



# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.01 denominato “Colli della Valentina”



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Periferica

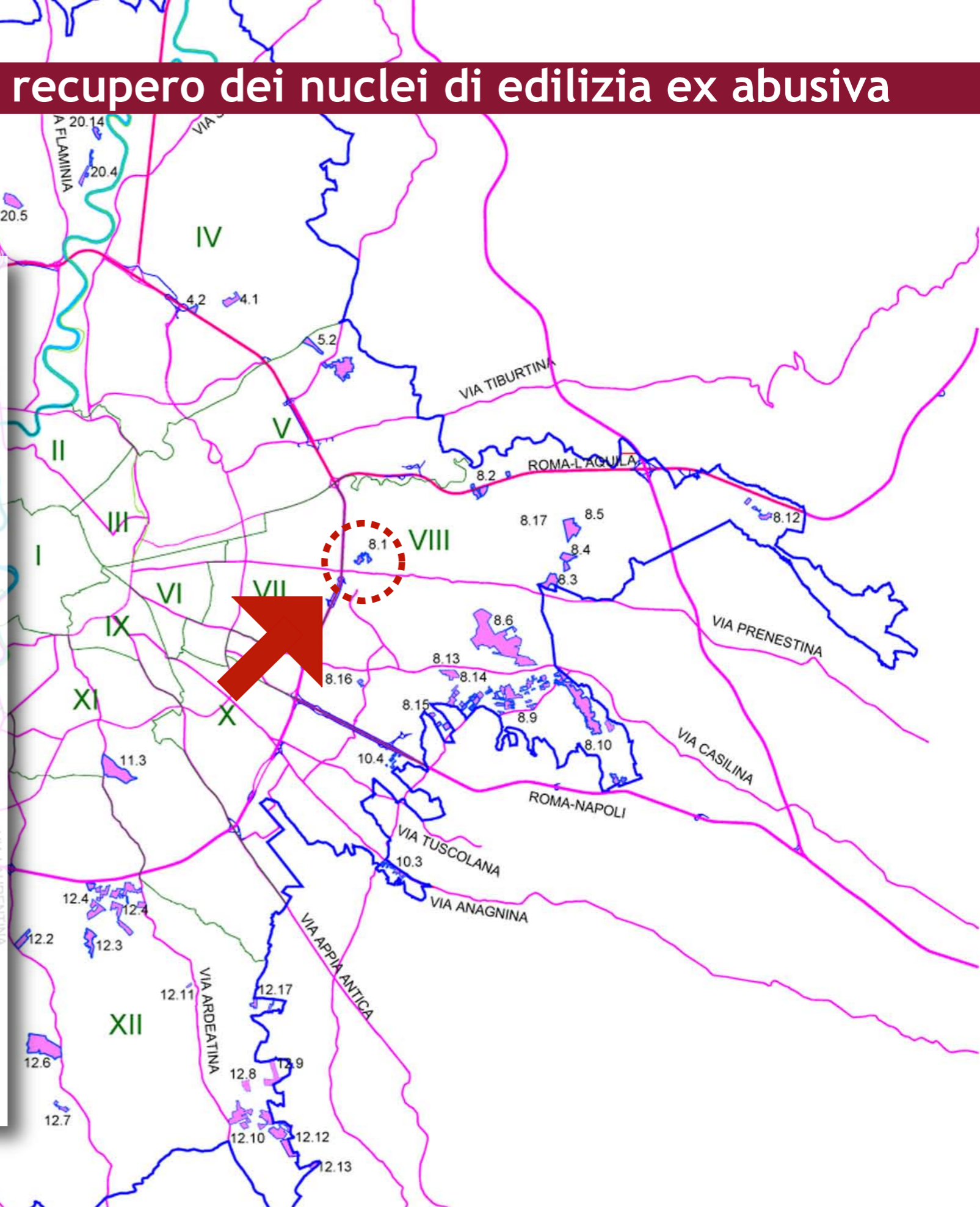
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia  
ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato  
“Colli della Valentina”  
*Presentazione*



