

P/REC/5



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 8.1 - "COLLI DELLA VALENTINA"

MUN.

VIII°

Soggetto Proponente:

Associazione Consortile: "Colli della Valentina"
il Presidente pro tempore del Consorzio: Sig. Roberto Ilari

ALLEGATO ALLA DELIBERA D.C.

№ 28 del 9-10/2012



Gruppo di Progettazione:

Capo Gruppo:
Ing. Michele Mazzolini

Gruppo:
Arch. Marta Lattaioli
Ing. Marco Oddo Casano
Ing. Simone Beccarini

Telefono / Fax: 06/88659525 - E-mail: michele.mazzolini@virgilio.it

IL DIRIGENTE

Ing. Tonino Egiddi

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualficazione Urbana

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

Il Dirigente
Ing. Tonino Egiddi



Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

Data: 27/12/2010

Aggiornamento 3: 05/07/2012

CDV - TAV 9 - 07/2012



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

10

Antonio Cimberni



Regione Lazio
Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione
Negozio Roma Capitale e Città metropolitana
ALESSIO MALAVOTA 33458 14/02/2018

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, talora~~
~~condizioni, integrazioni~~, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° 1.3.9 del 02 MAR. 2018
che si rilascia a Roma, il 13 GIU. 2018



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Premessa

Il nucleo oggetto del recupero urbanistico è in realtà composto di due comprensori distinti, denominati rispettivamente "Colli della Valentina" e "Monte Mentuccia", che hanno deciso di riunirsi in un costituendo consorzio con finalità specifiche di gestione, non solo dell'ordinaria amministrazione degli spazi e delle attrezzature consortili, ma soprattutto per guidare il processo di recupero urbanistico in una maniera più organica ed unitaria.

Le perimetrazioni, proposte dall'Amministrazione Comunale di Roma per il toponimo n. 8.1 denominato "Colli della Valentina", a partire dalla del. C.C. n. 92/1997 e fino alle successive (da ultima l'approvazione del NPRG), includono principalmente lotti edificati. Il nucleo, così definito, non consente il reperimento degli spazi pubblici adeguati e sufficienti al soddisfacimento minimo degli standards urbanistici all'interno di tali perimetrazioni e non permette inoltre il necessario coinvolgimento degli altri consorziati proprietari dei lotti adiacenti parzialmente edificati e non.

Questa situazione, congiuntamente con i vincoli di natura idrogeologica che si stringono attorno al nucleo e con i vincoli di natura paesaggistica, rischia di determinare l'ingestibilità del piano urbanistico e dello stesso processo di recupero.

E' utile evidenziare che il frazionamento fondiario ha prodotto, nel caso in oggetto, una serie di lotti di piccole e medie dimensioni (il lotto medio ha una superficie di mq 2000 ma la maggior parte dei lotti residui è di circa 1000 mq) e soprattutto ricordare la disparità di trattamento, sia a livello di superficie complessiva interessata che di singola entità di lotto, rispetto ad altri nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. In molti altri casi la superficie delle aree libere rappresenta più del doppio di quella delle aree edificate.

Per tali motivi, e al fine di recuperare non solo urbanisticamente il nucleo di "Colli della Valentina" ma anche dal punto di vista paesaggistico, si è ipotizzato un accorpamento dei tre perimetri individuati dal NPRG utilizzando i vari dispositivi amministrativi messi in atto dalla Pubblica Amministrazione di Roma e tenendo sempre presenti nella progettazione sia i vincoli di legge che quelli legati alla morfologia dei luoghi o ai caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale di riferimento.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

1 Inquadramento territoriale

Il nucleo oggetto del recupero urbanistico è situato nel territorio del Municipio VIII, nel quadrante est della città, al di fuori del G.R.A., tra le vie Prenestina e Collatina ed è in realtà composto di due parti distinte dal punto di vista morfologico, denominate rispettivamente "Colle della Valentina" e "Monte Mentuccia".

Quest'area della periferia romana, sviluppatasi su via dell'Acqua Vergine e nelle immediate vicinanze della via Prenestina, è stata interessata tra gli anni '60 e gli anni '80 da una crescita non indifferente degli insediamenti di tipo spontaneo con prevalente carattere residenziale e scarsa presenza di urbanizzazioni sia primarie che secondarie, quindi con un basso livello della qualità insediativa generale.

