



# 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. 8.14 DENOMINATO "Finocchio -Valle della Morte"**

## DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



## Indice

Introduzione	pag. 3
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 5
Assemblea partecipativa	pag. 6
Allegati	pag.12
➤ Avviso avvio processo partecipativo	
➤ Avviso convocazione incontro pubblico	
➤ Articolo processo partecipativo	
➤ Presentazione proposta di intervento	
➤ Contributi partecipativi	

## 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. 8.14 denominato "Finocchio – Valle della Morte", 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 7 novembre 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 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-finocchio-valledellamorte/partec-finocchio-valledellamorte-audio.html>

## **Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa**

### **Relatore:**

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

### **Interventi dei cittadini:**

- Alessandro Zarlinga

### **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. 8.14 denominato "Finocchio – Vale della Morte".

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:

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

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. **8.14 - “Finocchio – Valle della Morte”** ricade nel Municipio VIII insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, a ridosso della via Casilina, in prossimità di Via di Vermicino.

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:

- 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.

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. 21 comparti soggetti a convenzione che complessivamente rappresentano più del 54% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 89% delle totali previste.

Il piano esecutivo prevede aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico le quali una volta acquisite dall'Amministrazione di Roma Capitale potranno essere cedute in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 4 comparti fondiari pubblici che rappresenta circa il 16% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo.

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

- aumento della superficie del nucleo, di circa ha 8,56, rispetto a quella prevista dal P.R.G.;
- 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), al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;

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 0,2625 mq/mq (0,84 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).

In particolare il piano esecutivo prevede:

<i>s.u.l. esistente</i>	<i>mq</i>	68.120	(96% abitativa e 4% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova</i>	<i>mq</i>	49.053	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. nuova comparti fondiari pubblici</i>	<i>mq</i>	9.806	(90% abitativa e 10% non abitativa)
<i>s.u.l. totale</i>	<i>mq</i>	126.979	(93% abitativa e 7% non abitativa)
<i>abitanti/stanze già insediati</i>	<i>n</i>	1.755	( 55%)
<i>abitanti/stanze da insediare</i>	<i>n</i>	1.179	( 37%)
<i>abitanti/stanze da insediare comparti fondiari pubblici</i>	<i>n</i>	235	( 8%)
<i>abitanti/stanze totali</i>	<i>n</i>	3.169	(100%)
<i>densità territoriale</i>	<i>ab/ha</i>	62,91	

Il piano esecutivo prevede inoltre circa 52.588 mq di strade pubbliche e 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:

verde pubblico	per mq	37.720	con una dotazione di 11,90 mq/ab rispetto al minimo di 9,50 mq/ab,
servizi pubblici	per mq	21.608	con una dotazione di 6,82 mq/ab rispetto al minimo di 6,50 mq/ab,
parcheggi pubblici	per mq	22.144	con una dotazione di 6,99 mq/ab rispetto al minimo di 6,00 mq/ab,
per complessivi	mq	81.472	con una dotazione di 25,71 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 7.845 che incentivano le cessioni anticipate delle aree pubbliche. Infatti gli ulteriori n. 209 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 24,00 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 10.074, nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G., sono state reperite con destinazione:

parcheggi pubblici	per mq	7.196	con una dotazione pari a 10 mq di parcheggi pubblici per ogni 10 mq di SUL non abitativa,
verde pubblico	per mq	2.878	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:

- la rete viaria pubblica con le aree a parcheggio, la relativa raccolta delle acque meteoriche e rete di illuminazione pubblica è ancora da completare;
- la rete di fognatura delle acque nere è tutta realizzata;

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", infatti considerata la differenza tra il totale delle risorse (€ 22.979.568 circa) ed il totale dei costi relativi alle sole Opere di Urbanizzazione Primaria comprensive dell'incidenza dei relativi costi di esproprio (€ 14.527.005 circa) avremo un saldo (positivo) di € 8.452.563 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 264.795 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. 8.14 - "Finocchio – Valle della Morte", 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.;

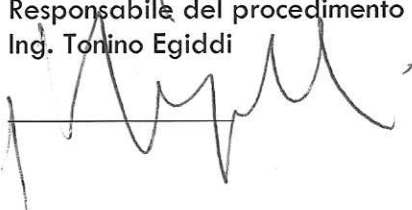
**Intervento sig. Alessandro Zarlinga – cittadino**

Richiesta di chiarimenti

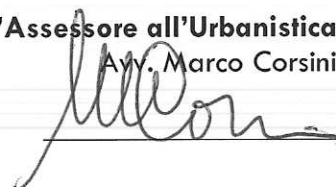
L'ing. Egiddi specifica meglio l'attuazione dei comparti fondiari e quelli previsti pubblici.