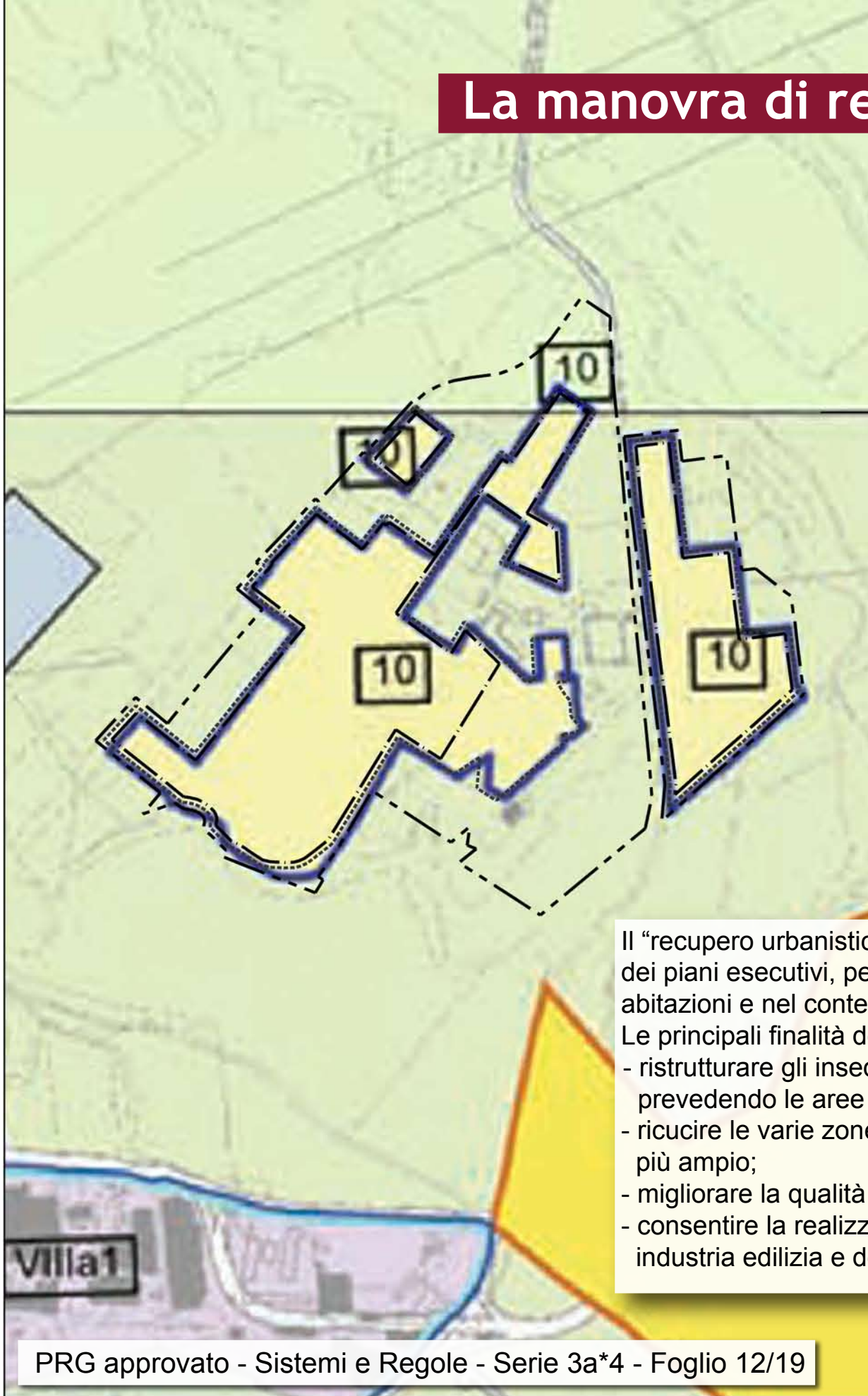
# La manovra di recupero dei nuclei di edilizia ex abusiva

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 n. 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 n. 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



PRG approvato - Sistemi e Regole - Serie 3a\*4 - Foglio 12/19



PRG adottato - Sistemi e Regole - Serie 3 - Foglio 3.12/19

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.



## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato "Colli della Valentina" ricade nel Municipio VIII ed insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, in prossimità della Via Prenestina.

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 15,77 ettari, una densità territoriale di 40,84 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 644, di cui n. 341 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari a circa 9 ettari, sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la riconnessione con i tessuti circostanti, per complessivi 6,77 ettari.



## 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

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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia  
ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato  
"Colli della Valentina"  
*Presentazione*



## Caratteri e finalità del piano

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 24.130 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 4.283.

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 131.718. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata 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).

