutturata nell'ambito dell'adeguamento della Tiburtina), l'OP 14 – collegamento tra via Recanati, via Scorticabove e lo svincolo della Centrale del Latte, che si connette con via Carlo Farina, l'OP 25 Parco di San Basilio lungo via Farina.

Sono queste opere che, pur essendo a supporto delle opere private proposte nel PRU, partecipano al completamento della maglia viaria locale facilitando la circolazione interna all'ambito locale prescindendo dalla viabilità primaria.

Localizzazione dell'area I 67, parte su terreni del Consorzio e parte su terreni della Propaganda Fide

Il Piano di Zona previsto dal Comune di Roma insiste su di un'area di mq. 90.500 con una densità territoriale di 97 ab/ha e una popolazione complessiva di 882 abitanti.

All'interno dell'area è stata prevista la realizzazione di palazzine a 3 e 4 piani e l'urbanizzazione primaria e secondaria.

L'urbanizzazione primaria comprende sia i servizi tecnologici (idraulico, elettrico, fognante) sia strade e parcheggi adeguati alla cubatura complessiva (mc 70.560 residenziale e mc. 14.112 non residenziale). Inoltre tra le urbanizzazioni secondarie è stata inserita una scuola elementare e un centro Commerciale esteso su di un'area di 10.000 mq.

Tale intervento consentirà di implementare le strutture previste dal Consorzio per l'urbanizzazione secondaria.

Criteri di scelta sulle soluzioni urbanistiche adottate

Come è stato chiarito in premessa, l'ambito del Consorzio Casal Monastero 5.2b è caratterizzato dalla presenza di una lottizzazione spontanea, realizzata oltre 50 anni fa, parzialmente edificata (circa 20 ha su 70) e successivamente condonata per la quasi totalità.

I proprietari onesti, che hanno atteso per tutti questi anni di poter costruire legittimamente la propria abitazione, confidano di poter realizzare il loro sogno, attraverso l'approvazione della proposta urbanistica esecutiva, prevista dal Toponimo 5.2b.

Pertanto si è cercato di applicare le prescrizioni contenute nelle linee guida approvate dal C.C. con Delibera 122 del 21/12/2009, prevedendo l'edificazione della cubatura assentita e aggiuntiva, sui singoli lotti di pertinenza, evitando la redistribuzione urbanistica sui lotti parzialmente edificati.

Il criterio di una redistribuzione, legata alla concentrazione sui lotti liberi della cubatura ricavata dalle aree pubbliche cedute al Comune, è stata applicata alle aree di vasta dimensione ed intestata a soggetti giuridici disponibili ad attuare un piano di lottizzazione convenzionato.

In tal modo, si è cercato di ottenere il consenso dei piccoli proprietari, soddisfacendo le loro aspettative di avere la casa sul proprio lotto e nel contempo sono state proposte soluzioni planovolumetriche, concentrate su aree libere e quindi adatte ad accogliere ipotesi progettuali unitarie e improntate ad un corretto zoning residenziale, individuati in 6 comparti unitari.

Come si è già indicato in premessa, l'area è caratterizzata da una indiscussa vocazione residenziale ed è circondata da quartieri, ove sono sorte strutture di dimensioni tali da impedire la sopravvivenza di piccole attività commerciali e direzionali nell'ambito del Consorzio Casal Monastero.

Pertanto il 10 % della cubatura non residenziale previsto dalle Norme Tecniche sarà utilizzato per creare piccoli centri di aggregazione, per rendere vivibile anche di giorno il quartiere, evitando l'effetto "città

dormitorio” che attualmente caratterizza il toponimo 5.2b, e in alternativa studi professionali.

Per quanto concerne il sub-comprensorio 5.2a, la soluzione progettuale risulta estremamente semplificata, in quanto lo stato di fatto è caratterizzato da un’edificazione spontanea sorta su lotti di piccole dimensioni, ove è stato utilizzato un indice di edificabilità molto elevato, e una fascia, lungo via Giacomo Da Lentini, ove sono sorte ville prestigiose su lotti di dimensioni che variano da mq. 5000 ad oltre un ettaro.

All’interno del comprensorio esistono alcuni lotti liberi, che hanno consentito il reperimento di una percentuale di standard, proporzionata all’edificazione legittimata.