**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. 8.14 "Finocchio - Valle della Morte": avvio del processo partecipativo



Roma, 7 novembre 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. 8.14 denominato "Finocchio - Valle della Morte".

Approfondimenti: [Nucleo di edilizia ex abusiva n. 8.14](#)

["Finocchio - Valle della Morte". Processo partecipativo](#)

[Archivio notizie](#)

Ricerca nel sito...

**Direzione Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

[Presentazione](#)

[Novità](#)

[Contatti](#)



**ROMA CAPITALE**



---

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

**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
- 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

**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  
 Condominio 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. 8.14 "Finocchio - Valle della Morte". Processo partecipativo



In data 7 novembre 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. 8.14 denominato "Finocchio - Valle della Morte".

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](mailto:anna.medaglia@comune.roma.it), [paolo1.dimario@comune.roma.it](mailto:paolo1.dimario@comune.roma.it)

**Documenti scaricabili:**

Presentazione dell'intervento (f.to Pdf - Mb 18,77)  
 Inquadramento territoriale (f.to Pdf - Mb 1,50)  
 Tavola 5 - Zonizzazione su base catastale (f.to Pdf - Mb 3,69)  
 Tavola 6 - Aree con destinazione pubblica (f.to Pdf - Mb 3,08)  
 Tavola 7 - Sedi viarie e parcheggi pubblici (f.to Pdf - Mb 3,00)

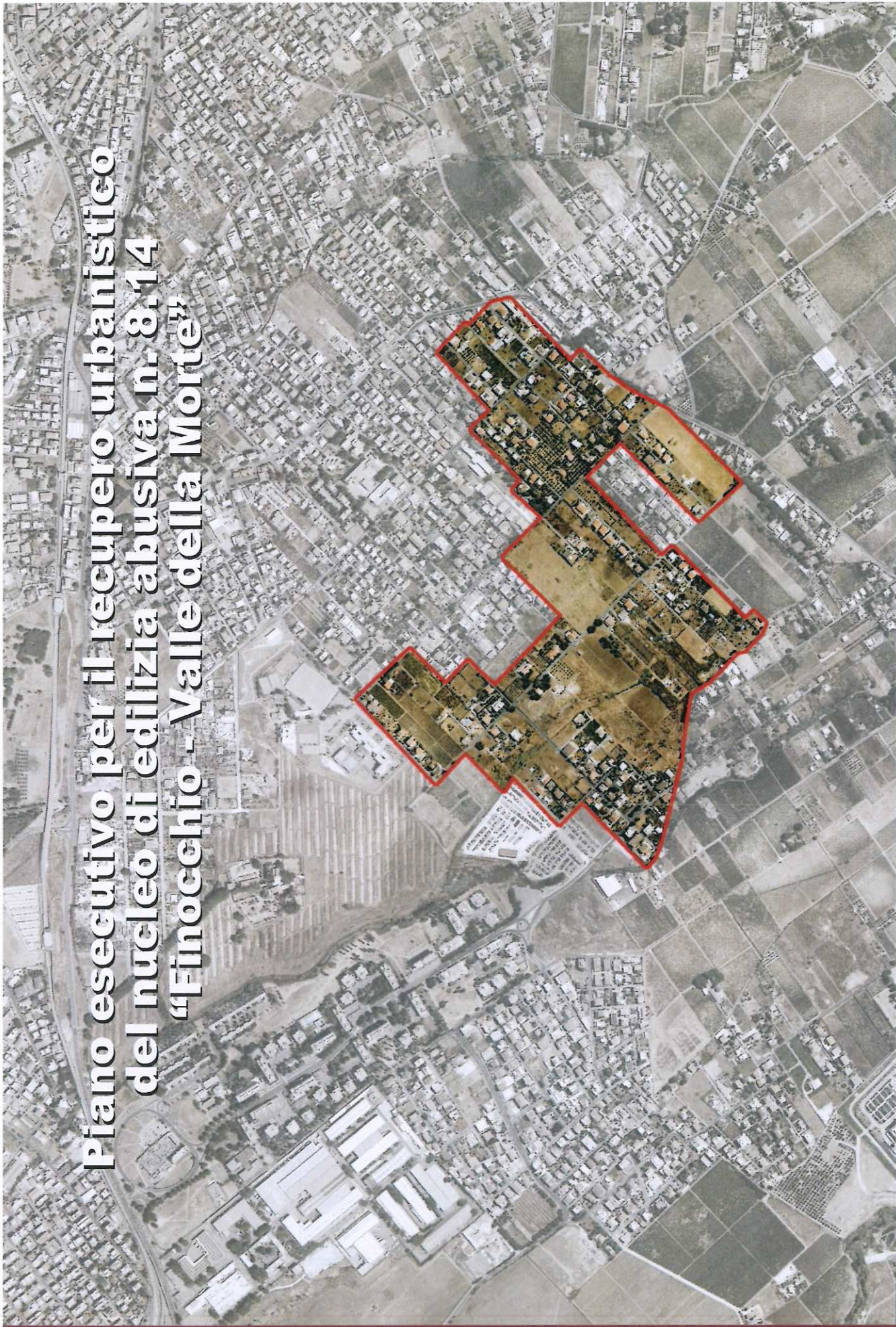
**Percorsi di partecipazione in corso**

Presentazione  
 Calendario  
 Monte Stallonara  
 Paglian Casale  
 Palazzo Morgana  
 Palmarola-Lucchina  
 Pantarelli - Via Anguillarese  
 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  
 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**  
 Ascolto audio  
 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

# Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia abusiva n. 8.14 "Finocchio - Valle della Morte"



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. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
*Presentatione*



ROMA CAPITALE

## 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.

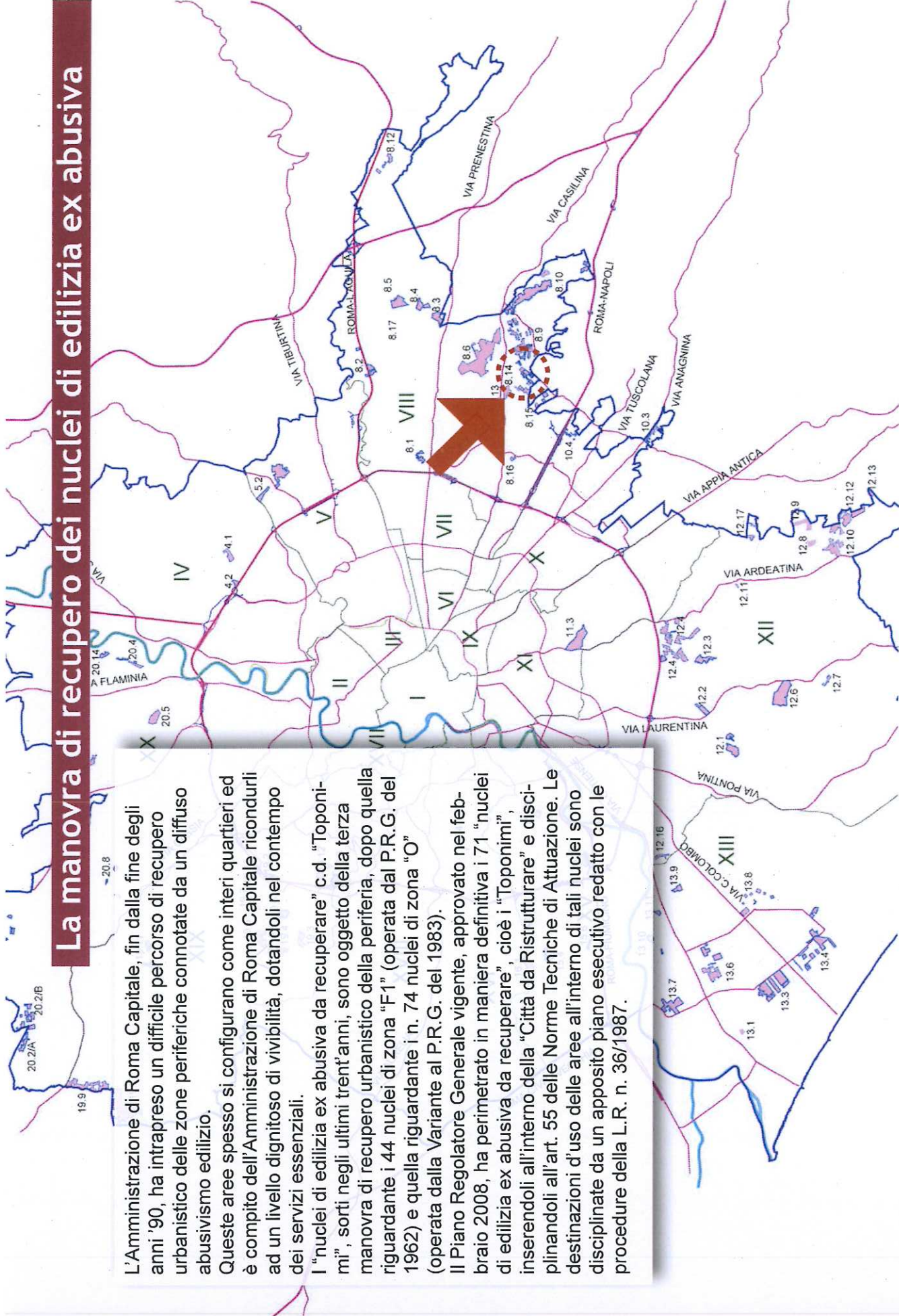
I "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" c.d. "Toponimi", sorti negli ultimi trent'anni, sono oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia, dopo quella riguardante i 44 nuclei di zona "F1" (operata dal P.R.G. del 1962) e quella riguardante i n. 74 nuclei di zona "O" (operata dalla Variante al P.R.G. del 1983).

