



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica



PROCESSO PARTECIPATIVO

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA N. 8.01 DENOMINATO "Colli della Valentina"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6

Allegati	pag. 11
----------	---------

- Avviso avvio processo partecipativo
- Avviso convocazione incontro pubblico
- Articolo processo partecipativo
- Presentazione proposta di intervento

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.01 denominato "Colli della Valentina", così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02/03/2006).

L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale e la Unità Organizzativa Città Periferica hanno dato notizia dell'avvio della fase di informazione (primo livello di partecipazione) tramite la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale in data 3 ottobre 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento, Tav. 1 – Inquadramento territoriale, destinazione di PRG e vincoli, Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale, Tav. 6 – Aree con destinazione pubblica."

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nella *home page* del portale Internet di Roma Capitale e nella *home page* del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in data 15 novembre 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 6 Dicembre 2012 alle ore 15.00 presso la Sala Consiliare del Municipio VIII, in via Duilio Cambellotti 11, Roma durante la quale l'Amministrazione Comunale ha presentato il Piano di Recupero.

Erano presenti:

in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento
- Funzionario Amministrativo dott. Paolo Di Mario
- Funzionario Geometra – Marco Fattori
- Funzionario Geometra – Mauro Zanini
- Geometra – Maria Cristina Ria
- Massimo Antonelli Risorse per Roma
- Alessandro Cugola Risorse per Roma

Alla relazione di apertura e di presentazione del Piano di Recupero da parte del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, hanno fatto seguito gli interventi del Presidente della Commissione Urbanistica On. Marco Di Cosimo e dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente, sia in audio che in video.

Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale all'indirizzo web:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-collivalentina/partec-collivalentina-audio.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatore:

Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento

Interventi dei cittadini:

- nessun intervento

Assemblea partecipativa

L'Ing. Egiddi dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG della città di Roma ed in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 02.03.2006.

La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.01 denominato "Colli della Valentina".

L'Ing. Egiddi illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza ed alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Egiddi informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano di Recupero e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

Ing. Tonino Egiddi - Dirigente della Unità Organizzativa Città Periferica, responsabile del procedimento

I contributi scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnati al desk dell'accoglienza alla mia sinistra. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria. I contributi eventuali verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni. Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti nel documento di partecipazione predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento. Tale documento sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e dal Responsabile del Procedimento protocollato, è allegato alla Proposta di Deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina e seguirà tutto l'iter del procedimento.

Ogni intervento va fatto al desk dell'accoglienza. Tutti gli interventi verranno registrati per poi essere sintetizzati ed inseriti nel Documento di Partecipazione e pertanto l'esposizione va fatta utilizzando il microfono. Preghiamo quindi chi deve esporre il proprio contributo a venire al tavolo della Presidenza. Inoltre gli interventi in formato audio corredati da una foto, verranno inseriti nel sito del Dipartimento dell'Urbanistica in modo da rendere possibile l'ascolto di questa assemblea anche a chi non è potuto intervenire oggi. Per questo motivo chi si iscrive a parlare troverà nel "modulo interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio dell'intervento e della propria immagine. Vi preghiamo naturalmente di contenere la durata degli interventi.

Premesse

L'Amministrazione di Roma Capitale, fin dalla metà degli anni '70, 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 individuato n. 71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", cioè i c.d. "Toponimi", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. Tali nuclei interessano:

superficie	ha	1.914	
abitanti/stanze già insediati	n.	58.462	(72%)
abitanti/stanze da insediare	n.	22.303	(28%)
abitanti/stanze totali	n.	80.765	(100%)

L'attuazione dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" è subordinata all'approvazione del "piano di recupero urbanistico" relativo a ciascun nucleo.

Il "recupero urbanistico" di queste aree, che potrà 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.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 "Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva", sono state approvate le "Linee Guida" per la redazione dei "piani di recupero urbanistico" contemperando il lavoro svolto sul territorio dalle associazioni e dai consorzi di autorecupero nei precedenti 15 anni con l'esigenza di accelerare l'iter di approvazione dei piani di recupero urbanistico e dare una necessaria risposta ai bisogni di riqualificazione della periferia romana.