Per poter invece assegnare aree a verde, servizi e parcheggi all’edilizia intensiva esistente, sino a rispettare il valore minimo di 22 mq/ab, è stato necessario seguire la stessa procedura utilizzata per il comprensorio 5.2b, ossia reperire aree per mq. 12.235, all’esterno del perimetro approvato.

Inoltre in entrambi i comprensori 5.2a e 5.2b si è cercato di applicare un criterio di equità tra i lottisti; ossia in relazione alla collocazione logistica del singolo lotto ed alla specifica realtà edificatoria già realizzata (muri di recinzione, rampe di garage, strutture per lo svago ecc.) è stata prevista una cessione compensativa tra i singoli lotti; in tal modo chi non è nelle condizioni di cedere aree per gli standard, in quanto il suo lotto o è collocato lontano dalle strade o è compromesso da costruzioni accessorie, si impegna a mettere a disposizione del comprensorio, cubatura, da cedere ad altro proprietario, proporzionata alla superficie di sua pertinenza. Per

regolamentare in maniera equa questo principio che ha consentito di individuare aree di interesse pubblico, localizzate e dimensionate nel rispetto di una programmazione urbanistica qualificata, sono stati individuati 6 comparti unitari all'interno dei quali è stata prevista una compensazione tra superficie ceduta al Comune per standard da parte dei lotti di grande dimensione e la cubatura trasferita ai suddetti lotti ceduti da parte dei proprietari di lotti che o per le modeste dimensioni o per la localizzazione lontano dalla viabilità principale, non possono cedere la superficie in eccesso rispetto all'area fondiaria.

Sono stati inoltre individuati 5 comparti fondiari pubblici con finalità di interesse pubblico e generale, per una superficie complessiva di mq.17.107 e nel rispetto delle norme contenute nell'art.15 delle N.T.A.

Per quanto concerne la viabilità interna al Toponimo 5.2b, essa è caratterizzata dall'esistenza di strade asfaltate con l'urbanizzazione primaria già realizzata quasi ovunque, salvo la rete di scolo delle acque chiare .

Le strade hanno una larghezza di 8 mt. salvo il viale principale di misura mt.10.50 ; pertanto nei tratti di dimensione 8 mt. è prevista una viabilità a senso unico.

Non è stato possibile prevedere un allargamento delle strade di 8 mt. in quanto in tutto il Toponimo sono già stati realizzati i muri di cinta dei lotti con materiale pregiato e pertanto l'allargamento della strada comporterebbe la demolizione delle recinzioni in pietra alte circa 2 mt. e dei relativi cancelli.

Pertanto, come si evince dalla Tav.7 le dimensioni dei profili stradali, indicate nelle Linee Guida e nelle prescrizioni riportate nella lettera del

17/02/2012 prot. 2398, sono state adattate alla situazione di fatto esistente che come si è detto in precedenza, non è modificabile.

Di conseguenza le strade di larghezza 8 mt verranno utilizzate prevalentemente a senso unico; il profilo caratteristico prevede 2 marciapiedi da mt. 1,25, due marginatori da mt. 0,25, una corsia da 3 mt. e uno spazio a parcheggio a rotazione di mt. 2,00.

In due casi ove le strade terminano in corrispondenza del confine del Consorzio, è stato necessario utilizzarle a doppio senso.

In tal caso è stata prevista una piazzola di manovra sul confine, di dimensioni 10 mt x 10 mt.; la sezione stradale prevede 2 marciapiedi da mt. 1,25, e due corsie di larghezza mt. 2,75.

Essendo due strade di lunghezza limitata, si ritiene che il marciapiede largo mt. 1,25, anziché mt. 1,50 sia sufficiente a consentire la mobilità dei pedoni.

Caratteristiche tipologiche della futura edificazione

Salvo alcuni episodi puntuali e disdicevoli, la maggioranza delle abitazioni mono o bifamiliari, è caratterizzata da un'edilizia ispirata alla "città giardino", con case alte 2 piani, copertura a tetto, rivestite a cortina, pietra naturale o ad intonaco verniciato, con i colori dell'"Agro Romano".

La copertura è prevalentemente a tetto e sono totalmente assenti strutture fatiscenti o abbandonate al degrado naturale, come avviene purtroppo in molte borgate romane, sorte spontaneamente.