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel febbraio 2008, ha perimetrato in maniera definitiva i 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

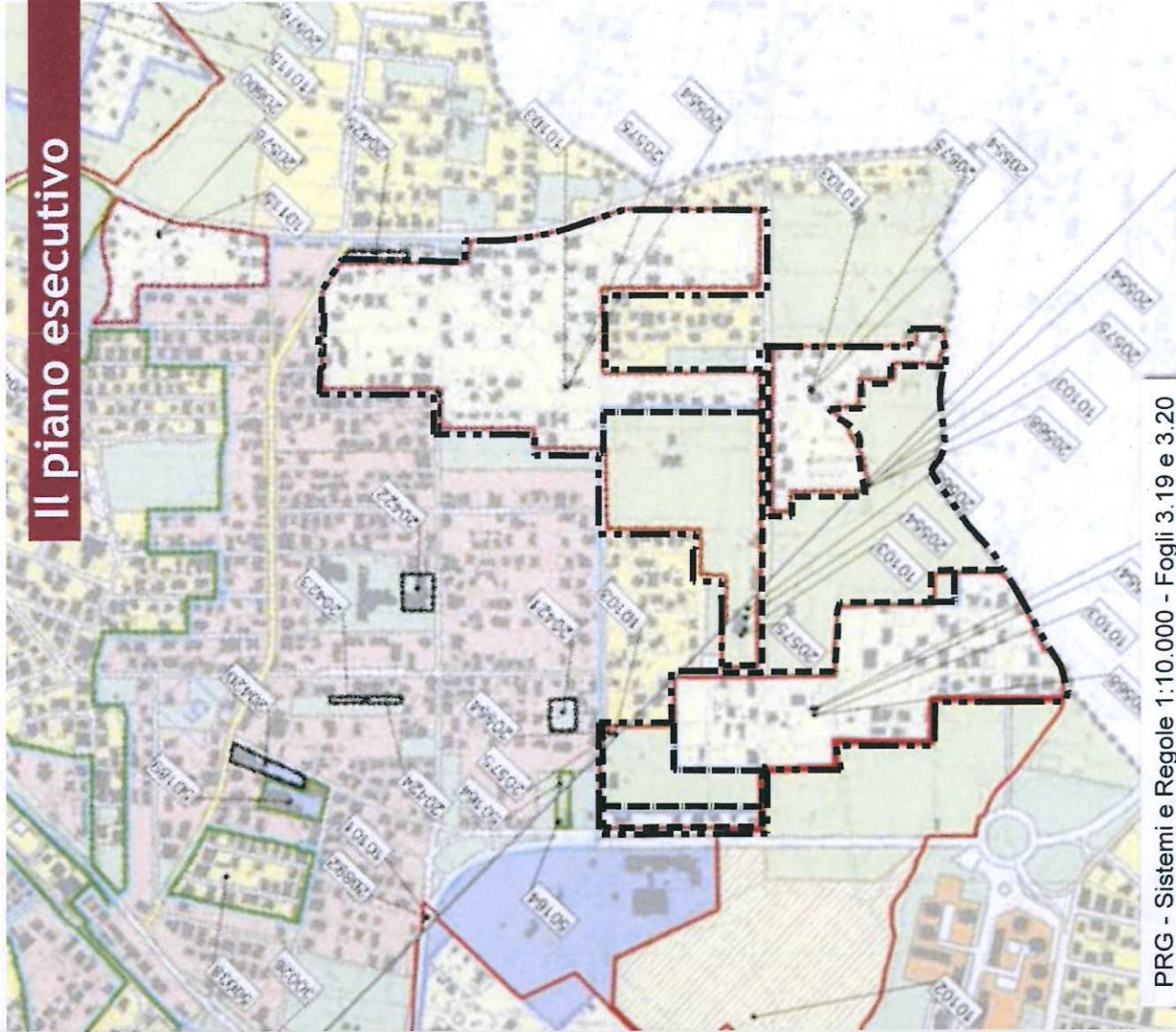
Dirigente: Ing. Tonino Egiddi  
Viale del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6655 - Fax 06.6710.71600  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
Presentazione





## Il piano esecutivo



PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 - Fogli 3.19 e 3.20

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.

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. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
*Presentazione*



ROMA CAPITALE

## Il piano esecutivo

Il piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.14 denominato "Finocchio - Valle della Morte" ricade nel Municipio VIII ed insiste su un ambito urbano nel settore est di Roma Capitale, in prossimità della Via Casilina.

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.

