



**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
P.P. ZONE B2, BMp, B3, F2, F3, F4,  
in Setteville,  
ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987**

**Relazione tecnica**

PROGETTAZIONE:  
Ing. Umberto FERRUCCI  
Dirigente AREA IV Urbanistica e G.T.

Supporto RUP: Arch. Valeria CARADONNA  
Sig. Eugenio CARLONI  
Geom. Giovanna PUSATERI  
Sig. ra Enrica CARDONI

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Massimo CASAVECCHIA

IL SINDACO  
Arch. Eligio RUBEIS

*Settembre 2010*

*Elaborato n°*

**1**

## ELENCO DEGLI ELABORATI

### 1. RELAZIONE:

#### 1 Le ragioni

L'esigenza di procedere alla Redazione del nuovo Piano Particolareggiato, trova le proprie motivazioni nel bisogno primario dei cittadini di Riquilificare l'area urbana di Setteville, attraverso il reperimento di nuove aree da destinare a residenziale privato di completamento edilizio (B2, B3, BMp) e alla distribuzione, in maniera proporzionata alle esigenze della popolazione, di Servizi Pubblici (F2, F3, F4).

L'area oggetto del presente piano particolareggiato fa parte del territorio di Setteville, frazione del Comune di Guidonia, delimitata a Sud-Est dalla Via Tiburtina, a Sud-Ovest dalla Via di Marco Simone, a Nord-Est da via Arnaldo Fusinato e a Nord-Ovest dall'asse parallelo al Viale Carlo Todini.

Le aree da destinare a completamento edilizio (B2, B3, BMp) saranno reperite fra le zone con destinazione residenziale, parcheggi, servizi pubblici, parchi e giardini pubblici, del piano Particolareggiato attuale, rimaste libere da interventi nel corso dell'ultimo decennio; le aree a Servizi Pubblici (F3 - F4) reperite fra le zone F1 dell'attuale P.P.; le zone a Verde Attrezzato F2 saranno reperite fra le zone F1-F2 dell'attuale P.P. e all'interno delle nuove aree edificabili B3. Infine si prende atto della localizzazione di una chiesa che va ad incrementare la dotazione di zone F4.

Si fa rilevare, inoltre, l'esigenza di riquilificare l'area e di dotarla di tutte le necessarie opere di urbanizzazione secondaria, oltre che la necessità di completare quelle primarie, riassumendo in un disegno unitario i vari insiemi presenti, costituiti dalle vicine zone di completamento di Setteville (B2).

#### 1.1. Tipologia del piano

Il nuovo piano particolareggiato viene redatto agendo su comprensori residuali di zone con destinazione F1-F2-F4 del P.R.G.. vigente rimaste libere nel corso degli ultimi anni.

Il nuovo Piano Particolareggiato sarà redatto secondo le indicazioni dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987 in variante al P.R.G. e dopo una valutazione delle zone sature si propone di ripianificare le zone libere attraverso i comparti di attuazione unitaria.

La riqualificazione urbana di predette aree dovrà rispondere alle nuove esigenze della popolazione di residenze e servizi pubblici diffusi.

La viabilità principale e i servizi pubblici primari devono essere completati e collegati funzionalmente con quelli esistenti.

Sono presenti opere di urbanizzazione secondarie da incrementare ed integrare col nuovo Piano Particolareggiato all'esistente.

#### 1.2. Descrizione territoriale e dati

I comprensori residuali di zone con destinazione "F1-F2-F4" di P.R.G., rimasti liberi da interventi, per quasi un trentennio e quindi oggetto di recupero e riquilificazione urbana, sono i seguenti:

- Zona F1/1: mq 25.586,00
- Zona F1/2: mq 15.088,00

- Zona F2/1: mq 81.718,00
- Zona F4/1: mq 2.457,00
- Zona F4/2: mq 5.723,00
- Zona F4/3: mq 9.310,00
- Zona F4/4: mq 5.061,00
- **Totale: mq 144.943,00**

Nel P.P. vigente, le zone di servizi pubblici assumono le seguenti consistenze:

- Zona F1/totale: mq 92.816,00
- Zona F2/totale: mq 28.592,00
- Zona F3/totale: mq 17.349,00
- Zona F4/totale: mq 40.177,00
- **Totale: mq 178.934,00**

Tali quantificazioni sono state effettuate sulle basi cartografiche degli strumenti urbanistici vigenti in maniera informatizzata ( attraverso l'uso di Autocad).