Su 5 lotti, esistono capannoni industriali utilizzati per attività di carrozzeria e deposito materiale edile. È stato deciso, con l'accordo

dei proprietari, a prevedere la demolizione dei manufatti esistenti, che rappresentano un contrasto stridente con la prevalente tipologia residenziale, con la possibilità di ricostruire la SUL di pertinenza al singolo lotto, con destinazione residenziale o non residenziale.

Opere di urbanizzazione secondaria

Come è stato ampiamente descritto precedentemente il Toponimo Casal Monastero 5.2b, è confinante con un contesto urbano (Torraccia, San Basilio, I 67 Casal Monastero, Tiburtina ecc.), dotato di opere di urbanizzazione secondarie, moderne e superdimensionate.

Esistono infatti nell'immediato circondario 3 chiese, vari supermercati, un ipermercato, scuole materne, asili, elementari, scuola media (in costruzione) centro sociale ecc.

Pertanto all'interno dell'area perimetrata si ritiene di dover prevedere:

- un plesso scolastico costituito da : asilo nido, scuola materna, circolo ricreativo con ampi spazi all'aperto destinati a verde attrezzato e alle attività ludiche;
- un piccolo centro sportivo polifunzionale ove poter realizzare una piscina scoperta , con possibilità di copertura invernale, e spogliatoi adeguati ove verrà localizzata una modesta struttura fitness ;
- uno spazio commerciale per creare un bar, un locale per lo svago e per l'aggregazione dei giovani

Il comprensorio 5.2a (Prato Lauro) è confinante con la via Nomentana e può utilizzare le attrezzature di quartiere limitrofe distanti un centinaio di metri. Pertanto si ritiene che per le opere di urbanizzazione secondaria, anche in relazione al limitato numero di abitanti esistenti e

di quelli prodotti dalla nuova edificazione, sia sufficiente prevedere , all'interno dell'area per Servizi S1 di mq. 2.000 , una piccola cappella con un'area antistante attrezzata per la sosta e attività ricreativa per giovani mamme. Sul lotto S2 di mq.1.550 invece è prevista una semplice sistemazione superficiale con attrezzature di arredo urbano a carattere precario.

Verifica del dimensionamento degli standard all'interno del perimetro del nucleo approvato 5.2a-b

Così come previsto dall'art. 12 delle linee guida, è stata effettuata una verifica della disponibilità di aree per gli standard e per le aree pubbliche, da reperire all'interno del perimetro approvato.

Dall'indagine è risultato che non esistono aree libere sufficienti a soddisfare tale esigenza e pertanto si è reso necessario nel progetto esecutivo, allargare il suddetto perimetro, di mq. 151.523

a) Verifica indice fondiario medio calcolato sui lotti liberi

Comprensorio 5.2 a-b Casal Monastero – Prato Lauro

Superficie complessiva del progetto esecutivo perimetrato

mq. 632.292

Superficie lotti liberi interni ed esterni al perimetro approvato

5.2a	mq.	20.349
5.2b	mq.	248.313
Totale	mq.	268.661

Superficie da cedere per standard ed edilizia pubblica :

Standard	mq. 82.937
Edilizia Pubblica Comparto C I	mq. 17.107
Superficie stradale	mq. 60.694
<hr/>	
Totale	mq. 160.738

N.B. la superficie per standard (verde pubblico, servizi e parcheggi) è stata reperita esclusivamente sui lotti liberi ; la superficie delle strade che concorre a definire gli standard è ricavata ugualmente sui lotti liberi o è funzionale alla loro utilizzazione.

Superficie totale lotti liberi SUL

Totale	mq. 37.066
--------	------------

Superficie fondiaria lotti liberi :

nuova edificazione lotti liberi	mq. 47.369
nuova edificazione convenzionata	mq. 99.913
	mq. 147.282

Indice fondiario medio :

mq. 37.066 : 147.282 = 0,2517 mq./mq.

b) Dati generali del piano

Come è stato indicato nella Tav.5, i dati caratteristici del Piano, rispettano le norme previste dalla Delibera 122/2009; in particolare, sono stati dimensionati gli standard, assegnando un indice di mq. 24,29/ab, superiore all'indice minimo di 22 mq., in maniera da compensare l'eventuale incremento di SUL complessiva, qualora venisse assegnata ai singoli lotti la SUL premiante a seguito dell'adesione dei consorziati entro i primi due anni.