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. 8.14 denominato "Finocchio - Valle della Morte"  
**Presentazione**

## Caratteri e finalità del piano

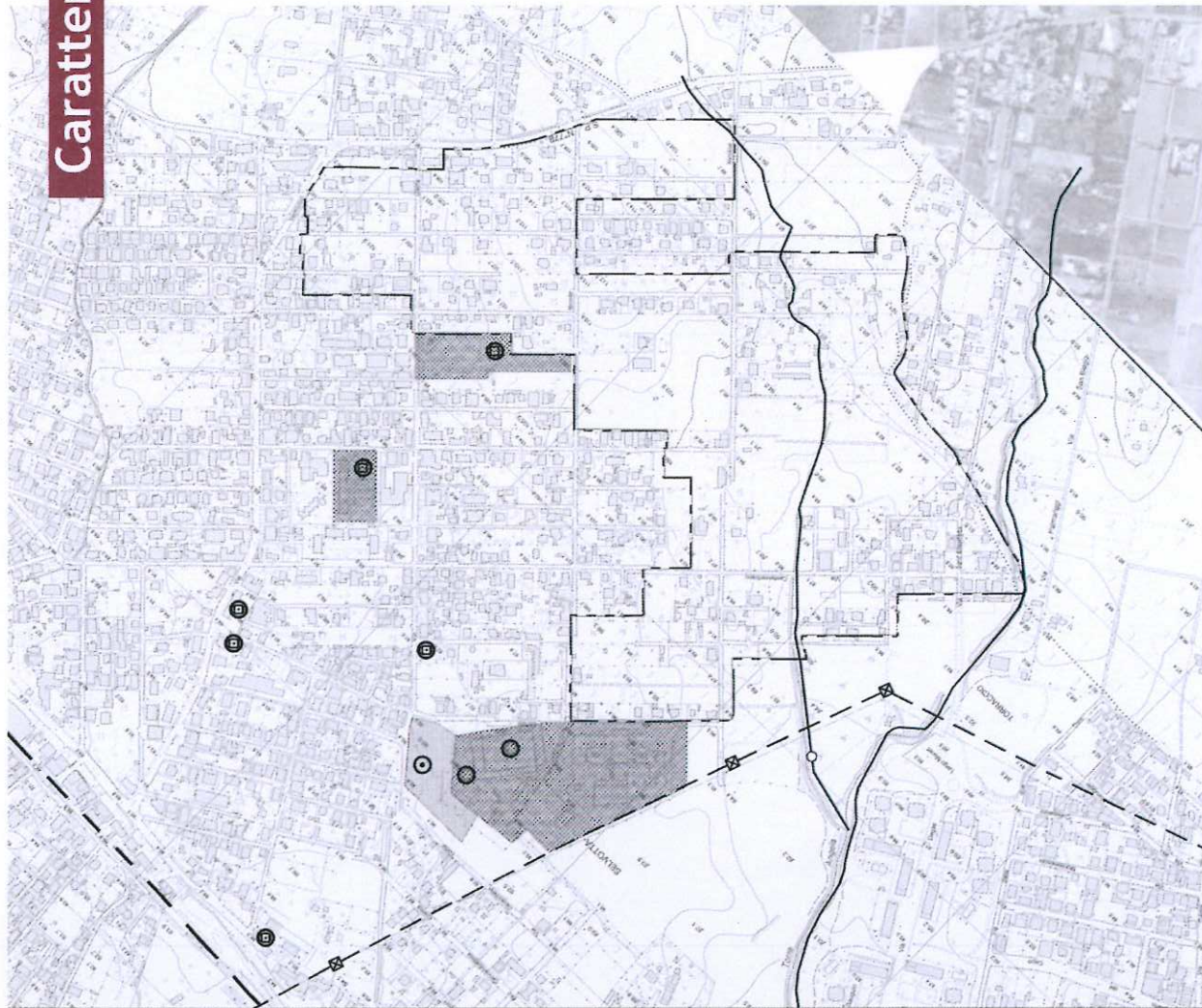
L'ambito interessato dal piano esecutivo ha un'estensione di circa ha. 50,38, una densità territoriale di 62,91 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 3.169, di cui n. 1.755 abitanti già insediati.

Alla superficie del nucleo, come individuato nel P.R.G. vigente, pari circa ad ha 41,82 sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l'adeguamento della viabilità, per la connessione con i tessuti circostanti, per la formazione dei Comparti Edificatori Pubblici nella disponibilità dell'A.C., per complessivi circa ha 8,56.

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. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
*Presentazione*



ROMA CAPITALE

## Caratteri e finalità del piano

Il piano prevede nelle aree fondiarie private, libere e/o occupate, una S.U.L. abitativa totale di mq. 109.977 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 7.196.

Tali Superfici Utili Lorde sono comprensive della S.U.L. aggiuntiva derivante dai Comparti Edificatori Pubblici.