L'accessibilità al nucleo, a livello territoriale, è garantita dalla relativa vicinanza del Grande Raccordo Anulare e del tratto urbano della A24 facilmente raggiungibili attraverso la viabilità principale costituita dalle vie Collatina e Prenestina, collegate direttamente a via dell'Acqua Vergine vero e proprio tracciato strutturante dell'insediamento.

Il nucleo al suo interno è dotato di tutta una serie di strade consortili, sfocianti su via dell'Acqua Vergine, per lo più a fondo cieco e quindi caratterizzate dal quasi esclusivo traffico dei residenti.

Il trasporto pubblico attualmente è garantito dalle fermate di alcune linee ATAC su via Prenestina e su via Collatina che risultano però inadeguate per un uso pedonale, sia per la distanza eccessiva che per l'assenza di marciapiedi su via dell'Acqua Vergine. Da sottolineare è il fatto che il Nuovo Piano Regolatore prevede l'inserimento di via dell'Acqua Vergine tra i corridoi per il trasporto pubblico, elemento che è stato tenuto in considerazione nella stesura della proposta di Piano.

L'ambito urbano su cui insiste il nucleo risulta essere discretamente collegato anche al trasporto su ferro, in particolare alla linea B della metropolitana (fermate di P. Mammolo e Rebibbia) e alla linea ferroviaria FR2 (stazioni di Tor Sapienza, la Rustica e Salone).



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

2 Rilievo dello stato dei luoghi e i vincoli

L'insediamento si sviluppa a cavallo di via dell'Acqua Vergine (ex strada Comunale Torrenova – Salone) e si estende su un sito pianeggiante posto a quota 50 metri s.l.m., delimitato morfologicamente dai fossi di Tor Bella Monaca e Tor Agnola.

Il nucleo risulta contornato da vaste aree agricole e da una serie di aree incolte; inoltre nelle vicinanze si trovano: la zona "O" n° 15 denominata "Monte Mentuccia" lungo la via Prenestina; alcune fattorie al da là del fosso di Tor Agnola; vari insediamenti di attività di autodemolizioni su via Collatina.

Le strade consortili, di carreggiata compresa tra m 4,00 e m 5,60 ed in genere alberate con essenze di "Pinus Pinea", risultano per la quasi totalità asfaltate ma non presentano marciapiedi ne alcun tipo di spazio per il parcheggio. L'illuminazione stradale e le reti fognarie sono presenti solo in parte del Nucleo.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni di tipo secondario esistenti, si rilevano solo quelle presenti nei vicini Nuclei urbani di Colle Prenestino e della Rustica. Da notare la presenza, all'interno del Nucleo oggetto di studio, invece di un asilo nido privato.

Il Nucleo risulta interessato dalla presenza del tracciato di un elettrodotto di media tensione che lo attraversa trasversalmente, come riportato negli elaborati grafici; mentre a ovest alcuni lotti sono attraversati da una condotta dell'acquedotto comunale.

L'edificato, di costruzione relativamente recente, è caratterizzato su di un lato di via dell'Acqua Vergine (colle della Valentina) da "villini" uni o plurifamiliari a non più di due piani con giardini e coperture a tetto, mentre sull'altro lato (Monte Mentuccia) sono presenti anche edifici a palazzina fino a quattro piani. Lo stato di conservazione è complessivamente buono. Sono inoltre da segnalare su alcuni lotti dei depositi a cielo aperto o coperti da tettoie.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Vincoli

Nell'elaborato Tav 1 sono stati analizzati i vincoli risultanti dalla lettura della strumentazione urbanistica generale e territoriale, in particolare della carta per la Qualità del Nuovo PRG, della carta dell'Agro Romano, del piano delle Certezze, degli elaborati Tavola A, B, C, D dei PTPR del 2007 e degli elaborati E1 ed E3 del Piano Territoriale Paesistico n° 15/9 per quanto riguarda anche la presenza di tutele di tipo paesistico.

Su una porzione più ampia del territorio comunale è stata rilevata l'esistenza del vincolo idrogeologico – rispetto delle falde idriche, con prescrizioni specifiche di parziale o totale inedificabilità. Si fa presente tuttavia che, rispetto a quanto indicato dalla D.G.R.L. 6795 del 08/08/1995, le aree interessate dalla proposta di recupero ricadono nell'ambito della "zona di protezione" (fig. 4 della delibera citata). Sono presenti nelle vicinanze anche due fossi con iscrizione all'elenco delle acque pubbliche, il fosso di Tor Agnola e il fosso di Tor Bella Monaca le cui fasce di rispetto interessano solo marginalmente il nucleo.