Come si evince dalla tabella allegata, il numero di abitanti a regime sarà pari a 2.762 e la superficie a standard ammonta a mq. 24,29/ab.

DATI GENERALI DEL PIANO

Toponimo 5.2A-B - Casal Monastero - Sant'Alessandro

		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha	48,08	15,15	63,23
Densità Territoriale			ab./ha	44
Abitanti Previsti			n°	2.762

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Conservazione (solo SUL esistente)	113.114	35.840	3.685	39.525	0,35	956
Completamento	Esistente	13.604	1.974	15.578	0,15	363
	Aggiuntivo	14.777	1.642	16.419		394
Nuova Edificazione	47.369	13.311	1.479	14.790	0,31	355
Nuova Edificazione Convenzionata	99.913	20.048	2.228	22.276	0,22	534
TOTALE	471.554	97.580	11.008	108.588		2.602

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Nuova Edificazione	17.107	5.989	665	6.654	0,39	160

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARDS P.R.G.
		mq.	mq./ab.	mq./ab.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.431	10,23	9,50
	Non Abitativo	4.403	4 mq./10 mq. S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		19.305	6,94	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	19.790	7,12	6,00
	Non Abitativo	11.008	10 mq./ 10 mq. S.U.L.	
TOTALE	82.937		24,29	22,00

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	100.044
-----------------------------------	----------------

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie Private	471.554
Aree Fondiarie Pubbliche	17.107
Aree Pubbliche per Standard	82.937
Strade e Arredo Viario	60.694
TOTALE	632.292

c) Verifica del rapporto tra le superfici fondiarie e le aree di interesse pubblico

c1) stato attuale :

SUL esistente residenziale (vedi Tav.5)

Lotti saturi	mq.	35.840
Lotti parzialmente edificati	<u>mq.</u>	<u>13.604</u>
Totale	mq.	49.444

SUL esistente non residenziale (vedi Tav.5)

Lotti saturi	mq.	3.685
Lotti parzialmente edificati	<u>mq.</u>	<u>1.974</u>
Totale	mq.	5.659

Abitanti esistenti

$49.444 : 37,5 = 1.319 \text{ ab.}$

Calcolo degli Standard

$1.319 \times 22 = \text{mq. } 29.018$ suddivisi in :

Parcheggi (6 mq/ab)	mq.	7.914
Servizi Pubblici (6,5 mq/ab)	mq.	8.573
Verde pubblico (9,5 mq/ab)	<u>mq.</u>	<u>12.530</u>
Totale	mq.	29.017

Superficie relativa alla SUL non residenziale (vedi Tav.5) mq. 5.659

Parcheggi (10 mq ogni 10 mq)	mq.	5.659
Verde pubblico(0,4 mq / mq)	<u>mq.</u>	<u>2.264</u>
Totale	mq.	7.923

c2) Nuova edificazione di progetto

SUL residenziale (90%) (vedi Tav.5):

completamento	mq. 14.777
nuova edificazione lotti liberi	mq. 13.311
nuova edificazione convenzionata	mq. 20.048
nuova edificazione pubblica	mq. 5.989
Totale	mq. 54.125

Abitanti di progetto

mq. 54.125: 37,5 = 1.443 ab.

Standard (22mq/ab)

Ab. 1.443 x 22 = 31.746 mq

SUL non residenziale (10%) (vedi Tav. 5):

completamento	mq. 1.642
nuova edificazione	mq. 1.479
nuova edificazione convenzionata	mq. 2.228
nuova edificazione pubblica	mq. 665
Totale	mq. 6.014

Superficie relativa alla SUL non residenziale :

Parcheggi (10 mq ogni 10 mq)	mq. 6.014
Verde pubblico (0,4 mq / mq)	<u>mq. 2.406</u>
Totale	mq. 8.420

Superficie standard di progetto (vedi Tav.5):