La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 334.565. 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).

Il piano esecutivo ha previsto altresì aree fondiarie pubbliche, all'interno di Comparti Edificatori Pubblici, per una superficie di 25.101 mq. Tali Comparti Edificatori sviluppano in situ, una S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione di Roma Capitale di mq. 9.806, di cui mq. 8.825 abitativa e mq. 981 non abitativa, nonché una S.U.L. aggiuntiva a quella derivante dal diritto edificatorio, pari complessivamente a circa mq. 3.268,67 da ripartire tra tutti i lotti liberi del piano e da concentrare sulle aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata. All'interno dei Comparti Edificatori Pubblici sono previsti n. 235 abitanti e l'indice fondiario medio è pari a circa 0,391 mq/mq.

Tali aree non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard.

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

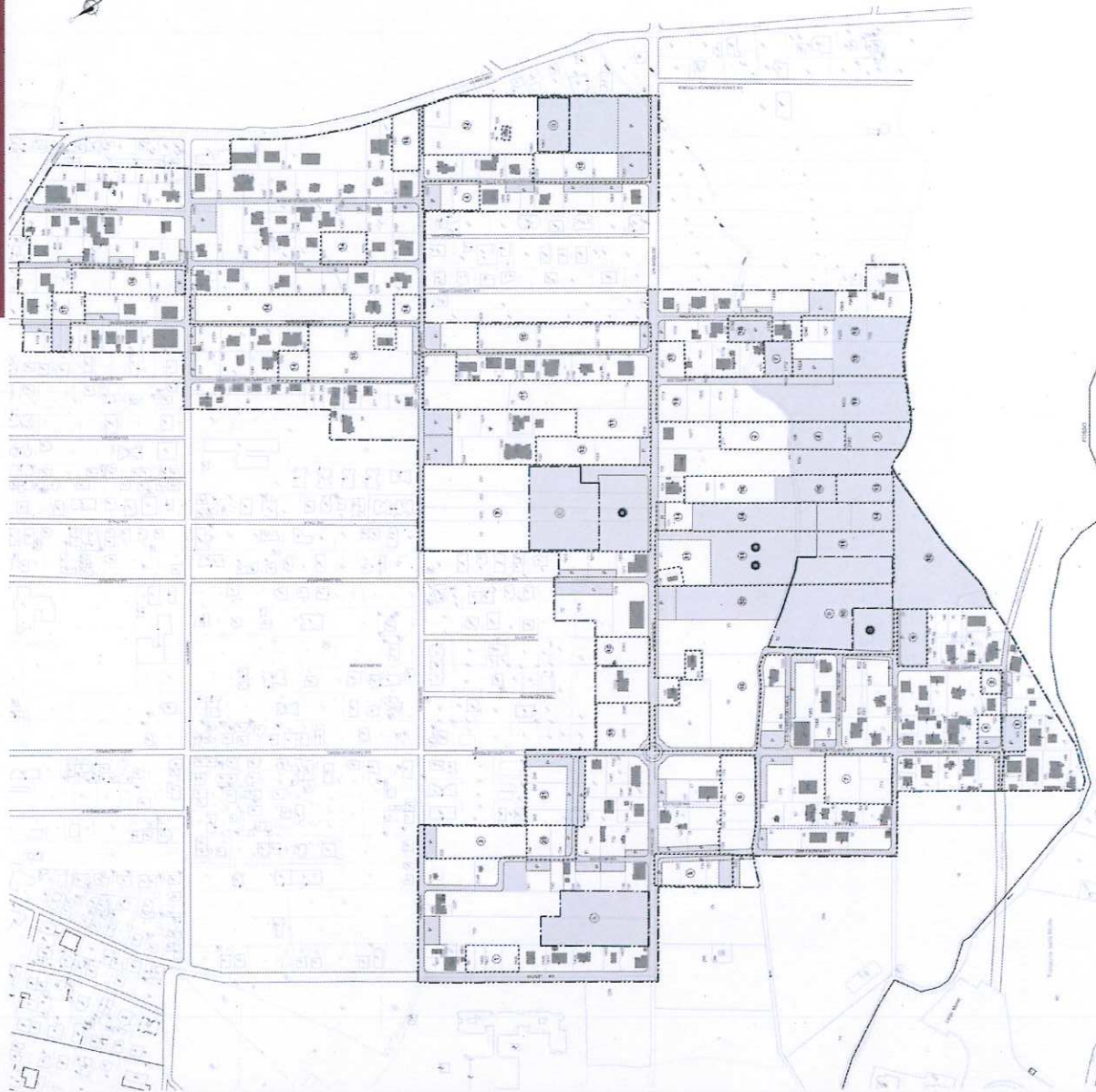
Piano Esecutivo relativo al Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.14 denominato "Finocchio - Valle della Morte"  
*Presentazione*