Presentazione dell'intervento da parte del Responsabile del Procedimento Ing. Tonino Egiddi

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **8.01 - "Colli della Valentina"** insiste su un ambito urbano nel settore Est di Roma Capitale, a ridosso di Via dell'Acqua Vergine, nelle immediate vicinanze della Via Prenestina.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato, nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini, di trasporti pubblici e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza dei luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici.

Il recupero dell'insediamento è quindi consistito nel configurare un organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante attraverso:

- l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici.

Il piano esecutivo in oggetto è stato redatto in coerenza con gli indirizzi precedentemente rappresentati nelle "Linee Guida" contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 e ss.mm.ii..

Il piano esecutivo prevede il completamento dell'edificazione esistente su **aree fondiarie** ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta" cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 2 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 55% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 98% delle totali previste.

Le varianti al P.R.G. vigente consistono in:

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 6,77, rispetto a quella prevista dal P.R.G. da "aree agricole" a parte "aree fondiarie" e parte "aree pubbliche";
- incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di P.R.G., da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq);

L'incremento dell'indice di edificabilità di cui sopra, che comporterà peraltro una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria, fosse pari a 0,31 mq/mq (1,00 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

s.u.l. esistente	mq	15.793 (81% abitativa e 19% non abitativa)
s.u.l. nuova	mq	12.620 (90% abitativa e 10% non abitativa)
s.u.l. totale	mq	28.413 (85% abitativa e 15% non abitativa)
abitanti/stanze già insediati	n	341 (53%)
abitanti/stanze da insediare	n	303 (47%)
abitanti/stanze totali	n	644 (100%)
densità territoriale	ab/ha	41

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 3.464 mq di verde di arredo stradale.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni abitative" interne al piano esecutivo, necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici, sono state reperite con destinazione:

<i>verde pubblico</i>	
per mq	8.229 con una dotazione di 12,78 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
<i>servizi pubblici</i>	
per mq	4.388 con una dotazione di 6,81 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
<i>parcheggi pubblici</i>	
per mq	3.860 con una dotazione di 6,00 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi	
mq	16.477 con una dotazione di 25,59 mq/ab.

Tale dotazione, non superiore a 26 mq/ab previsto come massimo dalle "Linee Guida" per evitare inopportuni ampliamenti di perimetro rispetto a quelli del P.R.G., soddisfa comunque anche tutte le eventuali SUL abitative aggiuntive pari a mq 1.241 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 33 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 24,36 mq/ab comunque superiore al minimo di 22,00 mq/ab previsto all'art. 15 delle Linee Guida di cui alla Delibera C.C. 122/2009.

Le quantità di "aree pubbliche per le destinazioni non abitative" interne al piano esecutivo, per una superficie complessiva di mq 5.996, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

<i>parcheggi pubblici</i>	per mq	4.283 con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
<i>verde pubblico</i>	per mq	1.713 con una dotazione pari a 4 mq di verde pubblico per ogni 10 mq di SUL non abitativa

In relazione allo stato di fatto delle Opere di Urbanizzazione, già presenti nel piano esecutivo di che trattasi, risulta che:

- le aree a parcheggio con il verde di arredo stradale, la relativa raccolta delle acque meteoriche e la rete di illuminazione pubblica è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere è tutta realizzata ma da adeguare a norma;

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

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

Tuttavia tali previsioni, permettono di verificare l'eventuale raggiungimento del "pareggio di bilancio" tra i costi delle opere di urbanizzazione primaria mancanti nel nucleo edilizio e le risorse a disposizione, così come previsto all'art. 13 delle Linee Guida, nonchè di stimare l'eventuale finanziamento che rimane a carico dell'Amministrazione Capitolina per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo definito attraverso i costi presunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le risorse presumibilmente disponibili.

Considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 5.123.251 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 2.328.608 circa) avremo un saldo (positivo) di € 2.794.643 circa.

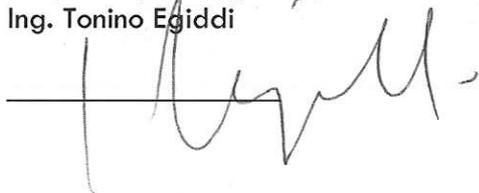
Sotto il profilo del "bilancio" tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le risorse a disposizione, ai sensi dell'art. 13 delle Linee Guida, si ritiene congruo il rapporto previsto tra il totale dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo, corrispondente ad €/ha 133.275 circa, in quanto inferiore al parametro massimo assentibile di €/ha 400.000 circa, determinato relativamente ai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in questa tipologia di recupero urbanistico.

Il Piano Esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 - "Colli della Valentina", è di "iniziativa pubblica su sollecitazione privata" in variante sostanziale al P.R.G., per cui ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii..

Il dirigente della U.O. Città Periferica

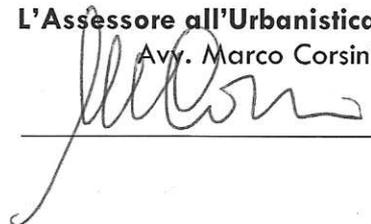
Responsabile del procedimento

Ing. Tonino Egiddi



L'Assessore all'Urbanistica

Avv. Marco Corsini





Struttura Organizzativa

- Direzione del Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
- Organigramma
- Curricula
- Dove siamo
- Trasparenza, Valutazione e Merito
- Assessorato all'Urbanistica
- Incarichi di lavoro autonomo
- Avvisi e Bandi
- Modulistica

Gli argomenti

- Autorizzazioni paesaggistiche
- Programmi di Recupero Urbano
- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Cemento armato
- Certificazione di PRG
- Condomo edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- P.R.U.S.S.T.
- Toponimi
- Zone "O"

Le mappe

- Partecipazione

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 "Colli della Valentina": avvio del processo partecipativo



Roma, 3 ottobre 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato "Colli della Valentina".

Approfondimenti: Nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.01 "Colli della Valentina". Processo partecipativo

[Archivio notizie](#)

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

[Presentazione](#)

[Novità](#)

[Contatti](#)



Home

Struttura Organizzativa

- Direzione del Dipartimento
- Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
- Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
- Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
- Organigramma
- Curricula
- Dove siamo
- Trasparenza, Valutazione e Merito
- Assessorato all'Urbanistica
- Incarichi di lavoro autonomo
- Avvisi e Bandi
- Modulistica

Gli argomenti

- Autorizzazioni paesaggistiche
- Programmi di Recupero Urbano
- Agibilità
- Archivio Progetti
- Atti e delibere
- Cemento armato
- Certificazione di PRG
- Condono edilizio
- Contributi Superamento Barriere Architettoniche
- D.I.A.
- Dichiarazione Conformità Impianti
- Diritto di superficie
- Espropri
- Housing sociale
- Informazioni al pubblico
- Monitoraggio Campi Elettromagnetici
- Partecipazione
- Permessi di Costruire
- Piani di Zona
- P.R.U.S.S.T.
- Toponimi
- Zone "Q"

Le mappe

- Partecipazione

Novità

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Municipio VIII - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. Convocazione incontro pubblico

Roma, 15 novembre 2012



L'iter del processo partecipativo riguardante i Piani Esecutivi relativi ai Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 "Colli della Valentina" e n. 8.14 "Finocchio Valle della Morte" prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **6 dicembre 2012, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma VIII, in Via Duilio Cambellotti, 11.**

Approfondimenti:

- Piano Esecutivo nucleo n. 8.01 "Colli della Valentina"
- Piano Esecutivo nucleo n. 8.14 "Finocchio Valle della Morte"

Archivio notizie

Ricerca nel sito...

Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

- Presentazione
- Novità
- Contatti



| AR

Struttura Organizzativa

Direzione del Dipartimento
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
 Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche
 Organigramma
 Curricula
 Dove siamo

Trasparenza, Valutazione e Merito
 Assessorato all'Urbanistica
 Incarichi di lavoro autonomo
 Avvisi e Bandi
 Modulistica

Gli argomenti

Autorizzazioni paesaggistiche
 Programmi di Recupero Urbano
 Agibilità
 Archivio Progetti
 Atti e delibere
 Cemento armato
 Certificazione di PRG
 Condono edilizio
 Contributi Superamento Barriere Architettoniche
 D.I.A.
 Dichiarazione Conformità Impianti
 Diritto di superficie
 Espropri
 Housing sociale
 Informazioni al pubblico
 Monitoraggio Campi Elettromagnetici
 Partecipazione
 Permessi di Costruire
 Piani di Zona
 P.R.U.S.S.T.
 Toponimi
 Zone "O"

Le mappe

Partecipazione

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 "Colli della Valentina". Processo partecipativo



Roma, 3 ottobre 2012

In data 3 ottobre 2012 l'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Periferica hanno comunicato l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato "Colli della Valentina".

L'avvio del processo partecipativo è avvenuto secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (f.to Pdf - Kb 60), Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

L'iter del processo partecipativo è proseguito con la convocazione, avvenuta il 15 novembre 2012, dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza che si è tenuto il giorno **6 dicembre 2012, alle ore 15:00, presso la Sala Consiliare del Municipio Roma VIII, in Via Duilio Cambellotti, 11**. Nel corso dell'incontro è stato illustrato alla cittadinanza il Piano e sono stati raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati sono stati recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano possono essere richieste a:
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 U.O. Città Periferica
 Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma
 Telefono 06.6710.6655
 Fax 06.6710.71600
 E-mail: anna.medaglia@comune.roma.it, paolo1.dimario@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 3,68)
 Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 2,76)
 Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 9,26)
 Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 2,96)
 Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 7,22)

Ricerca nel sito...

Percorsi di partecipazione in corso

Presentazione
 Calendario
 Monte Stallonara
 Paglian Casale
 Palazzo Morgana
 Palmarola-Lucchina
 Pantarelli - Via Anaguillarese
 Romanina
 Tragliatella
 Via di Villa Troili
 Tor Fiscale: programma urbanistico

Percorsi di partecipazione completati

Presentazione
 Ardeatina: compensazioni, servizi e nuove residenze
 Ato I13 - "Villa Agnese"
 Bufalotta - Progetto Casa Aeronautica Militare
 Capannelle: ATO R1
 Casal Boccone
 Casal Lumbroso: centro polifunzionale e housing sociale
 Casal Lumbroso: Piano di Recupero
 Casal Monastero
 Casal Selce
 Castel di Leva

Colli della Valentina**Ascolto audio**

Di Brava: programma urbanistico
 Dragona - Via di Bagnoletto
 Due Ponti: stazione ferroviaria
 Ex Fiera di Roma
 Ex Rimessa Vittoria
 Ex Velodromo Olimpico
 Fidene - Int. priv. 8
 Finocchio - Valle della Morte
 Fioranello - Castel di Leva: variante urbanistica
 Fosso della Castelluccia
 Fosso dell'Osa
 Fosso Pietroso
 Fosso San Giuliano
 Fosso San Giuliano 2
 Infernetto Via Lotti
 La Lingua Aurora
 Monti San Paolo
 Laurentina: variante urbanistica
 Monte delle Piche: programma urbanistico



ROMA CAPITALE

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



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

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 connettate da un diffuso abusivismo edilizio.