Parcheggi

$$30.798 -(7.914,00+5.659+6.014)=mq. 11.211$$

Servizi Pubblici

$$19.305-8.573=mq. 10.732$$

Verde Pubblico

$$32.834 -(12.530+2.264+2.406)=mq. 15.634$$

Superficie per abitante

$$\text{Parcheggi} \quad mq. \quad 11.211 : 1.443 = 7,77 \text{ mq/ab}$$

$$\text{Servizi Pubblici} \quad mq. \quad 10.732 : 1.443 = 7,44 \text{ mq/ab}$$

$$\text{Verde pubblico} \quad \underline{mq. \quad 15.634 : 1.443 = 10,83 \text{ mq/ab}}$$

$$\text{Totale} \quad mq. \quad 37.577$$

d) Riepilogo standard

$$mq.(29.017+7.923+37.577+8.420)=mq.82.937$$

Suddivisi in :

$$\text{Parcheggi} \quad mq. \quad 30.798$$

$$\text{Servizi Pubblici} \quad mq. \quad 19.305$$

$$\text{Verde pubblico} \quad \underline{mq. \quad 32.834}$$

$$\text{Totale} \quad mq. \quad 82.937$$

Determinazione degli standard minimi previsti dal DL 1444/68:

abitanti previsti :

$$\text{esistenti} \quad 1.319$$

$$\text{in progetto} \quad \underline{1.443}$$

$$\text{totale} \quad 2.762$$

standard richiesti per abitante :

Parcheggi = $2.762 \text{ ab.} \times 6.00 \text{ mq./ab.} = 16.572 \text{ mq.}$

Servizi pubblici = $2.762 \text{ ab.} \times 6.50 \text{ mq./ab.} = 17.953 \text{ mq.}$

Verde pubblico = $2.762 \text{ ab.} \times 9.50 \text{ mq./ab.} = 26.239 \text{ mq.}$

SUL non residenziale:

esistenti mq. 5.659

in progetto mq. 6.014

totale mq. 11.673

Parcheggi = $\text{mq. } 11.673 \times 10 \text{ mq}/10\text{mq} = \text{mq. } 11.673$

Verde pubblico = $\text{mq. } 11.673 \times 0,4 \text{ mq}/1 \text{mq} = \text{mq. } 4.669$

Parcheggi = $(16.572\text{mq.} + 11.673\text{mq.}) = 28.245\text{mq.}$

Servizi pubblici = 17.953 mq.

Verde pubblico = $(26.239\text{mq.} + 4.669\text{mq.}) = 30.908 \text{mq.}$

Verifica degli standard di progetto rispetto ai parametri minimi previsti dal DL 1444/68 :

Parcheggi = 30.798 mq. > 28.245mq.

Servizi pubblici = 19.305 mq. > 17.953 mq.

Verde pubblico = 32.834 mq. > 30.908 mq.

Conclusioni

Il Consorzio Casal Monastero, come si è detto in premessa, è stato costituito nel 1959, e comprende un'area di circa 71 ha. La superficie perimetrata, individuata dal Piano delle Certezze e confermata sostanzialmente dalla Delibera del Consiglio Comunale n°188 del 5/08/2005, si estende su di un'area di mq. 383.409. Il progetto esecutivo, come si è dimostrato nella verifica del dimensionamento degli standard all'interno del Perimetro, della presente Relazione, è stato esteso all'esterno delle zone perimetrate; il confine del progetto esecutivo, incorporando un'area di circa mq. 139.288 al fine di reperire una superficie complessiva di mq. 82.937 da destinare a standard.

La verifica dell'indice fondiario medio, calcolato sui lotti liberi, ha messo in evidenza il corretto dimensionamento del progetto esecutivo esteso a mq. 522.697 in quanto l'indice fondiario medio è risultato superiore a 0,25 mq/mq.

Il Comprensorio 5.2a si estende su di un'area perimetrata di mq. 97.361 La superficie dei lotti liberi interni ammonta a mq. 8.114 pari al 8% dell'intero perimetro e pertanto, come è stato segnalato in precedenza, si è reso necessario allargare il suddetto perimetro

originario accorpendo un'area agricola di mq. 12.235 per consentire l'individuazione di una superficie per standard pari a 22 mq./ab.

Come si evince dai numeri riportati, il progetto esecutivo non altera sostanzialmente le previsioni del P.R.G., in quanto l'incidenza dell'allargamento rispetto al perimetro del Toponimo si attesta attorno al 12%.

Calcolo degli abitanti a regime (vedi Tav. 5/d)

Toponimo 5.2a-b

Abitanti esistenti 5.2a-b 1.319 ab.