### 1.3. Analisi storica

Setteville ha avuto origine tra la fine degli anni '40 e i primi '50.

In quegli anni, i contadini di Settecamini costituirono una cooperativa ed occuparono e coltivarono le terre dove attualmente sorge il centro abitato di Case Rosse. La zona dove sorge attualmente Setteville era allora una distesa di mandorli e da questa coltura prendeva il nome di "Mandorleto". Setteville si trova in una zona archeologica importante.

Moltissimi sono stati i ritrovamenti fatti a partire da piccoli oggetti fino ad arrivare al ritrovamento di antiche ville romane. Sono stati inoltre rinvenuti dei cunicoli che servivano come sistema di raccolta e distribuzione delle acque.

Gli strumenti di pianificazione hanno cercato di andare incontro a questa realtà ma nell'ambito dello sviluppo urbano molte aree sono rimaste libere da interventi, senza attuare le previsioni né di P.R.G. né di P.P.

Quindi, si rende necessario il recupero di predette aree, per riqualificare il tessuto urbano preesistente di Setteville e renderlo adeguato all'aumento di popolazione. Molti infatti sono i giovani e le famiglie che, lavorando a Roma, scelgono di stabilirsi nei comuni vicini.

In particolare Setteville, trovandosi sulla via Tiburtina, è in posizione strategica rispetto alla capitale.

I dati di rilievo da Piano Particolareggiato vigente, sono i seguenti:

- Superficie residenziale esistente (B2): mq 154.114,00
- Indice fondiario : mc/mq 1,50
- Volumetria residenziale esistente: mc 241.443,75
- Abitanti insediati: ab 3.018

## 2. [Il piano urbanistico attuativo](#)

### 2.1. [Metodo](#)

Il metodo usato è stato quello di procedere alla redazione di uno strumento attuativo di “RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANA”, attraverso l'individuazione di aree da destinare al completamento edilizio, a servizi pubblici di tipo scolastico, culturale, sanitario, assistenziale, commerciale, sportivo e ricreativo.

La base planimetrica su cui sono state elaborate le tavole del nuovo Piano Particolareggiato è quella catastale del 2006, la più aggiornata ad oggi.

Su detta base sono state poi individuate, tramite l'aerofotogrammetria del 2008, le nuove edificazioni ed i nuovi interventi pubblici. L'ultima verifica, per fotografare lo stato attuale, è stata fatta tramite Google.Map, strumento che ha permesso di attualizzare il più possibile lo stato di fatto.

Si è scelto di rappresentare il Piano Particolareggiato su base catastale perché è su questo supporto che si verifica lo stato di diritto.

La nuova zonizzazione di P.P. nasce quindi dalla sovrapposizione di queste basi planimetriche.

La valutazione delle zone sature in questo modo è chiara e attualizzata.

I criteri di pianificazione del nuovo PP si basano quantitativamente sulla dotazione di standard prevista per i nuovi abitanti insediabili ovvero di 18 mq/ab come prescritto all'art. 3 del DM 1444/1968

### 2.2. [Recupero e riqualificazione](#)

Il recupero e la riqualificazione del territorio sono stati assicurati dalle seguenti scelte progettuali:

- Riconnessione del tessuto esistente ad un disegno coerente e congruo con i vicini comprensori;
- Individuazione delle dotazioni di servizi pubblici primari;
- Individuazione delle aree da destinare a servizi pubblici (F2- F3);
- Individuazione delle aree pubbliche per il culto (F4) e per servizi pubblici;
- Individuazione delle aree da destinare a residenziale (B2; BMp e B3);
- Qualità urbana degli interventi e nuove norme da applicare, sia per le questioni edilizie che per quelle impiantistiche.

### 2.3. [Perequazione e modalità di attuazione](#)

Il metodo della perequazione è stato posto alla base della scelta progettuale, prevedendo il riconoscimento del realizzato e uno sviluppo con indice pari a quello di P.R.G. per le aree libere; inoltre ridotazione degli standards urbanistici in parallelo con le proprietà aventi ancora detta disponibilità. L'attuazione, quindi, avverrà per la molteplicità degli interventi attraverso le forme previste dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e per gli altri, tramite comparti di attuazione unitaria con permesso di costruire in convenzione e cessione delle aree pubbliche realizzate.

### 3. [Il dimensionamento](#)

#### 3.1. [Domanda residenziale](#)

I dati di riscontro sono i seguenti:

- Superficie fondiaria delle aree individuate da destinare a residenziale:  
mq 22.568,00
- Volume ammissibile residenziale: mc 44.676,06
- Abitanti insediabili: n. 372

#### 3.2. [Domanda per zone F3 e F4](#)

- Superficie standard per i nuovi abitanti: mq 6.701,41

### 4. [Gli standards urbanistici](#)

#### 4.1. [Le norme](#)

Le norme di riferimento per il rispetto delle quantità di standards urbanistici prevedibili, sono quelle riferibili all'art. 9 ed alla Tabella 'A' allegata alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e quelle di cui al D.M. lpp n. 1444/1968, precisando che la rimodulazione effettuata è, comunque, rispettosa degli standards urbanistici minimi del decreto.

Non trovando riferimenti concreti, quali realizzazioni anche in itinere, di livello pubblico, dette quantità vanno rispettate in toto sulle aree libere.

Ovviamente dovrà anche tenersi conto, come riportato nel paragrafo 3.2, che occorre ridistribuire anche la dotazione pro-quota della zona F3 e F4.

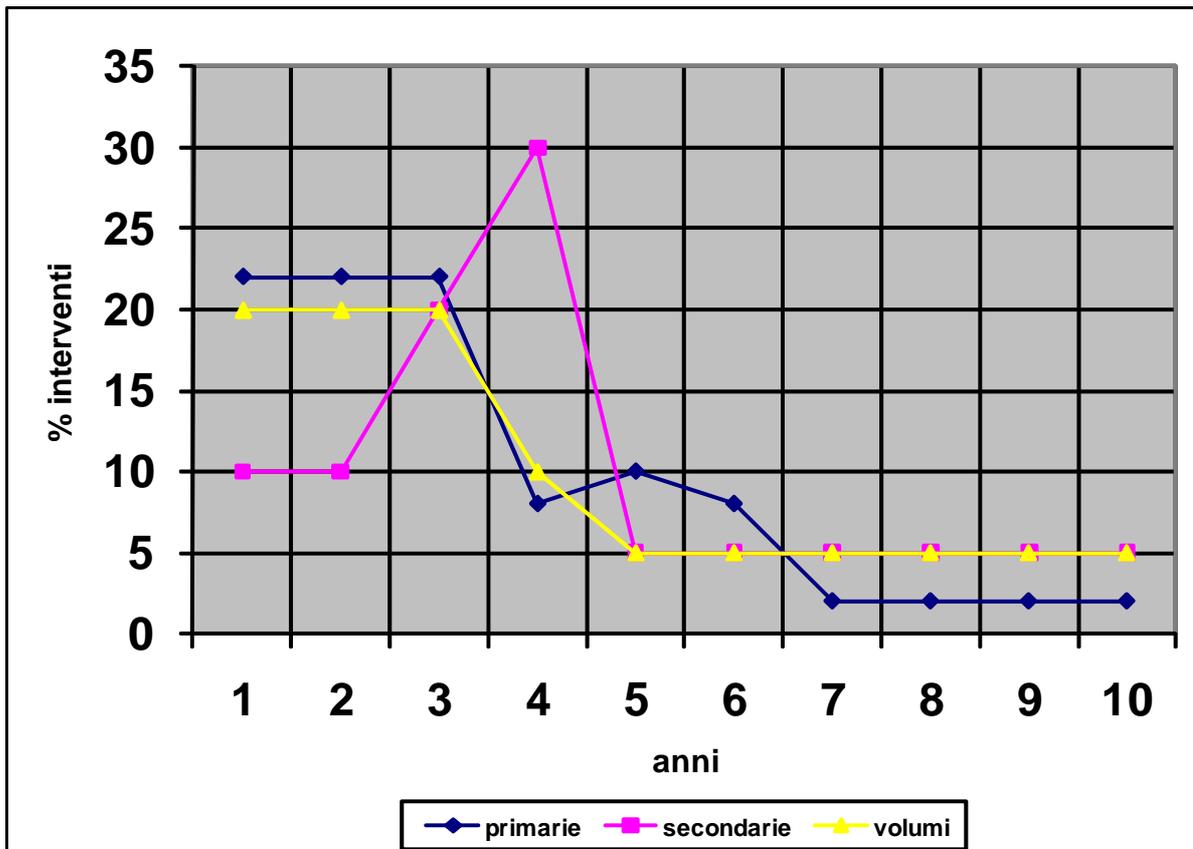
#### 4.2. [Il computo degli standards](#)

Quelle usate nel progetto di piano sono le seguenti:

1. standards urbanistici per le zone residenziali di completamento:  
B1/ B2/ B2n/ BMp=- 18 mq/ab

#### 4.3. [Attuazione privata di aree pubbliche](#)

La disciplina urbanistica delle aree destinate a standards urbanistici, segue la normativa del P.R.G.; le stesse possono essere realizzate anche dai privati, in regime convenzionato con atto della Giunta Municipale, previa sottoscrizione di protocollo di intesa con gli uffici, con prelazione per i proprietari cedenti.

5. Cronoprogramma di attuazione

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO: PP SETTEVILLE

**ZONE OMOGENEE DI PRG**

<i>Zona omogenea</i>	<i>N°</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>i.f.t mc./mq.</i>	<i>Cubatura mc.</i>	<i>abitanti insediabili 120 mc./ab</i>
B2	1	8.083	2,31	18.672	156
B2	2	36.821	2,32	85.425	712
B2	3	83.861	2,31	193.719	1614
B2	4	36.189	2,31	83.597	697
B2	5	24.869	2,31	57.447	479
<b>TOTALE</b>		<b>189.823</b>		<b>438.859</b>	<b>3.657</b>
F1	1	25.586			
F1	2	15.088			
<b>TOTALE</b>		<b>40.674</b>			
F2	1	81.718			
<b>TOTALE</b>		<b>81.718</b>			
F4	1	2.457			
F4	2	5.723			
F4	3	9.310			
F4	4	5.061			
<b>TOTALE</b>		<b>22.551</b>			
P	1	2.002			
P	2	3.226			
P	3	1.677			
P	4	1.809			
P	5	1.709			
P	6	2.633			
<b>TOTALE</b>		<b>13.056</b>			

## COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO - SETTEVILLE

**ZONE OMOGENEE PREVISTE NEL PP VIGENTE**

<i>Zona omogenea</i>	<i>N°</i>	<i>Sup. mq da cad</i>	<i>attuazione</i>
<b>B2</b>			
B2	1	7.900	
B2	2	20.095	
B2	3	4.391	
B2	4	4.960	
B2	5	5.252	
B2	6	6.142	
B2	7	2.050	
B2	8	631	
B2	9	8.867	
B2	10	2.060	
B2	11	2.211	
B2	12	2.508	
B2	13	2.824	
B2	14	5.731	
B2	15	3.538	
B2	16	4.894	
B2	17	3.557	
B2	18	2.690	
B2	19	2.853	
B2	20	2.830	
B2	21	1.580	
B2	22	7.187	
B2	23	8.182	
B2	24	7.716	
B2	25	7.990	
B2	26	9.576	
B2	27	3.102	
B2	28	2.382	
B2	29	4.454	
B2	30	5.961	
<b>TOTALE</b>		<b>154.114</b>	
<b>parcheggi</b>			
P	1	2.693	
P	2	3.709	
P	3	2.339	
P	4	781	
P	5	2.210	
P	6	2.800	
P	7	64	
P	8	91	
P	9	87	
P	10	294	
P	11	124	
P	12	118	

P	13	91	
P	14	75	
P	15	371	
P	16	329	
P	17	189	
P	18	190	
P	19	125	
P	20	236	
P	21	111	
P	22	246	
P	23	76	
<b>TOTALE</b>		<b>17.349</b>	
<i>parchi e giardini pubblici</i>			
F1	1	80.886	
F1	2	1.270	
F1	3	5.376	
F1	4	372	
F1	5	363	
F1	6	980	
F1	7	2.314	
F1	8	435	
F1	9	405	
F1	10	213	
F1	11	202	
<b>TOTALE</b>		<b>92.816</b>	
<i>verde attrezzato VA</i>			
VA	1	12.725	
VA	2	1.734	
VA	3	402	
VA	4	200	
VA	5	223	
VA	6	217	
VA	7	5.171	
VA	8	5.793	
<b>TOTALE</b>		<b>26.465</b>	
<i>nuclei speciali di verde Vi</i>			
Vi	1	225	
Vi	2	670	
Vi	3	1.232	
<b>TOTALE</b>		<b>2.127</b>	
<i>servizi S</i>			
S	1	10.350	
S	2	2.288	
S	3	3.295	
S	4	2.282	
S	5	14.962	
S	6	7.000	
<b>TOTALE</b>		<b>40.177</b>	
<i>verde privato Vp</i>			

Vp	1	200	
Vp	2	72	
Vp	3	141	
Vp	4	257	
Vp	5	196	
Vp	6	74	
Vp	7	268	
Vp	8	207	
Vp	9	155	
Vp	10	195	
Vp	11	468	
Vp	12	156	
<b>TOTALE</b>		<b>2.389</b>	

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO - SETTEVILLE			
ZONE OMOGENEE DI PROGETTO DI PP			
<i>Zona omogenea</i>	<i>N°</i>	<i>Sup. mq da cad</i>	<i>attuazione</i>
<b>B2</b>			
B2	1	8.317	
B2	2	19.600	
B2	3	4.284	
B2	4	4.970	
B2	5	5.200	
B2	6	6.130	
B2	7	2.065	
B2	8	650	
B2	9	8.677	
B2	10	2.119	
B2	11	2.206	
B2	12	2.624	
B2	13	2.836	
B2	14	5.398	
B2	16	4.033	
B2	17	3.448	
B2	18	2.656	
B2	19a	1.431	
B2	19b	1.296	
B2	20	2.814	
B2	21	1.639	
B2	22	7.177	
B2	23	7.919	
B2	24	6.813	
B2	25	7.849	
B2	26	9.557	
B2	27	2.717	
B2	28	2.365	
B2	29	2.495	
B2	30	5.892	
<b>TOTALE</b>		<b>145.177</b>	
<b>B2n</b>			
B2n	1	659	B2 in deroga
B2n	2	2.260	B2 in deroga
B2n	3	859	B2 in deroga
B2n	4	1.344	B2 in deroga
<b>TOTALE</b>		<b>5.122</b>	

<i>B3</i>			
B3	1	3.615	nuovo comparto
B3	2	1.344	nuovo comparto
B3	3	6.057	nuovo comparto
B3	4	2.920	nuovo comparto
B3	5	5.032	ristrutturazione edilizia
<b>TOTALE</b>		<b>18.968</b>	
<i>Bm</i>			
Bm	1	3.510	nuovo comparto
<b>TOTALE</b>		<b>3.510</b>	
<i>servizi pubblici F4</i>			
F2	1	990	
F2	2	240	
F2	3	1.734	
F2	4	2.900	
F2	5	1.573	
F2	6	562	
F2	7	684	
F2	8	1.108	
F2	9	895	
F2	10	1.060	
<b>TOTALE</b>		<b>11.746</b>	
<i>parcheggi</i>			
F3	1	3.165	
F3	5	675	
F3	6	2.070	
F3	7	123	
F3	8	91	
F3	10	293	
F3	11	126	
F3	17	141	
F3	24	1.214	
F3	25	408	
F3	26	195	
F3	27	212	
F3	28	180	
F3	29	680	
F3	30	388	
F3	31	547	
F3	32	808	quota parte di Bm1
<b>TOTALE</b>		<b>11.316</b>	

<i>verde attrezzato F2</i>			
F4	1	8.317	scuola media-elementare
F4	2	1.414	quota parte di Bm1
F4	3	2.920	mercato
F4	4	2.310	mensa
F4	5a	4.201	scuola media-elementare
F4	5b	8.541	scuola media-elementare
F4	6	5.546	chiesa
F4	7	4.315	
F4	8	2.486	scuola per l'infanzia
<b>TOTALE</b>		<b>40.050</b>	
<i>verde privato Vp</i>			
Vp	1	149	
Vp	2	100	
Vp	3	145	
Vp	4	291	
Vp	5	168	
Vp	6	74	
Vp	7	152	
Vp	8	108	
Vp	11	420	
<b>TOTALE</b>		<b>1.607</b>	
<i>verde privato nuovo Vn</i>			
Vn	1	87	
Vn	2	134	
Vn	3	546	
Vn	4	147	
Vn	5	363	
Vn	6	303	
Vn	7	105	
Vn	8	463	
Vn	9	105	
Vn	10	173	
Vn	11	168	
Vn	12	910	
Vn	13	651	
Vn	14	289	
Vn	15	324	
<b>TOTALE</b>		<b>4.768</b>	

**Comune di Guidonia Montecelio - Piano Particolareggiato Setteville**

**CONSISTENZE DI PROGETTO**

Zona omogenea	Superficie mq	i.f.	Volumetria insediabile mc.	standards urbanistici	Nuovi abitanti insediabili	Standards totali
		mc/mq				
			<i>(Sup. x i.f.)</i>	<i>mq/ab</i>	<i>(120mc/ab)</i>	
<b>B2</b>	145.177,00	2,31	zone sature	-	-	-
<b>B2n</b>	5.122,00	2,31	11.831,82	18	99	1.774,77
<b>B3</b>	18.968,00	1,44	27.313,92	18	228	4.097,09
<b>BMp</b>	3.510,00	3,64	12.776,40	18	106	1.916,46
<b>TOTALE</b>	<b>27.600,00</b>		<b>51.922,14</b>		<b>433</b>	<b>7.788,32</b>
<b>F2</b>	11.746,00		-		-	11.746,00
<b>F3</b>	11.316,00		-		-	11.316,00
<b>F4</b>	40.050,00	2	-		-	40.050,00

**Comune di Guidonia Montecelio: Piano Particolareggiato di Setteville**

**Equilibrio Standard di PianoParticolareggiato**

Zona omogenea	Dotazione standard	Dotazione per abitanti
	mq	433
F2	9	3.897
F3	3	1.299
F4	6	2.598
<b>TOTALE</b>	<b>18</b>	<b>7.794</b>

**Equilibrio Standard di PianoParticolareggiato**

Zona omogenea	Superfici di P.R.G.	Sup al netto delle strade	Superfici di progetto PP	Disponibilità di standard	Necessità standard	Confronto col progetto
	mq	10%	mq	mq	mq	mq
F2	40.674	36.607	11.746,00	24.860,60	3.897,00	7.849,00
F3	13.056	11.750	11.316,00	434,40	1.299,00	10.017,00
F4	22.551	20.296	40.050,00	-19.754,10	2.598,00	37.452,00
<b>TOTALE</b>	<b>76.281</b>	<b>68.653</b>	<b>63.112,00</b>	<b>5.540,90</b>	<b>7.794,00</b>	<b>55.318,00</b>
				<b>in attivo</b>		<b>esubero</b>

**Equilibrio di PianoParticolareggiato**

Zona omogenea	Superfici di P.R.G.	Sup al netto delle strade	Superfici di P.P. di progetto	Superficie residua	Volumetria residua	abitanti insediabili	standard necessari
	mq	10%	mq	mq	mc	120mc/ab	18mq/ab
B2	189.823	170.841	145.177,00	25.663,70	59.283,15	494	8.892,47
B2n+B3+Bm	0	0	22.568,00	-22.568,00	44.676,06	372	6.701,41

stato di fatto

progetto