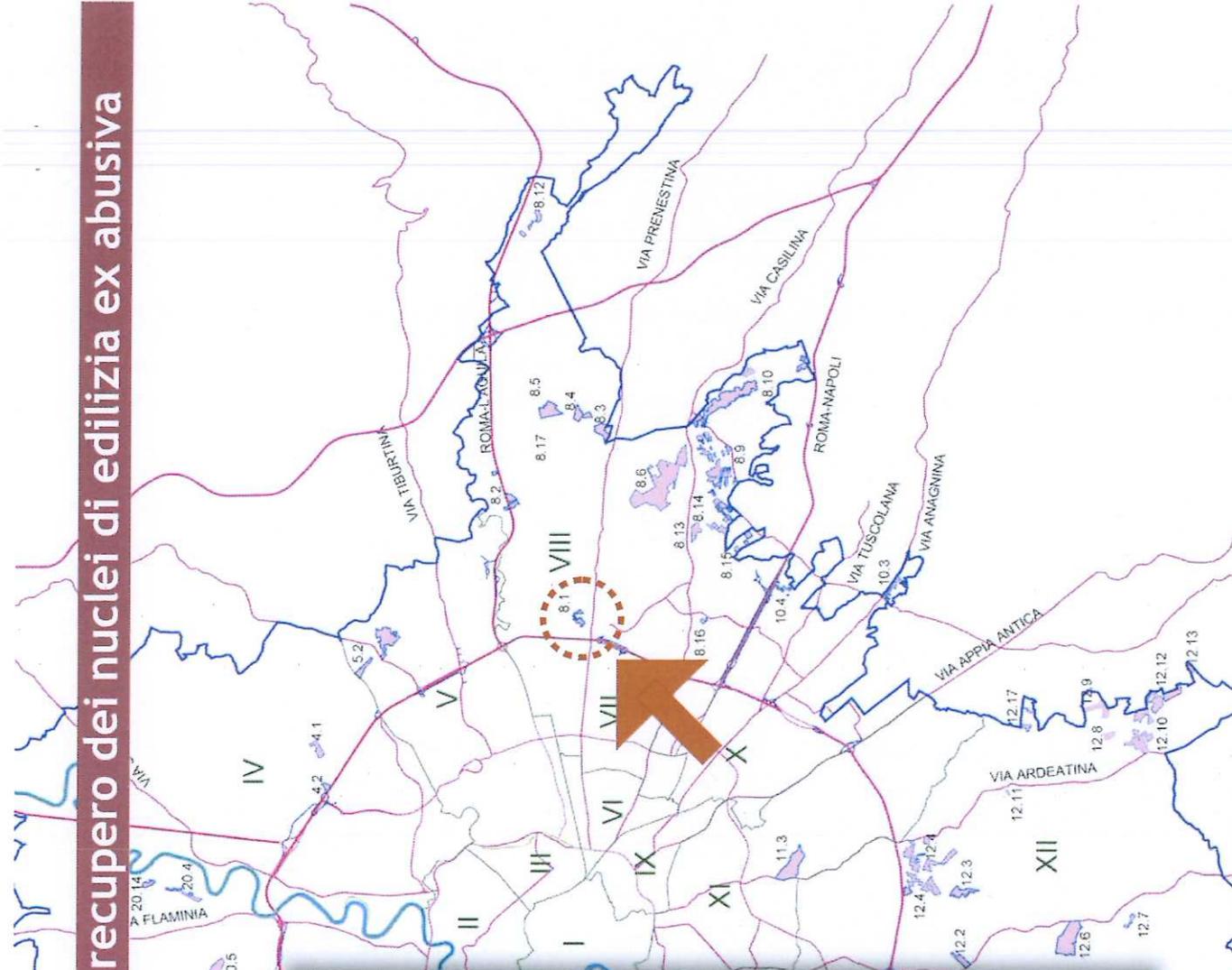
Queste aree spesso si configurano come interi quartieri ed è compito dell'Amministrazione di Roma Capitale ricondurli ad un livello dignitoso di vivibilità, dotandoli nel contempo dei servizi essenziali. I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono 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.

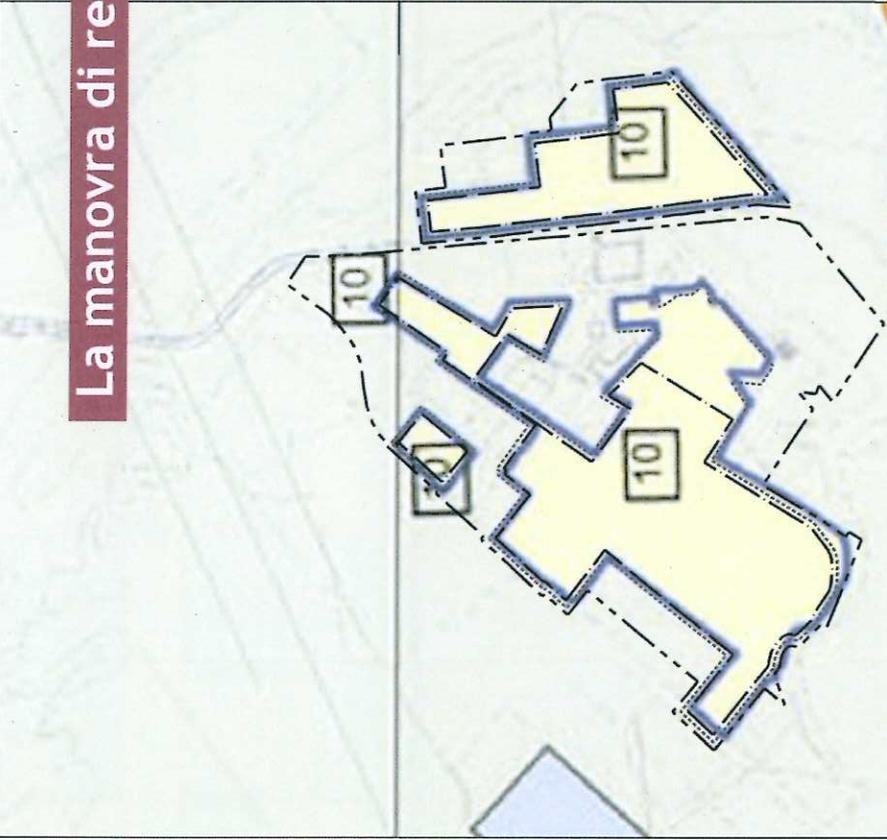
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Periferica

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

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



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.

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

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

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

Dirigente: Ing. Tonino Egiddi
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600
www.urbanistica.comune.roma.it

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



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.

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

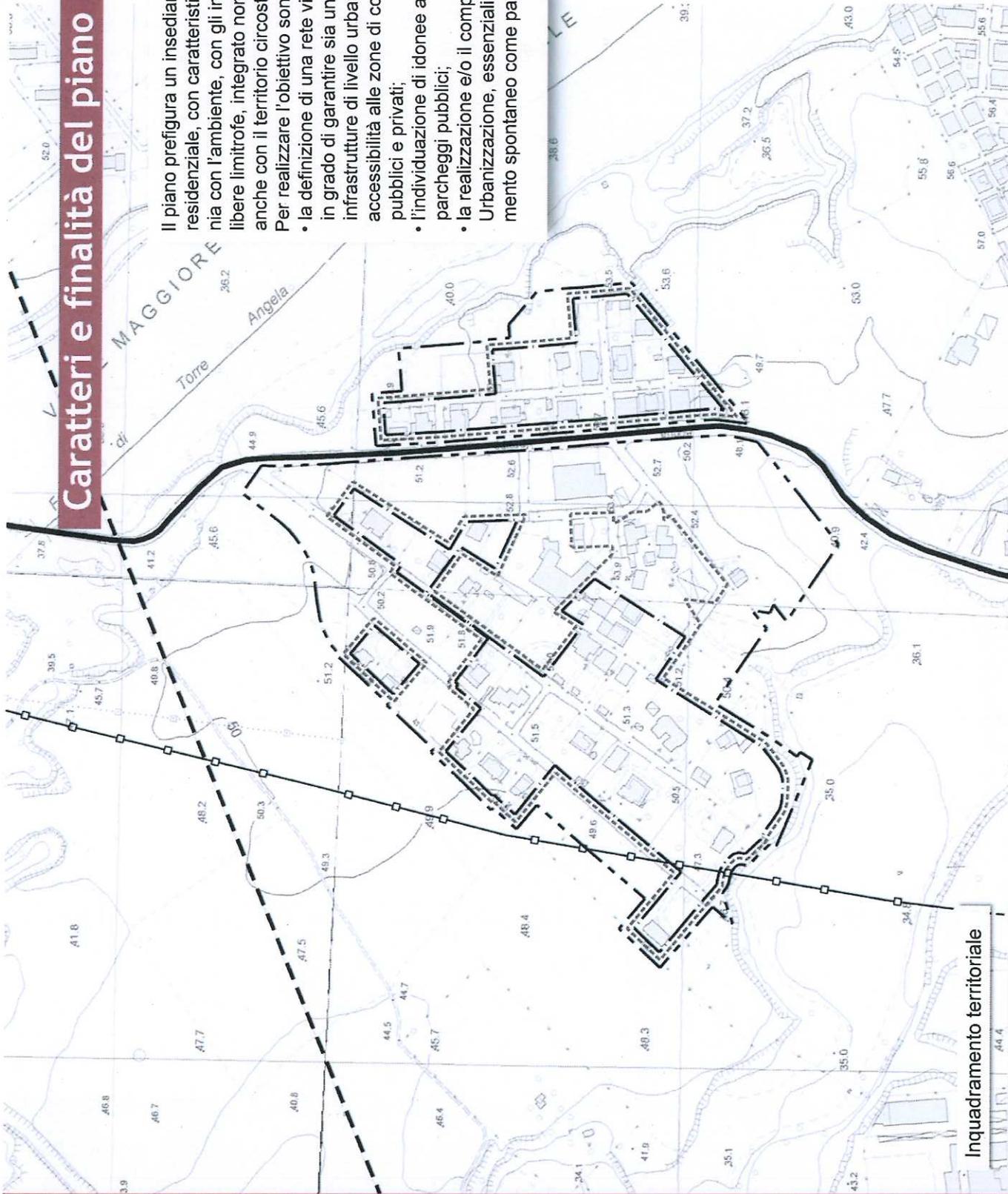
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato "Colli della Valentina"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano 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

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

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

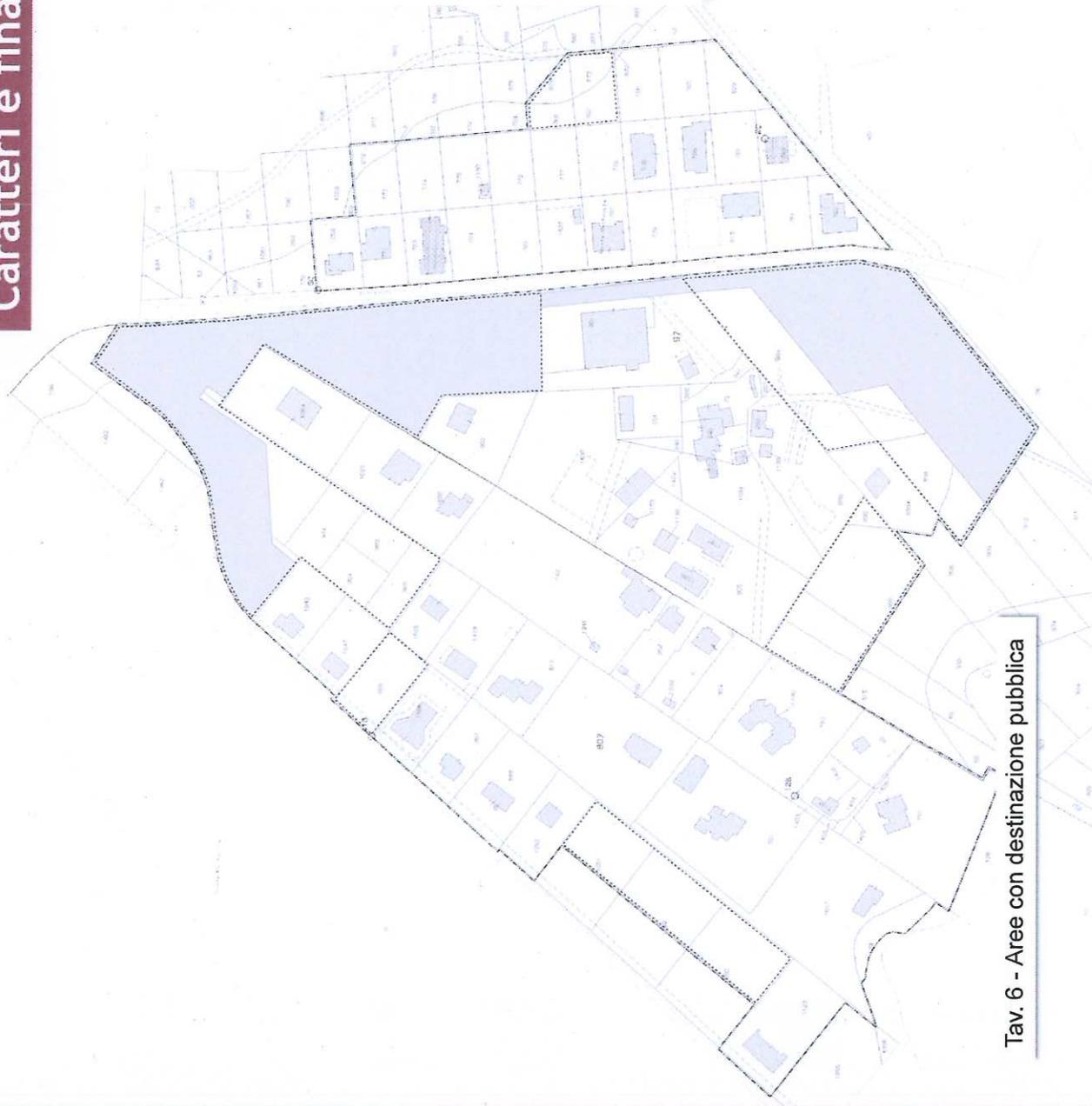
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia
ex abusiva da recuperare n. 8.01 denominato
"Colli della Valentina"
Presentazione

Caratteri e finalità del piano

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie 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 fondiarie 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 fondiarie, 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 fondiarie le volumetrie da trasferire.



Tav. 6 - Aree con destinazione pubblica

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

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

Dati urbanistici del piano

NUCLEO 8.1 COLLI DELLA VALENTINA

DATI GENERALI PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha. 9,00	0,77	9,77
Densità territoriale		ab/ha	ab/ha
Abitanti Previsti		n°	644

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA		IFM mq/mq.	Abitanti n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.		
Conservazione	38621	6764	2588	1,927	0,29
Completamento	58345	4076	1424	14,24	2,34
Stato edificazione	12223	3125	369	36,95	0,14
Nuova edificazione	22480	1921	101	19,12	0,16
TOTALE	131718	24130	4783	284,13	0,31

AREE PUBBLICHE

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

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq/ab.	STANDARDS P.R.G.
Vende pubblico			
Abitativa	8229	12,76	9,30
Non Abitativa	1713		4 mq/10 mq S.U.L.
Servizi pubblici	4389	6,81	6,50
Parco-veggio	3660	6,00	6,00
Abitativa			
Non Abitativa	4283		10 mq/10 mq S.U.L.
TOTALE	22473	26,59	22,80

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE

	22473
--	-------

TABELLA RIASSUNTIVA

Area Fondiaria	131718
Area Pubbliche	22473
Strade e arredo urbano	3484
TOTALE	137675

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			IFM	F. max	Abita
	Fondaria	Pubblica	Non Abitativa	Abitativa	Non Abitativa	Totale			
1	26836	11103	15276	3433	3827	7260	0,15	0,36	0,50
2	26971	11371	9552	303	3077	3380	0,15	0,27	0,42
Totale	47708	22480	24828	632	702	1334			168

Tabella

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

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