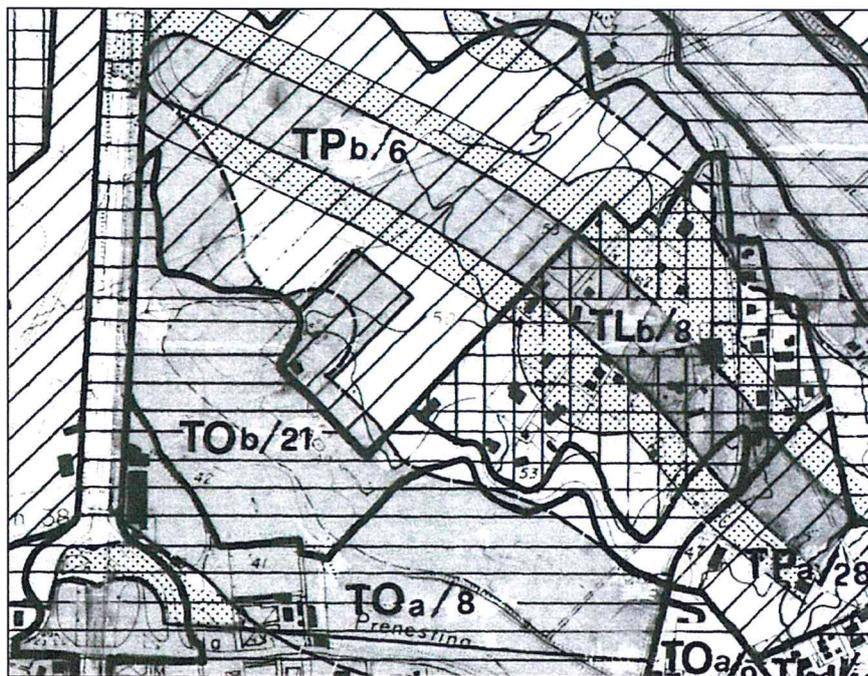


Fig. 1 estratto dalla tav. E3bis del PTP 15/9

Per quanto riguarda le tutele si rileva dall'elaborato E3 del PTP 15/9 che l'intero piano di recupero proposto ricade in una zona TLb dove generalmente è consentita la realizzazione di nuovi edifici e opere infrastrutturali.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

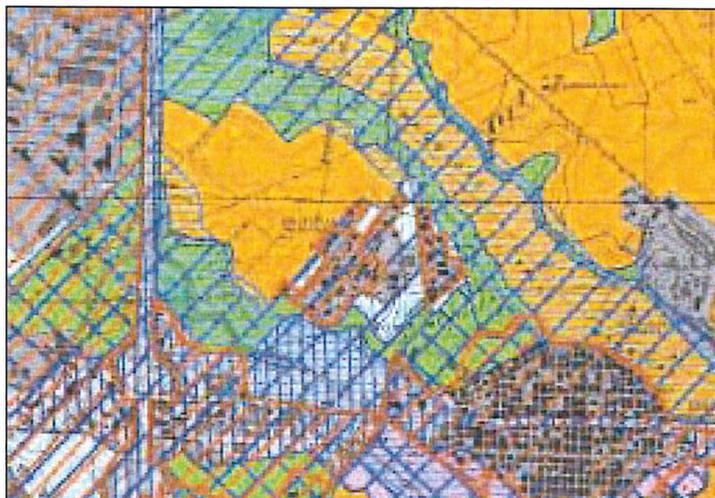


Fig. 2 estratto dalla tav. A del PTPR adottato - Sistemi ed ambiti del Paesaggio

Per quanto riguarda i beni di interesse storico culturale, si è riscontrata la presenza di un casale, inserito tra le preesistenze archeologico – monumentali, denominato "Casale Monte Mentuccia" che non risulta tra i beni di cui all'allegato "G" del Piano delle Certezze e per il quale si applicava la disciplina ex art. 16 comma 7bis delle vigenti Nta del Prg di Roma. Secondo gli elaborati del Nuovo PRG approvato si segnala che nell'elaborato di NPRG Carta per la Qualità (fg. 19) adottato, tale casale è censito come Preesistenze archeologico monumentali - "*Preesistenze visibili certe da perimetrare*" .