## 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. 21 comparti soggetti a convenzione, che rappresentino circa il 71%, 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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

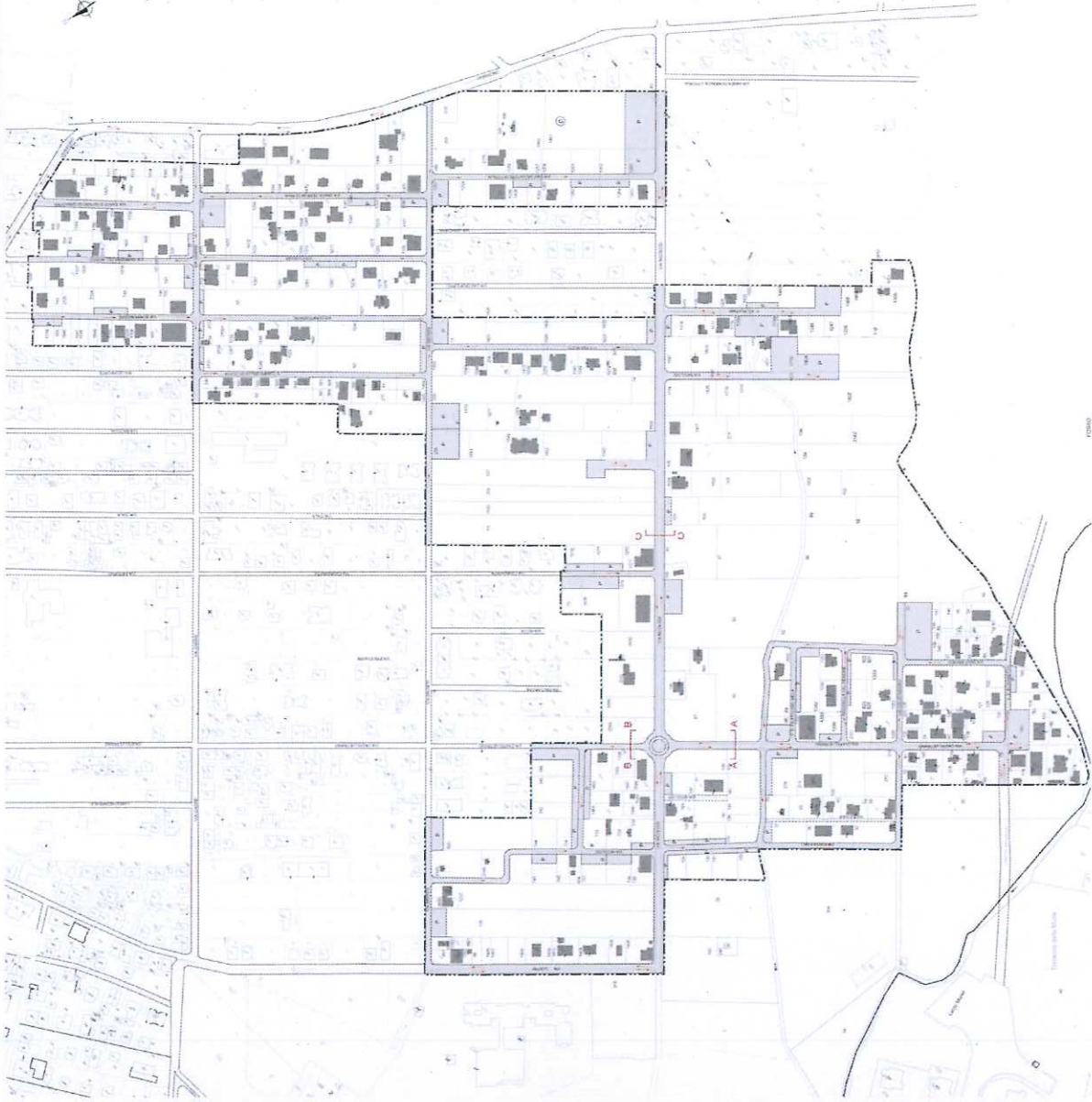
Piano Esecutivo relativo al Nucleo  
di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
*Presentazione*

## Caratteri e finalità del piano

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 81.472 mq, per una dotazione di circa 25,71 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 10.074 mq.

Alle aree sopraindicate si vanno ad aggiungere 52.588 mq di strade pubbliche e verde di arredo stradale, che non sono computati ai fini del soddisfacimento degli standard.



Tav. 7 - Sedi viarie e parcheggi

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. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
*Presentazione*



# Dati urbanistici del piano

## DATI GENERALI DEL PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	41.82	8,56	50,38
Densità Territoriale	ab./ha	n.	
Abitanti Previsti			3.169

## AREE FONDARIE

ZONA DI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
	mq.	mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.		
Conservazione	114.712	61.959	1.883	63.842	0,56	1.651
Completamento	48.167	3.871	407	4.278	0,17	104
Nuova Edificazione	54.189	3.333	370	3.703	0,25	89
Nuova Edificazione Convenzionata	117.518	11.961	1.329	13.290	0,27	771
<b>TOTALE</b>	<b>334.586</b>	<b>109.977</b>	<b>7.196</b>	<b>117.173</b>		<b>2.934</b>

## AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq./mq.	ABITANTI n°
	mq.	mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.		
Nuova Edificazione	25.107	8.825	987	9.806	0,391	235
<b>TOTALE</b>	<b>25.107</b>	<b>8.825</b>	<b>987</b>	<b>9.806</b>	<b>0,391</b>	<b>235</b>

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.P.G.
VERDE PUBBLICO	37.720	11,90	9,50
SERVIZI PUBBLICI	21.608	6,82	4 mq / 10 mq S.U.L.
PARCHEGGIO	22.144	6,99	6,50
<b>TOTALE</b>	<b>81.472</b>	<b>7,91</b>	<b>10 mq / 10 mq S.U.L.</b>

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	Superficie Mq.
Area Fondiaria	334.586
Area Pubbliche	116.647
Strade e Arredo Viario	52.588,0
<b>TOTALE</b>	<b>503.800</b>

## TABELLA RIASSUNTIVA

Superficie Mq.
334.586
116.647
52.588,0
503.800

## COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	I.F.M. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Fondaria mq	Abitativa mq	Non abitativa mq				
1	2623	1656	1167	47	0,17	0,284	13,50	11
2	4049	2275	1774	582	0,16	0,284	13,50	11
3	9040	3383	2857	91	0,15	0,268	13,50	22
4	1900	1188	712	286	0,17	0,267	13,50	8
5	3000	1125	1125	501	0,17	0,267	13,50	12
6	5039	3671	2268	880	0,16	0,266	13,50	20
7	5085	3780	1285	748	0,16	0,220	13,50	23
8	1463	933	560	224	0,17	0,267	13,50	6
9	23590	11002	12558	2729	0,13	0,276	13,50	73
10	43559	19383	24176	4822	0,12	0,276	13,50	129
11	28245	13790	12455	3420	0,14	0,276	13,50	97
12	19564	7719	7845	1902	0,14	0,274	13,50	51
13	19503	3531	2372	851	0,16	0,268	13,50	23
14	18527	10360	8167	2549	0,15	0,273	13,50	66
15	26403	16329	10074	5699	0,16	0,252	13,50	56
16	4707	2828	1879	682	0,16	0,268	13,50	19
17	1680	984	896	252	0,17	0,285	13,50	7
18	4000	2500	1500	601	0,17	0,267	13,50	16
19	14081	5872	8189	1911	0,15	0,362	13,50	51
20	1650	1438	512	293	0,17	0,227	13,50	8
21	5000	3021	1979	81	0,16	0,268	13,50	19
<b>Totale</b>	<b>221488</b>	<b>117518</b>	<b>103950</b>	<b>3207</b>	<b>0,32090</b>			<b>771</b>

## COMPARTI FONDARI PUBBLICI

Comp. n°	SUPERFICIE FONDARIA		SUPERFICIE UTILE LORDA		I.F.M. mq/mq	I.F.M. mq/mq	H. Max ml	Abitanti n°
	Totale mq	Fondaria mq	Abitativa mq	Non abitativa mq				
A	6108	6108	239	2387	0,391	0,391	13,50	57
B	10047	10047	392	3924	0,391	0,391	13,50	94
C	6675	6675	261	2606	0,391	0,391	13,50	63
D	2270	2270	89	887	0,391	0,391	13,50	21
<b>Totale</b>	<b>25101</b>	<b>25101</b>	<b>961</b>	<b>9606</b>	<b>0,391</b>	<b>0,391</b>		<b>235</b>

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. 8.14 denominato  
"Finocchio - Valle della Morte"  
Presentazione



Roma, 06.12.2012

OGGETTO: Proposta in riferimento Toponimo 8.14 Finocchio - Valle della Morte



Premesso l'ottima lavoro eseguito per la realizzazione del

Toponimo in questione, vorrei far notare l'esigenza di comprendere in esso strutture e servizi pubblici quali uffici postali e farmacie oltre a un ipermercato che consentirebbe a molti cittadini sprovvisti di auto di usufruire ugualmente di tali strutture.

Un'ottima locazione potrebbe essere l'area compresa tra Via Nicolosi e Via Vermicino che risulta molto estesa e in una posizione ideale dove al momento non esiste nulla di quanto ed è forte la richiesta.

Augurando un buon lavoro, porgo distinti saluti.

IN FEDE

*Viggianni Lorenzo*

lorenzo.viggianni@libero.it