Nuovi abitanti

SUL resid. totale $54.125 : 37,5 = 1.443$ ab.

Totale $= (1.319 + 1.443) = 2.762$ ab.

Verifica del numero di abitanti di progetto a nuova edificazione privata rispetto al numero di abitanti esistenti

SUL resid. nuova edificazione privata $48.136 : 37,5 = 1.284$ ab.

ab. $1.284 < ab. 1.319$

Abitanti interni al perimetro 5.2a 502

5.2b 1.749

Totale ab. 2.251

Abitanti esterni al perimetro 5.2a-b

$$2.762 \text{ ab.} - 2.251 \text{ ab.} = 511 \text{ ab.}$$

Percentuale abitanti esterni al perimetro rispetto al totale abitanti a regime su tutto il Toponimo

$$\text{ab. } 511 : 2.762 = 18\%$$

Costo delle spese di urbanizzazione primaria

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, ricavato applicando i parametri forniti dal Comune di Roma, ammonta a (vedi Tav. 10 - *Relazione di Previsione di massima delle spese*):

Comparto 5.2 a-b € 15.676.313

Opere di urbanizzazione secondaria (Prato Lauro 5.2a)

Come è stato in precedenza espresso, sul lotto 51 sarà realizzata una piccola struttura per il culto, inserita su di un'area di mq. 2.000

La funzione predominante è legata alla possibilità di consentire alle giovani mamme con bambini in tenera età, di utilizzare un'area attrezzata con panchine e giochi all'aperto e una vegetazione ottenuta con la piantumazione di alberi di alto fusto. L'idea del "Punto verde", già collaudato in varie zone di Roma, anche se concentrato su una superficie non molto ampia, costituisce un elemento di aggregazione delle famiglie di Prato Lauro, lontano dal traffico caotico della Nomentana, in un contesto accogliente immerso nel verde.

Opere di urbanizzazione secondaria (Consorzio Casal Monastero 5.2b)

Sui lotti 45,46,47 e 48, per una superficie di mq. 5.455, è stata prevista la realizzazione di un centro per attività sportive AI costituito

da una piscina scoperta con una copertura mobile che consente di renderla utilizzabile anche durante l'inverno. Inoltre nel manufatto progettato per gli spogliatoi, verrà realizzata una sala adatta per attività fitness, sauna e bagno turco.

Sui lotti 114, 115 e 120B del Consorzio, per una superficie di mq. 6.400, saranno realizzati i servizi pubblici di quartiere A2 tra cui un asilo nido ed una scuola materna; sulla porzione di lotto non occupata dai fabbricati, il progetto prevede la sistemazione a verde attrezzato ed un ampio spazio ludico, per i giochi all'aperto dei bambini, oltre ad un'area attrezzata per consentire l'aggregazione dei genitori o delle persone anziane.

Sui lotti 54 e 55, per una superficie di mq. 3.900, relativi all'area destinata a servizi pubblici di quartiere A3 sono stati ricavati spazi di gioco bocce e un circolo ricreativo.

Costo delle spese di urbanizzazione secondaria

Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, ricavato applicando i parametri forniti dal Comune di Roma, ammonta a (vedi Tav. 10 - *Relazione di Previsione di massima delle spese*):

<i>Comparto 5.2 a-b</i>	€	10.135.041
-------------------------	---	------------

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione (Primaria e secondaria) sarà :

<i>Comparto 5.2a-b Primaria</i>	€	15.676.313
---------------------------------	---	------------

<i>Comparto 5.2a-b Secondaria</i>	€	<u>10.135.041</u>
-----------------------------------	---	-------------------

<i>Totale</i>	€	25.811.354
---------------	---	------------

Gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinari disponibili a seguito del rilascio del permesso di costruire e dei proventi ricavati dalla cessione in proprietà della SUL che realizzerà l'Amministrazione Comunale sono (vedi Tav.10 - *Relazione di Previsione di massima delle spese*):

Comparto 5.2 a-b

€ 26.941.737

Confrontando le risorse economiche con i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si ricava che l'ammontare degli oneri concessori è superiore alla spesa prevista per le opere di urbanizzazione con un disavanzo attivo di :

€ 26.941.737 - 25.811.354 = € 1.130.383