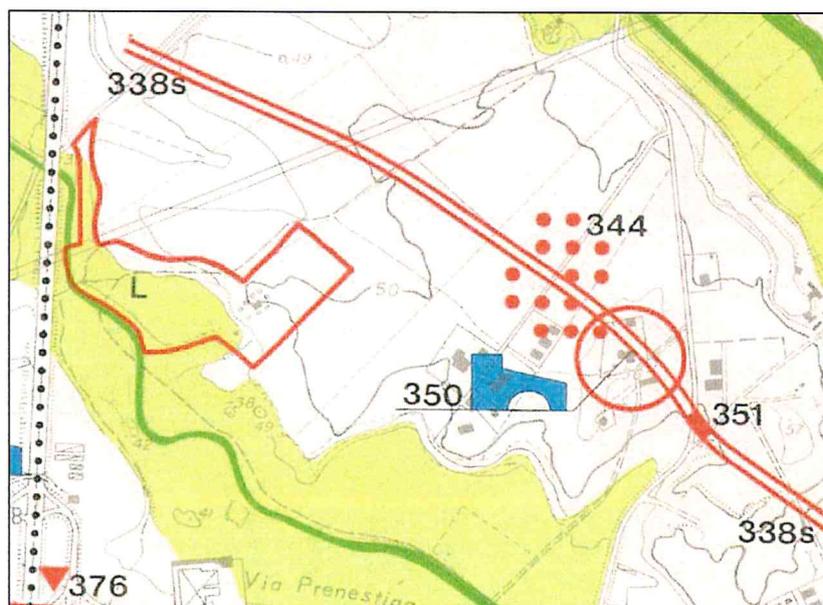


Fig. 3 estratto dalla Carta dell'Agro Romano fgl. 16

Particolari attenzioni sono state poste inoltre alla presenza di beni paesaggistici, rilevabili non solo dagli elaborati di Pianificazione paesaggistica territoriale approvati e



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

[Handwritten signature]

adottati, ma anche dalla Carta dell'Agro Romano del comune di Roma, come un antico tracciato stradale che attraversa in direzione Sud-Est Nord-Ovest il nucleo e la presenza di materiali archeologici erratici al centro del nucleo.

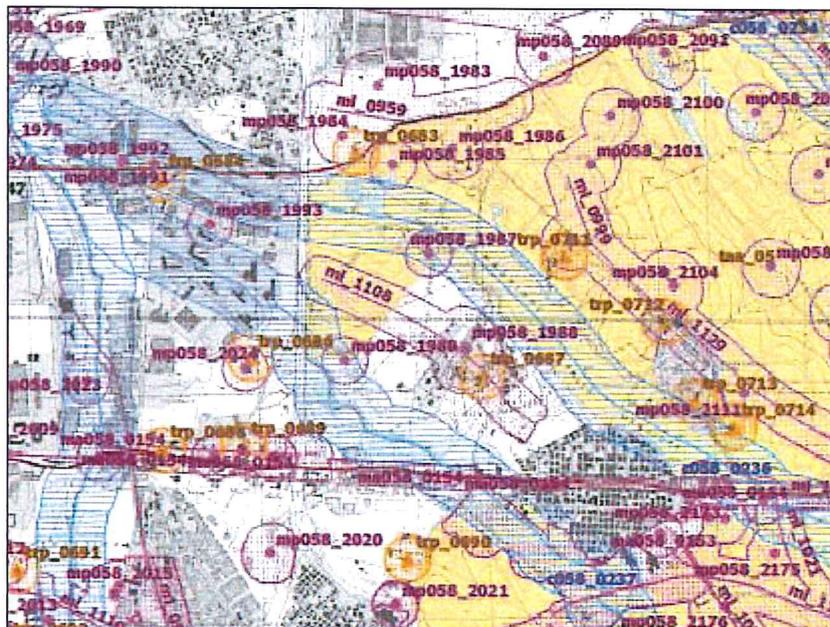


Fig. 4 estratto dalla tav. B del PTPR adottato – Beni Paesaggistici

Tali situazioni vincolano ulteriormente le possibilità di manovra dal punto di vista urbanistico e di impianto, tuttavia, nella proposta di piano, si è cercato di posizionare le aree di concentrazione volumetrica distanti da tali elementi mentre negli ambiti interessati da tali presenze sono state principalmente previste delle aree destinate a verde pubblico.