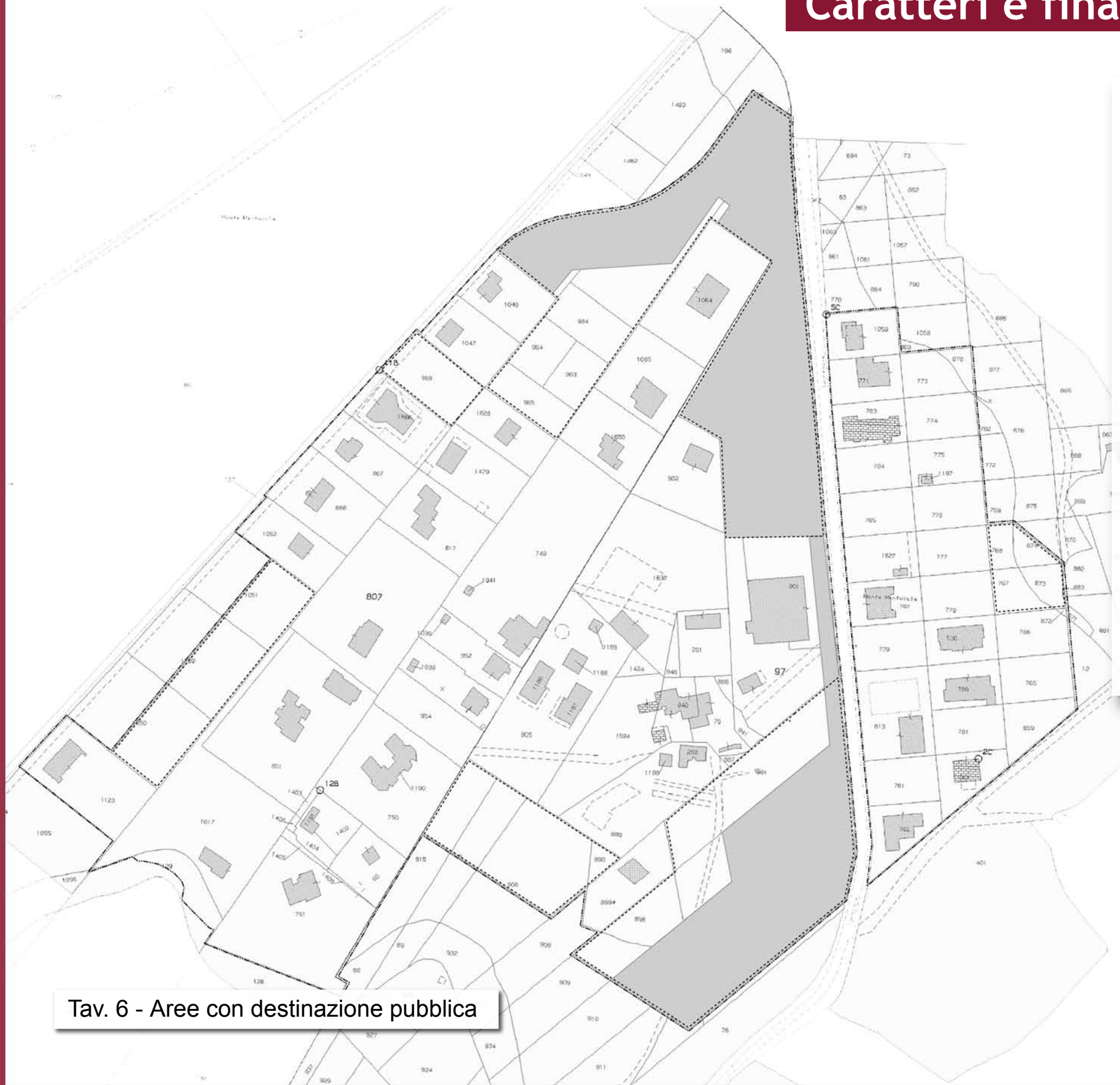
Ai lotti liberi di superfici pari o superiore a 10.000 mq. è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).



Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale



## Caratteri e finalità del piano



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

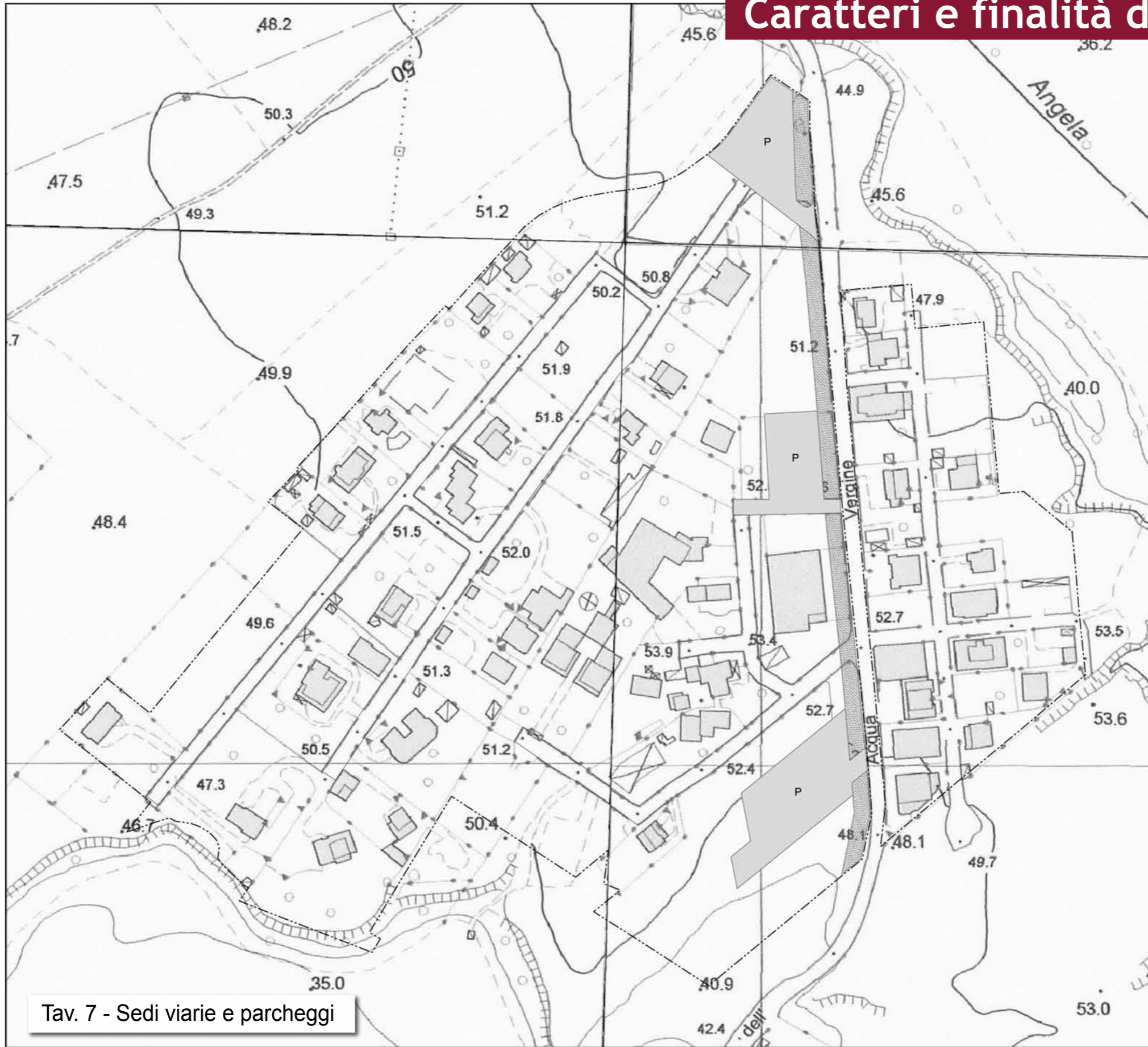
Il piano esecutivo prevede aree fondiari distinte in zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interne ai comparti soggetti a convenzione. Le aree fondiari interne alle zone del primo tipo 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 fondiari, aree stradali private e n. 2 comparti soggetti a convenzione, che rappresentano circa il 79%, 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 fondiari le volumetrie da trasferire.



## Caratteri e finalità del piano



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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 da insediare), sono pari a 16.477 mq, per una dotazione di circa 25,59 mq ad abitante.

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla S.U.L. non abitativa sono pari a 5.996 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 3.464 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.





# Dati urbanistici del piano

## NUCLEO 8.1 COLLI DELLA VALENTINA

DATI GENERALI PIANO			
	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha. 9,00	6,77	15,77
Densità territoriale	ab/ha		40,84
Abitanti Previsti	n°		644

AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			IFM mq/mq	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione	38621	8764	2583	11347	0,29	234
Completamento	Esistente	4008	438	4446		107
	Aggiuntivo	58345	3325	369	3694	0,14
Nuova edificazione	12272	1721	191	1912	0,16	46
Nuova edificazione Convenzionata	22480	6312	702	7014	0,31	168
<b>TOTALE</b>	<b>131718</b>	<b>24130</b>	<b>4283</b>	<b>28413</b>		<b>644</b>

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			IFM mq/mq	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova edificazione						

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G.
Verde pubblico	Abitativo	8229	12,78
	Non Abitativo	1713	4 mq/10 mq S.U.L.
Servizi pubblici	4388	6,81	6,50
Parcheggio	Abitativo	3860	6,00
	Non Abitativo	4283	10 mq/10 mq S.U.L.
<b>TOTALE</b>	<b>22473</b>	<b>25,59</b>	<b>22,00</b>

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE 22473

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie	131718
Aree Pubbliche	22473
Strade e arredo vario	3464
<b>TOTALE</b>	<b>157655</b>

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA				H.max ml	Abitanti	
	Totale mq	Fondaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa	Totale mq	it mq/mq			ifm mq/mq
1	26835	11109	15726	3543	394	3937	0,15	0,35	10,50	94
2	20871	11371	9500	2769	308	3077	0,15	0,27	10,50	74
<b>Totale</b>	<b>47706</b>	<b>22480</b>	<b>25226</b>	<b>6312</b>	<b>702</b>	<b>7014</b>				<b>168</b>

Tabelle