Dalla tavola di NPRG relativa al Sistema della Infrastrutture Tecnologiche possiamo rilevare la presenza di un elettrodotto nella zona est del nucleo, mentre dalla tavola delle Infrastrutture per la Mobilità, via dell'Acqua Vergine risulta inserita tra i corridoi per il trasporto pubblico di nuova costruzione, per cui, nella proposta di Piano è stata prevista una adeguata fascia stradale dedicata al passaggio del futuro corridoio.

Tutta la progettazione è stata comunque concepita coerentemente con il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 12 febbraio 2008 e con quanto riportato all'interno delle Linee Guida "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" allegate alla Delibera di Consiglio Comunale n°122 del 21 dicembre 2009.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

3 Dati dimensionali

Catastalmente il comprensorio è individuato nel N.C.T. al foglio 662 allegati "b" e "c".

La superficie utilizzata per i calcoli di progetto e definita dal nuovo perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a*3 "Sistemi e regole" in scala 1:10.000 del Piano regolatore Generale, approvato con deliberazione del C.C. n° 18 del 12.02.2008, risulta essere pari a 9,00 ha, mentre la S.U.L. esistente è pari a 15.792 mq ed è prevalentemente di tipo residenziale; dunque gli abitanti derivanti dallo stato di fatto risultano essere pari a 341 ab e darebbero luogo al reperimento di standard per spazi pubblici variabile tra 7.500 e 8.800 mq.

In considerazione dell'esiguo numero di lotti liberi all'interno della perimetrazione originaria ed in virtù della loro disposizione a "macchia di leopardo", e soprattutto delle esigue specifiche dimensioni (circa 1000 mq cad.), è apparsa evidente l'impossibilità di reperire adeguati spazi per standard urbanistici all'interno del perimetro originario del Toponimo.

Per tali motivi, ed utilizzando i dispositivi e i criteri messi a punto dal comune di Roma riassunti nelle linee guida approvate con del. C.C. 122/09, sono state coinvolte nel processo di recupero anche una serie di aree esterne al nucleo originario. Questo non solo per reperire gli spazi per standards urbanistici, ma anche per completare l'edificazione esistente in adiacenza al nucleo attraverso zone di concentrazione volumetrica, con l'obiettivo prioritario di consentire un'adeguata riconnessione ed un completamento morfologico e funzionale del Toponimo, garantendo così un adeguato recupero urbanistico del nucleo.

Alla luce di quanto sopra ed utilizzando gli indici di fabbricabilità territoriale di cui agli artt. 8, 9 della del. C.C. 122/09 in fase progettuale si è palesata l'impossibilità di reperire sufficienti risorse (derivanti dagli oneri concessori ordinari e straordinari) destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; quindi, al fine di garantire un'adeguata copertura finanziaria, si è ricorsi, avendo anche una percentuale di adesioni superiore al 75%, all'art. 13 comma 3 della del. C.C. 122/09 il quale prevede di incrementare a 0,156 mq/mq (0,5 mc/mq), in variante al P.R.G., gli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati interni ed esterni al nucleo originario, ed il contestuale incremento a 0,250



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

mq/mq (0,8 mc/mq) l'indice medio fondiario relativo a tutti i lotti liberi con destinazione di area fondiaria del piano esecutivo.

I dati di progetto finali possono essere così riassunti:

Superficie della proposta 15,77 ha

S.U.L. totale aggiuntiva 12.620 mq

S.U.L. ad esito 28.412 mq

N° abitanti ad esito 643

Densità 40,81 ab/ha

Per il calcolo delle superfici da destinare al soddisfacimento degli standards residenziali si è attribuita una quantità di 25,67 mq/ab per un totale di 16.521 mq così suddivisi

Servizi	4.388 mq	6,82 mq/ab
Verde	8.229 mq	12,79 mq/ab
Parcheggi	3.904 mq	6,07 mq/ab

Nel caso in cui la sottoscrizione degli atti d'obbligo per la cessione o la cessione delle aree pubbliche, di tutti i lotti liberi, avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo, e quindi a tali lotti venga attribuita una S.U.L. aggiuntiva corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq), la quantità di standards residenziali risulta pari a 24,36 sempre superiore al limite minimo di 22 mq/ab.

Per il calcolo delle superfici da destinare al soddisfacimento degli standards non residenziali si è attribuita una quantità pari a 4 mq/10 mq S.U.L. per il verde, ed una quantità pari a 10 mq/10 mq S.U.L. per i parcheggi, per un totale di 5.988 mq suddivisi nella maniera che segue:

Verde	1.713 mq	4 mq/10 mq S.U.L.
Parcheggi	4.282 mq	10 mq/10 mq S.U.L.

Complessivamente quindi la superficie destinata a standard urbanistici è pari a 22.516 mq così articolati:



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Servizi	4.388 mq
Verde	9.942 mq
Parcheggi	8.186 mq

4 Adesioni al Piano

La percentuale di adesioni, in conformità a quanto previsto dalla del. C.C. 122/09, è pari al 88,75%; tale dato si può desumere dal reddito dominicale dei lotti proponenti il piano (come si evince dalla TABELLA 2 e dall'elaborato grafico Tav. 2).

5 Proposta di Piano

Per elaborare la proposta di Piano si è partiti dalla rilettura dell'effettivo stato di urbanizzazione del Toponimo che, nel caso in questione, urbanisticamente risultava individuato da tre perimetri distinti. In realtà si è quindi pensato di unificare le tre perimetrazioni utilizzando sia le aree parzialmente edificate ed adiacenti che le aree libere intercluse, per dare una forma urbana definita e riconoscibile al Nucleo.

Il primo passo per l'articolazione degli spazi è stata la definizione della forma e del perimetro del nuovo assetto.

Essa deriva, come già detto ampiamente in precedenza, da una serie di condizionamenti fisici o antropici dei luoghi, come ad esempio:

- la natura dei vincoli di legge e quindi la definizione dell'area di totale inedificabilità all'esterno sulla quale non era possibile prevedere alcun tipo di intervento;
- la vocazione di determinate aree ad essere o meno edificate a seconda dell'andamento orografico, dell'esposizione e del soleggiamento, della presenza di preesistenze archeologiche, quindi di quell'insieme di caratteri storico-culturali e fisici che influenzano le caratteristiche artificiali del nuovo insediamento;
- la razionale progettazione delle opere di urbanizzazione mancanti in funzione delle condizioni di fatto;
- la necessità di rendere un unico nucleo e quindi "rilegare" le aree dei due Consorzi di Colli della Valentina e Monte Mentuccia anche attraverso un nuovo ruolo non più "dividente" dell'asse matrice di via dell'Acqua Vergine, su cui si impernano anche le opere pubbliche principali a servizio del nucleo.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Nell'ottica di restituire qualità e vivibilità al nucleo, il nuovo assetto che rilega i due consorzi offre una dislocazione diffusa degli spazi a verde e delle zone a parcheggio, così da creare delle opportune "pause" tra gli spazi costruiti e gli spazi aperti rilegati da opportuni percorsi pedonali che assicurano a tutti i consorziati un raggio di percorrenza breve per la fruibilità dei luoghi pubblici.

Il cuore dell'intervento di recupero è costituito dalla realizzazione di nuovi volumi edilizi, la cui cubatura è definita dalla somma delle volumetrie derivanti dai pochi lotti liberi, dai lotti edificati (cubatura residua) e dalle superfici destinate a servizi.

All'interno del nuovo assetto sono così state selezionate delle aree su cui si andrà a concentrare l'edificazione.

La collocazione delle medesime è stata operata cercando di:

- distribuire i volumi in maniera razionale rispetto alle infrastrutture primarie esistenti e di progetto;
- preservare al massimo dall'edificazione i sedimi interessati da possibili elementi di interesse storico-archeologico;
- utilizzare le aree a concentrazione edilizia per ridefinire il nucleo dal punto di vista morfotipologico, garantendo al tempo stesso un'adeguata permeabilità ed areazione al nucleo esistente.

La nuova edificazione sarà realizzata in armonia con l'edificato esistente ed andrà a collocarsi negli ambiti in cui potrà fruire nelle immediate vicinanze di spazi liberi in cui poter allocare aree a verde e parcheggi.

Il progettista

Ing. Michele Mazzolini

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 1/1. facciate



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico