



**Italia  
Nostra**<sup>APS</sup>

Associazione Nazionale per la tutela del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale della Nazione  
**SEZIONE ROMA**



## **DOSSIER SULLE COMPENSAZIONI URBANISTICHE NEL TERRITORIO DI ROMA CAPITALE**

**Emilio GIACOMI**

Consigliere della Sezione di Roma di Italia Nostra

*Aggiornamento 11.12.2025*

## 1. Premessa

Attraverso il presente Dossier si intende ricostruire la vicenda delle compensazioni urbanistiche a Roma, a partire dal Piano delle Certezze del 1977 fino alla DCC 53 del 2003 relativa al comprensorio di Tor Marancia.

Vengono esaminati i problemi relativi ai cosiddetti “diritti edificatori” derivanti dalla cancellazione delle previsioni edificatorie presenti negli strumenti urbanistici e superate da nuove previsioni, alla quantità delle volumetrie che si intende trasferire su altre aree, ed ai criteri con cui vengono individuate le aree su cui trasferire (far “atterrare”) dette volumetrie.

## 2. Il Piano delle Certezze

Con DCC 97 del 29.5.1997 (**Allegato 1**) il Comune di Roma ha adottato una Variante generale del PRG del 1965, denominata Piano delle Certezze. Con questa variante urbanistica il territorio comunale, esteso per 129.000 ettari, viene suddiviso in tre ambiti ai fini della programmazione e della gestione dei processi di trasformazione:

- L'ambito del **territorio extraurbano**, costituito dal sistema dei parchi e dell'agro romano (cintura e cunei verdi), esteso su 82.000 ettari pari al 64% dell'intero territorio comunale
- L'ambito della **città consolidata**, esteso su 6.700 ettari, pari al 5% dell'intero territorio comunale;
- L'ambito della **città da completare e trasformare**, esteso su 40.000 ettari pari al 31% del territorio comunale.

Il Piano delle Certezze, nel definire l'ambito del territorio extraurbano, mette a sistema le scelte di tutela ambientale dell'Agro romano e delle aree verdi pubbliche già contenute nella Variante di salvaguardia adottata con DCC 279 del 23.7.1991 e nella Variante verde e servizi adottata con DCC 448 del 19.12.1991. La variante di salvaguardia aveva previsto una consistente riduzione dei comprensori edificabili del PRG del 1965 incompatibili con gli indirizzi di tutela, pari a circa 40 milioni di metri cubi, mentre la Variante Verde e servizi aveva confermato, attraverso la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici.

Il Piano delle Certezze ha provveduto a ridurre le previsioni edificatorie dell'allora vigente PRG per complessivi 60 milioni di metri cubi, pari al 50% dell'intero residuo privato, in corrispondenza di aree che erano venute ad essere interessate dalla istituzione dei **parchi regionali**, oppure di **aree ritenute “irrinunciabili”**, proposte come tali dai Verdi, da Italia Nostra Roma e da varie associazioni di cittadini, con le modalità di seguito indicate.

Nel 1997 erano già stati adottati ben dieci dei tredici Piani Territoriali Paesistici (PTP) previsti per il territorio di Roma Capitale. IL PTP 15/8 Valle del Tevere ed il PTP 15/11 Pendici dei Castelli romani saranno adottati l'anno successivo nel 1998, mentre il PTP 15/12

Valle della Caffarella, Appia antica ed Acquadotti sarà invece adottato solo nel 2006.

**Le aree classificate come meritevoli di tutela dai PTP già adottati** (Tutela integrale TI, Tutela orientata TO, tutela paesaggistica TP), **in presenza di vincolo paesistico rendeva cogente le modalità di tutela dei singoli PTP**. Essendo i piani paesistici in queste aree vincolate sovraordinati agli strumenti urbanistici, venivano a non essere più attuabili le previsioni edificatorie riguardanti le aree in questione. In queste aree il Piano delle Certezze ha provveduto a cancellare le previsioni edificatorie presenti nell'allora vigente PRG, senza prevedere comunque alcun indennizzo nei riguardi dei proprietari delle aree.

Il Piano delle Certezze ha poi considerato altri tre casi, di seguito descritti:

- ambiti territoriali vincolati, ma non ancora interessati dalla disciplina dei PTP già adottati;
- ambiti territoriali con destinazione urbanistica non compatibile con le classificazioni di tutela dei PTP (TI, TO e TP), ma tuttavia non ancora vincolati, per cui la norma di PTP non assume carattere prescrittivo;
- ambiti territoriali vincolati o meno, con destinazione compatibile con la tutela del PTP (tutela limitata TI), ma comunque designati come aree irrinunciabili

Nei tre casi sopra indicati il Piano delle Certezze ha provveduto a cancellare comunque le previsioni urbanistiche riguardanti i parchi e le aree irrinunciabili, prevedendo comunque un indennizzo per i proprietari delle aree in questione. In questi casi sono stati infatti riconosciuti dei **“diritti edificatori”** per le cubature cancellate, che assommavano complessivamente a circa 2 milioni di metri cubi. In considerazione di questi diritti è stata così prevista una **compensazione urbanistica, prevedendo il trasferimento di una volumetria di valore immobiliare corrispondente a quello delle cubature cancellate**, in altre aree della città da completare e trasformare, che risultassero essere sostenibili, compatibili con la tutela ed idonee per la trasformazione, **senza comunque interessare gli ambiti del territorio extraurbano e della città consolidata**. Vengono in tal modo definiti i criteri per la futura localizzazione delle aree in cui trasferire le nuove volumetrie derivanti dalle compensazioni urbanistiche derivanti dalla cancellazione e consistenti in circa 3,8 milioni di metri cubi.

### 3. Diritti edificatori e compensazioni urbanistiche

Le compensazioni urbanistiche, introdotte nella pianificazione urbanistica a Roma per la prima volta con il Piano delle Certezze, pongono tre problemi.

- Il primo problema riguarda la **sussistenza/legittimità o meno dei diritti edificatori** relativi ad aree su cui vengono ad essere cancellate le previsioni edificatorie derivanti dal vecchio strumento urbanistico, a seguito della adozione/approvazione di un nuovo strumento urbanistico.

- Il secondo problema riguarda la **quantità delle cubature da dover trasferire altrove** a seguito della avvenuta cancellazione. Con il Piano delle Certezze è stato deciso che le cubature da trasferire altrove debbano essere di una quantità tale da garantire ai proprietari delle aree non più edificabili un valore immobiliare corrispondente a quello delle cubature cancellate.
- Il terzo problema riguarda invece la **localizzazione delle aree** in cui si intende far atterrare le cubature destinate a compensare quelle cancellate, e quindi la loro idoneità ad essere trasformate.

Il principio della **compensazione urbanistica** introdotto con il Piano delle Certezze e derivante dalla cancellazione di alcune volumetrie previste dall'allora vigente PRG, non determinata da sovraordinati vincoli di tutela, si è basata sull'assunzione che da dette previsioni urbanistiche possa comportare per i proprietari delle aree una sorta di **diritto edificatorio**. Tuttavia questa assunzione è stata contestata dal parere pro veritate espresso dal giurista Vincenzo Cerulli Irelli, ordinario di Diritto amministrativo presso l'Università La Sapienza di Roma. Detto **parere pro veritate (Allegato 2)** era stato chiesto da Italia Nostra ed è consultabile sul bollettino nazionale dell'Associazione n. 390 del 2003. In detto parere viene affermato che la pianificazione urbanistica del territorio è prerogativa dei Comuni, la quale la debbono esercitare in piena autonomia con il solo obbligo della motivazione delle scelte fatte, senza comunque l'obbligo di dover indennizzare in alcun modo i proprietari delle aree interessate da nuove destinazioni urbanistiche che comportino la cancellazione di precedenti previsioni edificatorie.

#### **4. Le compensazioni di Tor Marancia.**

Alle compensazioni urbanistiche derivanti dal Piano delle Certezze del 1977 sono seguite nel 2003 quelle derivanti dalla cancellazione di due milioni di metri cubi a Tor Marancia, contenute nell'allora vigente PRG del Comune di Roma.

Con D.M. del 16.10.1998 le aree costituite sia dal Parco dell'Appia antica sia da vaste zone limitrofe, tra cui Tor Marancia, vennero classificate "zone di interesse archeologico" di cui all'articolo 1, lettera m) della Legge 431/85, e quindi tutelate da vincolo paesistico.

L'area di Tor Marancia veniva altresì individuata dalla Regione Lazio come area di ampliamento del Parco dell'Appia antica mediante la Legge regionale 29 del 6.10.1997 "Norme in materia di aree naturali protette". Infine la Soprintendenza archeologica di Roma, con nota 9.1.2001 aveva inoltre espresso un parere negativo nei riguardi della edificabilità del comprensorio di Tor Marancia.

Pertanto le previsioni edificatorie previste per il comprensorio di Tor Marancia, pari a 2 milioni di metri cubi e riguardanti 200 ettari, venivano ad essere non più realizzabili.

Ma il Comune di Roma decise di compiere un passo ulteriore: l'acquisizione dell'area, che prevedeva quindi un indennizzo, facendo così scattare le compensazioni urbanistiche.

Infatti con mozione del 18.2.2002 approvata dal Consiglio comunale affermata l'esigenza che:

- Il Comprensorio di Tor Marancia venisse acquisito al patrimonio comunale.
- Tale acquisizione fosse funzionale, come parco pubblico, all'ampliamento del Parco dell'Appia antica.
- Che per la conseguente cancellazione della destinazione urbanistica preordinata a trasformazione edilizia, si facesse luogo alla compensazione urbanistica.

Nel 2002 il PTP 15/12 Appia antica era ancora in corso di elaborazione, mentre molti altri PTP di Roma erano già stati adottati o approvati. Detto PTP verrà adottato solo con DGRL 454 del 27.5.2006 e poi approvato poi con DCR 70 del 10.2.2010. Detto PTP prevede per l'area di Tor Marancia una classificazione come tutela integrale e tutela orientata, non compatibile quindi con previsioni edificatorie. Il Comune di Roma avrebbe potuto quindi attendere l'adozione del PTP 15/12, già in itinere e disposto dalla legge 431/85, per avere conferma o meno della sussistenza di diritti edificatori con gli stessi criteri adottati con il Piano delle certezze del 1997, i quali infatti non avevano previsto compensazioni in presenza di classificazioni di tutela dei PTP e contestuale vincolo paesistico.

Invece con **DCC 53 del 28.3.2003 (Allegato 3)** venne confermata "l'esigenza in primo luogo di inserire il comprensorio di Tor Marancia nel Parco Regionale dell'Appia Antica, quindi che lo stesso divenisse di proprietà comunale per essere utilizzato, di intesa con l'Ente gestore, come Parco Pubblico, infine, che alla categoria delle fattispecie da compensare così come enucleate in atti formali dell'Amministrazione, dovesse essere aggiunta quella relativa al comprensorio Tor Marancia". Vennero così indicati ben **15 programmi di trasformazione urbanistica** riguardanti aree in cui trasferire le compensazioni urbanistiche derivanti da Tor Marancia. Si trattava complessivamente di ben 4 milioni di metri cubi, il doppio delle volumetrie cancellate a Tor Marancia, proprio per garantire ai proprietari delle aree di Tor Marancia lo stesso valore immobiliare delle cubature cancellate. I quindici programmi urbanistici vennero ad interessare ben 400 ettari, ossia il doppio di quelli del comprensorio di Tor Marancia. **La maggior parte di questi 400 ettari riguardano aree dell'Agro romano** (destinate dall'allora vigente PRG a sottozona H1 (agro romano), a sottozona H2 (agro romano vincolato) oppure sottozona H3 (zona agricola).

## **5. La particolare criticità delle compensazioni urbanistiche dalla D.C. 53 del 28.3.2003 di Tor Marancia per quanto attiene la salvaguardia dell'Agro romano, a differenza invece delle compensazioni previste dal Piano delle Certezze**

Il Piano delle Certezze del 1977 aveva previsto che la localizzazione dei volumi derivanti per compensazione dalla cancellazione di volumetrie già previste dall'allora vigente strumento urbanistico comunale potessero avvenire solo nell'ambito della Città da completare e trasformare, escludendo e salvaguardando così l'ambito del territorio

extraurbano, costituito dai parchi, dalle zone agricole e dall'Agro romano. La localizzazione delle aree in cui far atterrare le compensazioni veniva rimandata al nuovo PRG che avrebbe sostituito quello allora vigente del 1965.

Invece la DCC 53 del 28.3.2003 relativa a Tor Marancia ha indicato quindici progetti urbanistici, già definiti, attraverso i quali realizzare ben 4 milioni di metri cubi a compensazione dei due milioni di metri cubi cancellati a Tor Marancia. La stessa DCC ha così indicato le aree in cui far atterrare dette cubature, consistenti complessivamente in 440 ettari di territorio, ben superiori quindi ai 200 ettari di Tor Marancia. Si tratta nella maggior parte dei casi di aree destinate dall'allora vigente PRG a zone agricole ed a Agro romano. **Aree quindi facenti parte proprio di quell'ambito del territorio extraurbano che il Piano delle Certezze aveva voluto invece salvaguardare. Così, per salvaguardare l'area di Tor Marancia dalle previsioni urbanistiche del PRG del 1965 non compatibili con la necessaria tutela, si è voluto compromettere una quantità doppia di aree nell'Agro romano e nelle zone agricole.**

Ma va anche considerato che i progetti e le aree indicate dalla Delibera 53 del 2003, indicati come modi per effettuare le compensazioni urbanistiche di Tor Marancia, trattandosi di strumenti urbanistici attuativi in deroga allo allora vigente PRG, non avevano avuto il preventivo parere positivo da parte delle Soprintendenze di Stato competenti per l'Archeologia e per il Paesaggio, prescritto dall'articolo 16 della Legge urbanistica 1150/1942 nel caso in cui fossero interessati beni archeologici e paesistici.

## **6. La Delibera di Giunta Capitolina n. 256 del 19.2.2022 relativa a "indirizzi e criteri per la ricognizione degli immobili (aree ed edifici) potenzialmente idonei per la localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle compensazioni urbanistiche"**

Con la **Delibera di Giunta Capitolina n. 256 del 19.2.2022 (Allegato 4)** sono stati definiti gli indirizzi e criteri per la ricognizione degli immobili (aree ed edifici) potenzialmente idonei per la localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle Compensazioni urbanistiche in coerenza con le linee programmatiche dell'Amministrazione Capitolina".

A tale riguardo va considerato che nel programma con cui l'attuale sindaco Roberto Gualtieri si è presentato agli elettori nel 2021 è previsto lo "stop nell'Agro romano al consumo di suolo, per le implicazioni ecologiche e perché complicherebbe le modalità di gestione dei servizi pubblici locali e peggiorerebbe la qualità della vita dei cittadini"; "orientare gli interessi degli operatori verso il recupero di edifici inutilizzati o sottoutilizzati (in particolare nelle aree commerciali e industriali), il riuso di quanto già costruito, la rigenerazione urbana, la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici, anche attraverso la possibile ricollocazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche non attuate".

In effetti la DGC 256 del 19.7.2022 sopra richiamata, esclude la possibilità di far atterrare le compensazioni in zone territoriali omogenee "E" di cui al DM 1444/68, ossia nelle aree agricole. Inoltre vengono escluse le aree destinate a standard urbanistici (verde e servizi)

dagli strumenti urbanistici vigenti. Inoltre le aree individuate dovranno essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture, stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale.

Si tratta quindi di criteri in aperto contrasto con quelli adottati per l'individuazione delle aree individuate con la DCC 53 del 2003, nelle quali far atterrare le compensazioni di Tor Marancia. Infatti molte di quelle 15 aree riguardavano zone agricole, dell'Agro romano oppure zone destinate dall'allora vigente PRG a verde e servizi.

La stessa DGC 256 del 2022 fornisce poi il quadro della manovra attuativa delle compensazioni urbanistiche:

- Per quanto attiene al Piano delle Certezze, a fronte dei 4 milioni di metri cubi da localizzare, sono ancora da localizzare 2,7 milioni di metri cubi.
- Per i comprensori di Tor Marancia e di Casal Giudeo, a fronte dei 2,2 milioni di metri cubi iniziali, sono ancora da localizzare 2 milioni di metri cubi.
- Per le ulteriori compensazioni decise dall'Amministrazione restano da compensare circa 3 milioni di metri cubi.

Si tratta quindi di quasi 8 milioni di metri cubi in attesa di atterrare in aree che non sono ancora definite.

## **7. La Delibera di Giunta Capitolina n. 256 del 19.2.2022 e la Rete Ecologica individuata dal vigente PRG di Roma Capitale.**

I criteri contenuti nella DGC 256 del 19.7.2022 presentano comunque una criticità per quanto riguarda la Rete Ecologica del vigente PRG di Roma Capitale, uno strumento urbanistico prescrittivo che prevede componenti primarie (Aree "A"), componenti secondarie (Aree "B") e componenti di complemento (aree "C"), indicate nei corrispondenti elaborati grafici.

Le componenti primarie sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente le aree naturali protette; il reticolo idrografico meno compromesso e di maggiore connessione; e le aree agricole di maggior valore ambientale e paesaggistico, contigue o connesse alle aree precedenti.

Le componenti secondarie sono le aree di medio livello di naturalità e di alto livello di integrazione tra le componenti primarie, e comprendono principalmente: parte delle aree agricole e del reticolo idrografico, nonché ulteriori aree con valori naturalistici da preservare o ripristinare, ovvero necessarie ad assicurare continuità alla Rete Ecologica.

Le componenti di completamento sono gli elementi che completano ed ulteriormente connettono la Rete Ecologica, con particolare riguardo alle aree con rischio esondazione.

Nelle componenti primarie sono previste azioni di tutela e salvaguardia degli ecosistemi; nelle componenti secondarie sono previste azioni di ripristino e riqualificazione ambientale delle aree compromesse e degradate; nelle componenti di completamento sono previste azioni finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici. La tutela della Rete Ecologica è affidata sostanzialmente alla restrizione delle possibilità edificatorie.

Tuttavia la DGC 256 del 19.7.2022 esclude dalla localizzazione delle compensazioni urbanistiche solo le componenti primarie, prevedendo la compromissione delle componenti secondarie e di complemento.

Eppure con la DAC 10 del 14.1.2025 è stata approvata la Strategia di Adattamento climatico di Roma Capitale, consultabile al sottostante link e che attribuisce alla Rete Ecologica individuata dal PRG di Roma Capitale la funzione di infrastruttura verde, fondamentale per contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici.  
<https://www.comune.roma.it/web/it/notizia.page?contentId=NWS1132360>

È quindi necessario che anche le componenti secondarie e di complemento della Rete Ecologica venissero escluse dalla possibilità di farvi atterrare le compensazioni urbanistiche tuttora sospese.

La Rete Ecologica del PRG è consultabile al sottostante link ed è disciplinata dall'articolo 72 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG.  
<http://www.urbanistica.comune.roma.it/prg/elaborati-prescrittivi/4-re.html>

**Allegato 1:** DCC 97 del 29.5.1997 Adozione Piano delle Certezze

**Allegato 2:** Parere pro-veritate del 2003 del professor Vincenzo Cerulli Irelli

**Allegato 3:** DCC 53 del 28.3.2003 (Tor Marancia)

**Allegato 4:** DGC 256 del 19.7.2022 (Criteri per individuare aree idonee per le compensazioni)

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

---

Deliberazione n. 92

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 1997

VERBALE N. 41

Seduta Pubblica del 29 maggio 1997

Presidenza: LAURELLI - ALFANO - GEMMELLARO

L'anno millenovecentonovantasette, il giorno di giovedì ventinove del mese di maggio, alle ore 15,45, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, indetta in seconda convocazione per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 27 maggio 1997, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni. Si dà atto che per detta adunanza si è proceduto alla previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 14827 al 14887, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Costantino FRATE.

Assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente del Consiglio Comunale Luisa LAURELLI la quale dichiara aperta la seduta.

Eseguito l'appello la Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 21 Consiglieri:

Albensi Stefano, Alfano Salvatore, Baldoni Adalberto, Bartolucci Maurizio, Belvisi Mirella, Borghesi Massimo, Coscia Maria, D'Alessandro Giancarlo, Di Pietrantonio Luciano, Esposito Dario, Flamment Carlo, Foschi Enzo, Laurelli Luisa, Lobefaro Giuseppe, Maggiulli Fulvio, Pompili Massimo, Rampini Piercarlo, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, Scalia Sergio, Sodano Ugo.

ASSENTI l'on. Sindaco Francesco Rutelli e i seguenti Cunsiglieri:

Agostini Roberta, Anderson Guido, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Barbaro Claudio, Bettini Goffredo Maria, Buontempo Teodoro, Calamante Mauro, Cerina Luigi, Cirinnà Monica, Cutrufo Mauro, Dalla Torre Giuseppe, Della Portella Ivana, De Lorenzo Alessandro, De Luca Athos, De Nardis Paolo, Di Francia Silvio, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Francese Carlo Andrea, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gemmellaro Antonino, Ghini Massimo, Graziano Emilio Antonio, Magiar Victor, Monteforte Daniela, Montini Emanuele, Palumbo Fla-

vio, Petrassi Roberto, Rampelli Fabio, Ricciotti Paolo, Ripa di Meana Vittorio, Santillo Clemente, Spera Adriana, Teodorani Anna, Tozzi Stefano, Valentini Daniela, Verzaschi Marco.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata l'assenza dei Consiglieri Cerina e Dalla Torre, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Baldoni, Foschi e Lobefaro, invitandoli a non allontanarsi dall'aula senza darne comunicazione all'Ufficio di Presidenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, gli Assessori Borgna Giovanni, Cecchini Domenico e De Petris Loredana.

*( O M I S S I S )*

A questo punto la Presidente Luisa Laurelli esce dall'aula e il Vice Presidente Salvatore ALFANO assume la Presidenza dell'Assemblea.

*( O M I S S I S )*

A questo punto il Presidente designa quale scrutatore il Consigliere Fioretti in sostituzione del Consigliere Baldoni.

*( O M I S S I S )*

A questo punto la Presidente Luisa LAURELLI riassume la Presidenza dell'Assemblea.

*( O M I S S I S )*

A questo punto la Presidente designa quale scrutatore il Consigliere Montini in sostituzione del Consigliere Lobefaro.

*( O M I S S I S )*

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale Supplente dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

*( O M I S S I S )*

Dopo di che la Presidente sottopone al Consiglio la seguente proposta n. 343/96 nel testo risultante dalle modifiche apportate dalla Giunta nella seduta dell'8 aprile 1997, e dall'accoglimento degli emendamenti:

### **Variante al Piano Regolatore Generale. «Piano delle certezze».**

Premesso che il P.R.G. del Comune di Roma è stato approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965;

Che il Piano Regolatore Generale ha subito continui procedimenti di variante ai fini dell'adeguamento a disposizioni legislative nazionali e regionali;

Che, per taluni procedimenti di varianti, l'iter approvativo è in corso di definizione da parte della Regione Lazio e, fra gli altri, la «Variante Generale al P.R.G. per il reperimento di

aree per servizi a verde», adottata dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 3622 del 4 giugno 1990 e relativa deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni del C.C. n. 203 del 14 settembre 1995; la «Variante di Salvaguardia», adottata con deliberazione del C.C. n. 279 del 23-24 luglio 1991 e relativa deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni del C.C. n. 40 del 21 febbraio 1995, nonché deliberazione del C.C. n. 20 del 19-22 febbraio 1996 di controdeduzioni alle osservazioni avverso la citata deliberazione n. 40/95;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 160 del 4 agosto 1994, ha recepito lo schema Regionale dei parchi e delle riserve di cui alla deliberazione G.R.L. n. 8098 del 29 settembre 1992, impegnando l'amministrazione a predisporre una proposta di perimetrazione dei parchi da inviare alla Regione;

Che il Consiglio Comunale, con le deliberazioni n. 39 del 20 febbraio 1995 e n. 162 dell'1 agosto 1996, ha proposto una perimetrazione relativa a n. 12 parchi, impegnandosi a non predisporre atti in contrasto con tali deliberazioni;

Che il Consiglio Comunale, con O.d.g. n. 9 del 22 febbraio 1996, ha impegnato il Sindaco e l'Assessore preposto alle Politiche del Territorio a predisporre un provvedimento, definito Variante delle Certezze, avente il carattere di atto di passaggio che definisce alcune rilevanti anticipazioni, per parti e temi significativi, del nuovo Piano Urbanistico di Roma;

Che tale strumento, successivamente definito Piano delle Certezze, assume il carattere di variante generale finalizzata a risolvere le questioni legate al perseguimento degli obiettivi fissati dal medesimo O.d.g. e cioè l'adeguamento delle previsioni di piano in contrasto con le proposte di parco, come definite nelle ricordate deliberazioni e la revisione della normativa delle zone agricole; la risoluzione del problema delle zone D del vigente P.R.G. e degli standard urbanistici nelle zone B e D; la necessità di reperire aree per i nuovi programmi di edilizia residenziale pubblica;

Che, di conseguenza, il Piano delle Certezze persegue la definizione dei contenuti e delle modalità di intervento, sia per il sistema storico-ambientale, cioè le «aree non trasformabili» riconducibili al complesso dei parchi e dell'Agro Romano; sia per la parte consolidata della città, cioè le aree del Centro Storico e della Città realizzata secondo il disegno del Piano del Sanjust; rendendo al tempo stesso evidente quella parte del territorio, definita come la città da completare e trasformare, per la quale continuano a vigere le previsioni e le normative del vigente Piano Regolatore e che sarà oggetto della seconda fase di redazione del nuovo Piano Regolatore;

Che, per l'individuazione delle aree da destinare ai programmi di edilizia residenziale pubblica, è stata predisposta dagli uffici competenti una specifica deliberazione che sarà presentata al più presto all'esame del Consiglio Comunale;

Che, di conseguenza, il Piano delle Certezze definisce le scelte significative relative sia alla tutela e alla valorizzazione dei beni storico-naturalistici, sia alla funzionalità e alla gestione degli interventi nella città consolidata;

Che, in ordine agli adempimenti di cui all'art. 2 L.R. n. 1/86 e agli artt. 6 e 7 L.R. n. 59/95, si rinvia a quanto contenuto nell'allegata relazione tecnica;

Che nell'ambito della revisione dei programmi di localizzazione della portualità integrata, si deve soddisfare l'esigenza che ha il Comune di Roma di avere un proprio approdo turisti-

co localizzato nell'ambito a sinistra della foce del Tevere, in località Idroscalo, previa valutazione dell'impatto ambientale e del reale fabbisogno dei posti barca. Pertanto il programma dovrà tenere conto di tale esigenza e dei progetti di riqualificazione naturalistica dell'area;

Che, per quanto sopra esposto e per le motivazioni espresse nella relazione tecnica allegata al presente provvedimento, quale sua parte integrante, ed alla quale si fa riferimento, appare necessaria l'adozione di una variante al Piano Regolatore vigente;

Che, per i motivi esplicitati nella suddetta relazione tecnica, si rende necessario revocare la variante al P.R.G. per l'aggiornamento cartografico, adottata con deliberazione della Giunta Municipale n. 4114 del 15 giugno 1988 – ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 124 del 16 giugno 1993 – e la successiva integrazione adottata con deliberazione commissariale n. 125 del 16 giugno 1993;

Che conseguentemente occorre revocare anche la deliberazione del Commissario Straordinario n. 1592 del 19 settembre 1989 di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la citata deliberazione della Giunta Municipale n. 4114/88;

Che, sempre per i motivi che risultano dall'allegata relazione tecnica, si ritiene di dover revocare anche la variante al P.R.G. relativa al territorio dell'Acqua Traversa, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 2 marzo 1992;

Atteso che la proposta è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Nuovo Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Presidenti delle Circoscrizioni per l'espressione del parere da parte dei Consigli Circoscrizionali entro il termine di giorni 30, termine prorogato di ulteriori 12 giorni dalla Giunta Comunale nella seduta del 31 gennaio 1997;

Che sono pervenuti n. 13 pareri da parte delle Circoscrizioni III, V, VI, VII, VIII, X, XI, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, mentre dalle altre Circoscrizioni non è pervenuta alcuna comunicazione;

Che delle predette 13 Circoscrizioni, 12 hanno corredato il parere di merito con osservazioni e proposte di modifica ed integrazioni;

Che tali osservazioni nel numero totale di 145, elencate nell'allegato «E», sono state istruite, articolandole in generali, pertinenti, non pertinenti, attinenti alla normativa, alle richieste di compensazione, al cosiddetto abusivismo non perimetrato e alle prese d'atto di situazioni consolidate;

Che tali osservazioni così articolate sono state portate all'esame delle Commissioni Consiliari III e V;

Che in seguito al parere espresso dalle suddette Commissioni, la Giunta Comunale nella seduta dell'8 aprile 1997, prese in esame le risoluzioni pervenute dalle Circoscrizioni, ha ritenuto meritevoli di accoglimento totale n. 38 osservazioni e precisamente la n. 13, 14, 124, 34, 4, 2, 15, 30 (di contenuto simile alla 15), 38, 39, 45, 55, 77, 90, 91, 92, 98, 104, 107, 123, 142, 7, 32, 60, 116, 137, 53, 54, 56, 58, 59, 72, 93, 95, 102, 103, 106, 108; di accoglimento parziale n. 4 osservazioni e precisamente la n. 140, 6, 37, 97, per un totale di n. 42 osservazioni accolte;

Che tali osservazioni sono state graficizzate sui fogli della Variante, ad eccezione della 13, 14, 124, 34, 140, 4, 2, 97, 107, in quanto osservazioni di carattere generale o riguardanti la normativa o la compensazione oppure semplicemente perché già risultanti nella destinazio-

ne richiesta o recepibili con specifici provvedimenti già adottati (punti verdi qualità); inoltre tutte le osservazioni sono descritte nell'elaborato E allegato al presente provvedimento quale parte integrante del medesimo;

Che la Giunta stessa ha ritenuto di non accogliere le rimanenti 103 osservazioni per i motivi di seguito indicati e più precisamente:

– n. 16 osservazioni generali e cioè la n. 44, 61, 111, 112, 113, 114, 115, 119, 120, 128, 129, 130, 131, 133, 141, 143 in quanto si tratta di argomenti che invitano a recepire generiche indicazioni metodologiche, come ad esempio la preventiva approvazione del P.P.A. o la definizione dei perimetri dei nuovi comuni metropolitani, oppure perché coinvolgono altre amministrazioni, ad esempio per l'approvazione preventiva delle leggi regionali sui parchi e le aree protette o per l'approvazione di Piani Territoriali Paesistici ecc., e comunque trattandosi di temi sui quali il presente provvedimento non può intervenire;

– n. 63 osservazioni non pertinenti e cioè la n. 1, 3, 5, 8, 9, 10, 11,12, 16,17,18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 36, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 62, 63, 64, 67, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 94, 96, 99, 109, 118, 121, 122, 125, 126, 134, 135, 145, in quanto si tratta prevalentemente di richieste che invitano a rivedere la viabilità e le relative infrastrutture, che propongono ulteriori e diverse classificazioni delle aree nelle varie sottozone B1, B2, B3, o che invitano ad individuare aree per il miglioramento delle dotazioni di standard all'esterno dei comprensori delle zone D, che richiedono modifiche di P.R.G. nell'ambito della città in trasformazione non interessata dal presente provvedimento;

– n. 3 osservazioni sulla normativa e cioè la n. 110, 127, 136, in quanto tendenti per un verso semplicemente a non modificare la normativa attualmente vigente, per altro a configurare un impalcato normativo eccessivamente rigido e vincolistico;

– n. 2 osservazioni sulla questione delle compensazioni e cioè la n. 138 e 139 in quanto invitano a stabilire fin da ora la localizzazione delle aree sulle quali sarà possibile attivare la procedura di compensazione edificatoria che sarà invece oggetto di successivo provvedimento;

– n. 18 osservazioni pertinenti e cioè la n. 43, 57, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 78, 100, 101, 105, 117, 144 perché pur riguardando aree interessate dalla presente variante, vanno in contrasto con i criteri assunti per la modifica delle destinazioni di piano oppure perché riguardano temi da affrontare nella seconda fase di pianificazione o che attengono ad altri provvedimenti urbanistici in corso;

– n. 1 osservazione e cioè la n. 132 in quanto finalizzata alla legittimazione urbanistica di insediamenti sparsi non suscettibili di recupero tramite perimetrazione ai sensi della legge 28 dicembre 1996, n. 662;

Che la Giunta Comunale nella seduta dell'8 aprile 1997, a seguito di una verifica da parte degli Uffici degli elaborati grafici della proposta, ha inoltre approvato una serie di correzioni per errori materiali sui fogli: 7 sud, 8 nord, 8 sud, 9 nord, 9 sud, 10 sud, 12 sud, 13 nord, 13 sud, 14 nord, 14 sud, 15 nord, 15 sud, 16 nord, 16 sud, 17 sud, 18 sud, 22 nord, 22 sud, 23 nord, 23 sud, 24 nord, 24 sud, 25 nord, 29 nord, 29 sud, 30 sud, 31 sud, 32 nord, 32 sud, 33 nord, 2 tavole di legenda aggiornate alle densità previste dalla Variante di Salvaguardia, correzioni che, come di seguito classificate, si configurano come naturali e logiche conse-

guenze dei criteri informatori della variante esposti nella relazione tecnica nonché come prese d'atto di situazioni consolidate o derivanti da precedenti strumenti urbanistici, in particolare:

1 – correzioni dovute ad una più esatta interpretazione grafica della base aerofotogrammetrica più aggiornata (1991) e corrispondente all'effettivo stato dei luoghi rispetto a quello della originaria base cartografica del P.R.G. vigente. Tali correzioni consistono in aggiunte o variazioni determinate da mere omissioni complete o parziali, concernenti destinazioni o vincoli graficizzate solo secondo i principi della variante stessa. Si tratta quindi di meri errori materiali ininfluenti sia rispetto alla valenza urbanistica della variante che ai criteri informatori della stessa.

2 – correzioni dovute al rispetto e alla congruenza con provvedimenti urbanistici approvati o adottati, dei quali, per mero errore materiale, non si era tenuto conto nella predisposizione della cartografia. Anche tali correzioni risultano ininfluenti sia rispetto alla valenza urbanistica della variante che ai criteri informatori della stessa.

Conseguentemente la relazione tecnica, facente parte integrante della deliberazione è integrata con i seguenti allegati:

– All. «E» - Osservazioni delle Circoscrizioni;

– All. «F» - Correzioni graficizzate (indicate con un asterisco quelle di cui al punto 1 e con due asterischi quelle di cui al punto 2);

Che le Commissioni Consiliari Permanenti III e V, riunite in seduta congiunta il 23 aprile 1997, hanno espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta di deliberazione di cui trattasi;

Vista la legge 1 giugno 1939, n. 1089;

Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la legge 8 agosto 1985, n. 431;

Vista la legge 8 giugno 1990, n. 142;

Considerato che in data 5 dicembre 1996 il Dirigente dell'Ufficio Nuovo Piano Regolatore, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: M. Marcelloni»;

Che in data 5 dicembre 1996 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della legge 8 giugno 1990, n.142, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

p. il Ragioniere Generale

F.to: L. Cordelli;

Che in data 23 dicembre 1996 il Segretario Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, sulla base del parere positivo del Direttore dell'Ufficio Nuovo Piano Regolatore circa la regolarità sotto il profilo tecnico ed amministrativo dell'istruttoria, delle scelte proposte e della conformità della parte grafica ai contenuti della relazione, si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Segretario Generale Supplente

F.to: V. Gagliani Caputo»;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente responsabile del Servizio sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa ed il parere di non rilevanza contabile da parte del Ragioniere Generale in ordine agli emendamenti approvati;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

A) di adottare la variante al Piano Regolatore Generale, denominata Piano delle Certezze che riguarda:

1. La variante della destinazione di P.R.G. da zona D, E1, E3, F1, F2, G2, G3, G4, G5, L1, L2, L3, M1 ed M2 a H2, H1, N o G1 di comprensori edificabili ricadenti all'interno dei perimetri dei parchi così come proposti dalle deliberazioni del C.C. n. 39/95 e n. 162/96 e tenuto conto del Decreto del Ministro dell'Ambiente del 29 marzo 1996;

2. La variante delle destinazioni di P.R.G. da zona D, E1, E3, F1, F2, G4, G5, M1, M2, M3 ed M4 a H1, H2 o G1 di comprensori esterni ai perimetri di cui al punto precedente, ma ricadenti nelle situazioni urbane elencate nell'Allegato B della relazione tecnica;

3. La variante della destinazione di P.R.G. da zona D «completamento» a zona B «conservazione del tessuto edilizio e viario» ed in particolare a sottozona B2 e la contemporanea abrogazione dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.;

4. La variante delle destinazioni di P.R.G. delle aree interne al comprensorio SDO secondo il Piano Direttore approvato dal C.C. con deliberazione n. 75 del 20 aprile 1995;

5. La variante della destinazione di P.R.G. delle aree libere, ricadenti nelle vecchie e nuove zone B, in zone M3 o N di P.R.G.;

6. La variante a zona N ed M3 delle destinazioni di P.R.G. delle aree ancora inedificate o edificate con contenzioso in corso interne al perimetro della Convenzione dell'Acqua Traversa;

7. La variante all'art.5 delle N.T.A. «Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario», all'art. 11 «Zona H: Agro Romano» e l'integrazione dell'art. 3 «Norme di carattere generale» con l'aggiunta del punto 21 relativo alla compensazione edificatoria, dell'art. 16 bis «Zone vincolate» con l'aggiunta del punto 7 bis «Carta dell'Agro»;

8. L'aggiornamento delle tavole di P.R.G. con la graficizzazione dei vincoli decretati e dei beni certi della Carta dell'Agro.

Varianti tutte riportate nei sottoelencati elaborati, allegati al presente provvedimento quali parti integranti del medesimo:

- Fogli 1N, 1S, 2S, 3S, 4S, 6N, 6S, 7N, 7S, 8N, 8S, 9N, 9S, 10N, 10S, 12N, 12S, 13N, 13S, 14N, 14S, 15N, 15S, 16N, 16S, 17N, 17S, 18S, 19S, 21N, 21S, 22N, 22S, 23N, 23S, 24N, 24S, 25N, 25S, 26N, 26S, 27N, 27S, 28N, 29N, 29S, 30N, 30S, 31N, 31S, 32N, 32S, 33N, 33S, 34N, 36N, 37N, 38N; sc. 1:10.000;
- due tavole di legenda;
- relazione tecnica, comprensiva dei seguenti allegati:
  - All. «A» - Variazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
  - All. «B» - La classificazione delle nuove aree da tutelare;
  - All. «C» - Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati e planimetria scala 1:50.000;
  - All. «D» - Descrizione analitica delle variazioni;
  - All. «E» - Osservazioni delle Circoscrizioni;
  - All. «F» - Correzioni graficizzate;
  - All. «G» - Elenco dei beni certi della Carta dell'Agro;

B) di revocare:

- la variante al Piano Regolatore Generale per l'aggiornamento cartografico, adottata con deliberazione della Giunta Municipale n. 4114 del 15 giugno 1988 – ratificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 124 del 16 giugno 1993 – e la successiva integrazione adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 125 del 16 giugno 1993, nonché la deliberazione Commissariale n. 1592 del 19 settembre 1989 di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la deliberazione della Giunta Municipale n. 4114/88;

- la variante al P.R.G. relativa al territorio dell'Acqua Traversa, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 2 marzo 1992;

C) di abrogare:

- il 3° comma del paragrafo 7 dell'art. 2 «Comprensori, densità territoriale e distribuzioni percentuali delle aree» delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

- l'art. 7 «Zona D: Completamento» delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

D) di recepire, quale allegato al P.R.G., le 38 tavole con relativa legenda, costituenti la Carta storico archeologica monumentale e paesistica dell'Agro Romano, che vengono pubblicate con il presente provvedimento, di cui costituiscono parte integrante.

Sono fatti salvi dagli effetti del presente atto gli interventi del Programma Urbano dei Parcheggi secondo il disposto della legge n. 122 del 24 marzo 1989, approvato con deliberazioni Consiglio Comunale n. 904 del 13 dicembre 1991 e n. 442 del 17 dicembre 1992 e normati dalle deliberazioni Consiglio Comunale n. 55 del 27 febbraio 1995, n. 379 del 21 dicembre 1995 e n. 380 del 21 dicembre 1995 ad esclusione dei parcheggi fuori terra in elevazione.

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO VI POLITICHE DEL TERRITORIO  
U.O. n. 2 — UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

IL PIANO DELLE CERTEZZE  
**RELAZIONE TECNICA**

IL PIANO DELLE CERTEZZE

INDICE

IL SIGNIFICATO DEL PIANO DELLE CERTEZZE

Premessa metodologica

Criteri e strumenti del nuovo piano urbanistico

I nuovi ambiti territoriali

La semplificazione della zonizzazione e delle procedure

La compensazione edificatoria

La manovra urbanistica complessiva

I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Il sistema ambientale

La modificazione delle destinazioni di piano vigenti

I criteri assunti

I parchi

Le nuove aree da tutelare

Le aree esterne ai perimetri dei parchi e alle nuove aree da tutelare soggette a vincoli cogenti

Le modificazioni complessive

La nuova normativa per le zone H

Il recepimento della Carta dell'Agro

Il recepimento dei vincoli archeologici e paesistici

La modificazione delle destinazioni di piano all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale.

La città consolidata (zone B e zone D): normativa e standard

La riclassificazione delle zone D

La ridefinizione della disciplina urbanistica

La nuova normativa per le zone B

Gli standard urbanistici

Allegati nuovi:

A - Norme Tecniche di Attuazione

B - La classificazione delle nuove aree da tutelare

C - Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati

D - Descrizione analitica delle variazioni

E - Osservazioni delle Circoscrizioni

F - Correzioni graficizzate

G - Elenco dei beni certi della Carta dell'Agro.

## IL SIGNIFICATO DEL PIANO DELLE CERTEZZE

Con la Variante generale di PRG Piano delle certezze si avvia concretamente il processo di costruzione del nuovo Piano regolatore della città. L'ampiezza del provvedimento, che disciplina circa il 70% del territorio comunale, e la natura dei suoi contenuti hanno suggerito la nuova denominazione, che sostituisce la precedente («Variante delle certezze»).

L'attività dell'Amministrazione comunale si è sviluppata in questi anni secondo una tempistica articolata in tre periodi, concettualmente autonomi e consequenziali, anche se temporalmente almeno in parte sovrapposti:

– il primo periodo è stato dedicato alla chiusura dell'eredità più pesante, alla conclusione cioè di quella che è stata definita la «pianificazione sospesa»: la Variante di salvaguardia e la Variante per il verde ed i servizi. La scelta è stata di accelerare al massimo i tempi della loro conclusione in Consiglio Comunale e del loro invio alla Regione per la definitiva approvazione. Al tempo stesso sono stati predisposti ed approvati atti che costituiscono strumenti di garanzia per il controllo delle trasformazioni del territorio ed al contempo colmano lacune amministrative (la delimitazione del centro abitato e delle zone territoriali omogenee).

– il secondo periodo è stato dedicato all'approvazione di atti programmatici e di indirizzi per la pianificazione urbanistica: il recepimento dello schema regionale dei parchi e delle aree protette: la proposta di perimetrazione dei parchi assunta con due deliberazioni ed inviata alla Regione come proposta dell'Amministrazione; il piano di assetto generale per le

aree ferroviarie: il progetto direttore dei comprensori direzionali orientali. Atti che hanno posto le basi del lavoro per la redazione del nuovo piano e per la predisposizione di importanti progetti urbani.

– il terzo periodo si concretizza con la presente proposta di deliberazione, cioè con la predisposizione del Piano delle certezze, che costituisce la trasformazione dei ricordati atti di indirizzo programmatico in atto generale che dà loro la forza della cogenza urbanistica.

### **Premessa metodologica**

Il contesto giuridico-amministrativo vigente costituisce lo scenario entro cui operare: esso ha una profonda influenza sulla redazione di un nuovo strumento di pianificazione ed in particolare per quello di una grande città e di un'area metropolitana. Redigere un nuovo piano in un contesto legislativo adeguato e condiviso, costruito con l'obiettivo di fornire strumenti capaci di affrontare le questioni e le dinamiche attuali, significa operare in un contesto favorevole e ricco di certezze: nel caso contrario la redazione di un nuovo strumento urbanistico, se non vuole essere un atto puramente burocratico, diventa oggettivamente l'occasione per evidenziare tutti i limiti e le contraddizioni del contesto stesso e per la proposizione delle modalità per il suo superamento ed adeguamento.

Il contesto in cui oggi l'Amministrazione comunale di Roma opera è senza dubbio il secondo: di conseguenza la redazione di un nuovo strumento di piano non può che assumere tale condizione di vetustà e rigidità del quadro legislativo vigente basato ancora sulla legge urbanistica del 1942 ed operare al suo interno individuando esplicitamente un percorso che è, al tempo stesso, di sperimentaltà e di partecipazione ad un più vasto processo di elaborazione per la rapida approvazione di una riforma urbanistica generale. Alla riforma urbanistica si deve dare un contributo chiaro e convinto, nella piena consapevolezza che la sperimentaltà non può restare a lungo tale e che senza la soluzione più generale di almeno alcune grandi questioni, la stessa redazione del nuovo piano per Roma risulterà fortemente condizionata e frenata.

Questa situazione dunque non deve costituire una remora, quanto uno stimolo in più alla già elevata valenza di sfida culturale che la redazione di un nuovo piano urbanistico per Roma costituisce: una redazione che si inserisce così, com'è giusto che sia, in un dibattito ed un confronto nazionale e internazionale, consolidando la convinzione che ogni riforma generale trova le sue radici ed i suoi contenuti più innovativi proprio nell'esperienza degli enti locali che, confrontandosi quotidianamente con i reali processi di trasformazione, esprimono bisogni e soluzioni aderenti alle dinamiche economiche e sociali in atto.

Il carattere di forte sperimentaltà e di innovazione che la redazione del nuovo piano comporta è rafforzato anche dalla dimensione stessa del territorio del Comune di Roma, dalla decisione di procedere verso un piano direttore di scala metropolitana e dalle innovazioni che, sul terreno degli strumenti attuativi, la legislazione nazionale ha comunque già prodotto.

La dimensione del territorio del Comune di Roma (129.000 ha) costituisce infatti un'anomalia che rende problematica la redazione di un Piano regolatore sulla base della legge 1150/42, tenendo contemporaneamente conto delle nuove esigenze della popolazione – che non si esprimono più solo in termini di standard quantitativi – e dei nuovi criteri della piani-

ficazione urbana, che derivano dalle trasformazioni strutturali della società contemporanea. Inoltre, l'insieme dei nuovi strumenti attuativi istituiti recentemente con le leggi n. 142/90, n. 396/90, n. 179/92 e n. 493/93 (accordi di programma, programmi integrati, programmi di riqualificazione e di recupero urbano, ecc.), rendono ancor più complessa la coerenza tra i diversi livelli di Piano e impongono elevati gradi di flessibilità ed adattabilità.

La profonda convinzione dell'Amministrazione comunale che la redazione di un nuovo piano urbanistico non possa prescindere dal livello metropolitano è confermata proprio da contenuti e dalla metodologia con cui il Piano delle certezze è costruito. Esso infatti rappresenta un deciso contributo alla definizione dell'assetto metropolitano, che trova i suoi elementi costruttivi, per comune riconoscimento, nella struttura ambientale, nella mobilità e nella riqualificazione dei tessuti edilizi, perseguita anche attraverso una localizzazione all'esterno del territorio comunale di una serie di funzioni di alta specializzazione e di rango metropolitano.

Non v'è dubbio alcuno che il sistema storico-ambientale definito dal Piano delle certezze è il contributo rilevante del Comune di Roma alla costruzione del sistema dei parchi e delle aree protette di scala metropolitana previsto dallo Schema regionale. Tale sistema costituisce al riguardo un punto fermo e certo con cui vanno semplicemente integrati i «pezzi» del sistema ambientale definiti autonomamente dagli altri Comuni dell'area metropolitana sulla base del disegno complessivo costituito dal ricordato schema regionale. Anche le previsioni relative alla mobilità costituiscono, senza dubbio, un disegno di scala metropolitana, che consentirà forti opportunità localizzative esterne al territorio comunale. Si tratta di un disegno che andrà completato all'esterno del Comune di Roma secondo una filosofia che privilegi le connessioni trasversali contribuendo così in maniera decisiva ad evitare le gravitazioni su Roma. Infine, sul punto più delicato della costruzione del piano metropolitano, quello degli insediamenti e delle funzioni, il Piano delle certezze si limita per ora ad una riduzione della capacità insediativa, ponendo l'attenzione e confermando solo i progetti coerenti con la strategia della città consolidata e con la riqualificazione delle periferie più degradate. Il resto delle scelte è volutamente demandato ad una seconda fase che riguarderà appunto le nuove centralità, le nuove funzioni, la dimensione metropolitana e che si svolgerà, nel quadro dell'autonomia di tutti gli enti locali che al piano metropolitano concorreranno, sotto il coordinamento dell'Ufficio comune istituito con la Provincia e con la Regione.

La scelta quindi di procedere per fasi nella costruzione di un nuovo Piano urbanistico, appare la più corretta sia dal punto di vista metodologico, sia perché permette una definizione attenta delle nuove parti della città e una continua verifica di coerenza con le ipotesi di assetto dell'area metropolitana in via di costruzione e con la strumentazione attuativa: ciò per rispondere in tempi accettabili alle esigenze operative di riqualificazione della città.

Il Piano delle certezze costituisce dunque uno strumento fondamentale della strategia urbanistica dell'Amministrazione comunale, poiché rappresenta la prima fase formalizzata del complesso iter di costruzione del nuovo piano per Roma.

A questa prima fase seguirà una seconda fase articolata in due tempi.

Il primo tempo è costituito dalla variante generale della mobilità su gomma e su ferro. Lo schema complessivo della mobilità è stato già pubblicizzato prima dell'estate come allegato al documento «Il Piano delle certezze, linee guida per i prossimi provvedimenti urbanistici»,

la parte relativa alla mobilità su gomma del settore orientale della città, adottata dalla Giunta comunale il 2 agosto 1996, si trova ora all'esame delle Commissioni consiliari e delle Circoscrizioni per andare presto in aula consiliare. Dopo aver raccolto tutte le osservazioni ed i contributi degli uffici comunali, si prevede di portare all'adozione del Consiglio comunale, su proposta congiunta degli Assessori alla Mobilità e alle Politiche del Territorio, lo schema definitivo della mobilità su gomma e su ferro. La nuova rete della mobilità su gomma e su ferro si integrerà con il Piano delle certezze, disegnando il sistema della mobilità e cancellando le vecchie previsioni non più ritenute valide.

Il secondo tempo riguarda invece la definitiva messa a punto delle modalità di trasformazione del terzo ambito di riferimento (la città da trasformare) con l'individuazione delle «nuove centralità», dei comparti di intervento che semplificheranno l'attuale zonizzazione e delle nuove regole per l'attuazione delle trasformazioni. A tal fine sono state già sviluppate una serie di ricerche ed è stato messo a punto un programma di lavoro sulla cui base si procederà anche in collaborazione con l'Ufficio comune creato con la Provincia e la Regione per il piano dell'area metropolitana.

### **Criteri e strumenti del nuovo piano urbanistico**

L'ordine del giorno del Consiglio comunale n. 9 del 22 febbraio 1996 indica puntualmente i contenuti del Piano delle certezze (allora denominato ancora Variante delle certezze):

- la definizione della nuova disciplina urbanistica delle aree (parchi verdi, parchi dei quali è già stata proposta, con apposita deliberazione, la perimetrazione e altre aree proposte) eliminando, ove necessario, le previsioni edificatorie del PRG in vigore, e la predisposizione della nuova normativa per le zone H (Agro Romano);

- la nuova normativa per le zone D del PRG (Completamento):

- la risoluzione del problema degli standard urbanistici nelle zone della città consolidata;

- la individuazione delle aree per i nuovi programmi per l'edilizia residenziale pubblica sulla base di nuovi criteri che escludessero in generale il ricorso alla trasformazione di aree agricole.

Le risposte a questi specifici obiettivi non possono che essere inserite in una visione più generale, dal momento che si sta predisponendo il nuovo strumento urbanistico della città: esse vanno ricondotte ad una più ampia e rigorosa logica di piano, tale da garantire che le soluzioni proposte non siano momentanee, a carattere transitorio o con valenza puramente difensiva a fronte delle dinamiche in atto nel mercato edilizio, ma al contrario – data la loro rilevanza – costituiscano la vera prima parte del nuovo piano urbanistico della città.

Il Piano delle certezze dunque non è un momento di chiusura del vecchio Piano regolatore in attesa della redazione del nuovo, ma rappresenta il «primo pezzo», e probabilmente il più importante dal punto di vista qualitativo e quantitativo, del nuovo Piano regolatore della città.

Il Piano delle certezze chiarisce definitivamente alcune scelte di fondo dell'Amministrazione: la nuova articolazione del territorio comunale, la semplificazione della zonizzazione e delle procedure di attuazione delle previsioni del piano urbanistico, l'introduzione del concetto della compensazione urbanistica.

## *I nuovi ambiti territoriali*

L'individuazione dei grandi ambiti territoriali e la loro nuova disciplina sono state informate a criteri di evidenza analitica e di semplificazione normativa, anche attraverso la riduzione del numero delle zone o sottozone di PRG.

In primo luogo il territorio comunale viene articolato in tre grandi ambiti di riferimento ai fini della programmazione e gestione dei processi di trasformazione: l'ambito del territorio extraurbano, l'ambito della città consolidata, l'ambito della città da completare e trasformare. Con il Piano delle certezze due dei tre ambiti (il territorio extraurbano e la città consolidata corrispondenti a circa il 70% del territorio comunale) vengono analizzati e definiti sia territorialmente che dal punto di vista normativo: il terzo ambito, quello della città da completare e trasformare è individuato come risultante della perimetrazione degli altri due ambiti: si tratta di una definizione per ora solo territoriale ma non per questo meno rilevante.

Il primo ambito di riferimento, quello del **territorio extraurbano**, è costituito prevalentemente dal sistema dei grandi parchi e dell'agro romano (la cintura ed i cunei verdi) per un complesso di oltre 82.000 ettari pari al 64% dei 129.000 dell'intero territorio comunale: qui il tema principale è quello della salvaguardia ambientale, della valorizzazione ed incentivazione delle attività agricole e di quelle compatibili. A tale ambito sono riconducibili tre diverse destinazioni d'uso, N (Verde Pubblico), H1 (comprendente le sottozone H1 e H2 del PRG vigente) e H2 (comprendente la sottozona H3 del PRG vigente), le cui discipline garantiscono una maggiore tutela rispetto alle vigenti norme di PRG. Le nuove norme per le zone H, infatti, oltre a prevedere una drastica riduzione dell'edificabilità, consentono trasformazioni compatibili, non direttamente collegate con gli usi agricoli, solo attraverso particolari procedure di garanzia ambientale (PAMA, Piano ambientale di miglioramento agricolo e VAP, Valutazione ambientale preventiva). In particolare, all'interno dei parchi regionali ex lege 394/91, la disciplina del Piano delle certezze prevede, oltre alle zone N, solo la destinazione H2 (e in alcuni casi G1).

Per la classificazione del territorio extraurbano ai fini della tutela e per l'inserimento di parte delle cosiddette «**aree irrinunciabili**» tra le previsioni della Variante, sono stati assunti **criteri di natura ambientale basati sulla presenza di vincoli cogenti (L. 431/85, 1497/39, 1089/39) e sulle previsioni dei PTP**. Nel capitolo dedicato al sistema ambientale tali criteri vengono esattamente dettagliati e articolati in quattro tipologie di situazioni vincolistiche rispetto alle quali l'eliminazione totale o parziale delle vigenti previsioni edificatorie produce o meno la compensazione delle volumetrie edilizie.

Nel nuovo quadro pianificatorio si inserisce sia il recepimento della carta dell'Agro come parte integrante del Piano regolatore con l'individuazione di un primo gruppo di beni certi per i quali si pongono vincoli urbanistici e con l'esercizio della tutela da parte degli organi competenti per tutti gli altri beni censiti, sia l'aggiornamento dei vincoli di natura archeologica e paesistica sulle tavole del Piano stesso.

Il secondo ambito di riferimento, quello della **città consolidata**, relativo a circa 6.700 ettari dell'insieme delle zone A (Conservazione e Risanamento), B (Conservazione del tessuto viario ed edilizio) e D del PRG vigente, pari a circa il 5% del territorio, è costituito dal centro storico e dal complesso dei tessuti edilizi già fortemente strutturati con una maglia viaria definita. Il Piano delle certezze elimina la zona D di PRG ormai anacronistica, assimilandola al-

la zona B2 di PRG, e definisce una nuova normativa con la quale le possibili trasformazioni sono disciplinate secondo un procedimento di concessione diretta ed è liberalizzata la possibilità del frazionamento delle unità immobiliari, in modo da incentivare il riuso del patrimonio edilizio residenziale esistente. All'interno di tale normativa è prevista un'articolazione fra zone di minore o maggiore tutela, quest'ultime disciplinate in modo più limitativo per le operazioni di demolizione e ricostruzione. Questa articolazione, e in particolare l'individuazione di una zona di maggior tutela (B1) corrisponde all'obiettivo, da formalizzare con la seconda fase, di ampliare il concetto stesso di centro storico estendendone il perimetro alla città del Sanjust, fino ad aree di più recente edificazione, ma di sicura testimonianza dei modelli insediativi.

Il terzo ambito di riferimento, che riguarda circa 40.000 ettari, pari al 31% del territorio, comprende la **città costruita e non costruita** – ma con ampie zone edificabili secondo il vigente Piano regolatore – caratterizzata dall'assenza di una trama portante. Esso è costituito da quella città-non città che, senza soluzione di continuità, vede accostarsi le aree semirealizzate dei piani di zona per l'edilizia pubblica, le lottizzazioni convenzionate, le zone dell'abusivismo perimetrato, le aree industriali incompiute o terziarizzate; i vuoti urbani delle aree ancora da edificare e quelle dei servizi di scala urbana e locale (verde, parti di tracciati stradali incompiuti e incompletabili, ecc). In questo ambito si concentra dunque l'edificabilità residua di Piano regolatore, da cogliere come occasione e volano per un più generale processo di riqualificazione dell'intera periferia.

Si tratta di un territorio che, per ora, resta governato dalla disciplina vigente di PRG ed in cui agiranno una volta adottate, le nuove regole per la trasformazione tendenti a coinvolgere le risorse private nella riqualificazione della città; un territorio dove, nell'attesa del nuovo assetto normativo che sarà definito nella seconda fase di costruzione del nuovo PRG, potranno svilupparsi i programmi di riqualificazione urbana (art. 2 L. n. 179/92), quelli di recupero urbano (art. 11 L. n.493/93) ed in generale i nuovi strumenti dell'intervento concertato pubblico-privato, specificati attraverso idonei «progetti urbani». In particolare, questi ultimi avranno la finalità, oltre che di definire l'inquadramento urbanistico ed ambientale dei rispettivi ambiti, di precisare i ruoli, i compiti e le convenienze di ciascun operatore rispetto ai vantaggi ed agli oneri dei processi di trasformazione.

### *La semplificazione della zonizzazione e delle procedure*

Il Piano delle certezze persegue dunque la linea dell'Amministrazione comunale circa la questione della semplificazione della zonizzazione e delle procedure attuative delle previsioni del Piano regolatore: attraverso una lettura più attenta del territorio, da un lato si procede verso una semplificazione dello «zoning», sia nelle aree extraurbane con la riduzione da tre a due delle sottozone dell'agro romano sia nella città consolidata con l'equiparazione delle zone D alle zone B), e dall'altro si punta ad una maggiore definizione dei casi di trasformazione da assoggettare a strumento urbanistico attuativo con la finalità di ampliare la casistica del ricorso diretto alla concessione edilizia.

L'obiettivo primario della nuova zonizzazione e della nuova normativa è l'incentivazione di una trasformazione qualitativa, basata su regole certe e procedure semplici, centrata su processi di recupero e riuso (si incentiva tra l'altro la possibilità del frazionamento delle

unità immobiliari), di demolizione e ricostruzione. Nell'ottica della semplificazione delle procedure, in sede di riconfigurazione complessiva dell'intero contesto normativo prevista nella successiva fase di costruzione del nuovo Piano regolatore, si procederà anche alla sostituzione del parametro della cubatura con quello del rapporto di superficie.

### *La compensazione edificatoria*

Infine, il Piano delle certezze pone in evidenza, con una prima applicazione l'assunzione del concetto della compensazione edificatoria associata all'adozione di procedure certe. Una volta definiti gli ambiti della certezza edificatoria, ogni eventuale modificazione di quest'ultima va contestualmente risolta in termini localizzativi ed operativi. **La compensazione edificatoria, già nota in passato come istituto della permuta, consiste nel garantire il diritto edificatorio trasferendo una volumetria di valore immobiliare corrispondente qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica.** La concessione in proprietà della nuova area ai soggetti aventi diritto, comporta la contestuale cessione all'Amministrazione Comunale dell'area originale. La corrispondenza dei valori immobiliari sarà determinata dall'Amministrazione Comunale. Si tratta di una rielaborazione ed estensione in altri termini della filosofia del comparto edificatorio. **Il principio della compensazione deve essere applicato all'interno dell'ambito della città da completare e trasformare ed è escluso negli altri due ambiti in cui la città è stata articolata (la città consolidata e le aree extraurbane).**

Tuttavia appare evidente che la complessità e l'ampiezza degli obiettivi di natura storico-ambientale alla base del nuovo piano urbanistico di Roma conducono alla esigenza che, almeno in questa fase iniziale di ridimensionamento complessivo dei carichi insediativi, il principio della compensazione venga applicato ad alcuni casi ricadenti nell'ambito delle aree extraurbane, purché ricorrano alcune condizioni specifiche (assenza di vincoli specifici, previsioni dei PTP compatibili con l'edificazione). Se dunque il principio della compensazione è uno degli assi portanti del nuovo piano e troverà la sua esplicita attuazione nelle nuove regole che presiederanno i processi edilizi interni alla città da completare e trasformare già oggi con il Piano delle certezze esso trova una sua prima applicazione rispetto a tutte quelle aree edificabili che, interne o esterne ai perimetri dei costituenti parchi, vengono cancellate sulla base di criteri urbanistici e non sulla base dell'esistenza di previsioni e vincoli altrimenti cogenti, e se in generale il termine «compensazione» rimanda ad una pratica attuativa delle previsioni di piano, nel caso della sua anticipazione con il Piano delle Certezze esso assume in realtà, sotto lo stesso termine, istituti già noti come quello della «permuta» che acquista maggiore credibilità in quanto viene inserita in un procedimento generale che l'amministrazione comunale definisce. Si tratta di un limitato numero di casi che il Piano delle Certezze individua esattamente attraverso l'applicazione dei criteri enunciati nel capitolo dedicato al sistema ambientale e la conseguente tabellazione dei comprensori che hanno diritto alla compensazione.

La disponibilità di aree edificabili ai fini della compensazione edificatoria, sarà assicurata tramite la costituzione di una riserva di suoli di proprietà comunale anche sulla base del bando per la costituzione di una riserva di aree trasformabili di prossima deliberazione ovvero su aree individuate dagli operatori privati interessati.

In questa seconda ipotesi la definizione della densità edificatoria sulla nuova area sarà di

volta in volta oggetto di valutazione circa la coerenza urbanistica e l'interesse pubblico ai fini del possibile ricorso alle procedure di cui all'art. 27 della legge 142/90.

Sulla base dell'assunzione di questo principio, vengono anche risolte tutte le questioni che il Consiglio comunale, attraverso una serie di ordini del giorno connessi alle delibere della Variante di salvaguardia e di proposta di perimetrazione dei parchi, aveva ritenuto di dover risolvere con un ricorso alla permuta. La tabella 1.3 definisce il quadro degli ordini del giorno con cui il C.C. ha ritenuto di dover provvedere alla permuta su altre aree delle cubature eliminate mentre la tabella I definisce il quadro complessivo delle compensazioni. Appare evidente che sulla base della già ricordata classificazione non tutte le cubature debbono essere compensate: pertanto nella tabella 1 si evidenziano sia le volumetrie complessive cancellate sia quelle da compensare. Con lo stesso procedimento vanno risolte alcune questioni «storiche» che da tempo, ancorché in presenza di decisioni assunte dal Consiglio Comunale, non hanno trovato soluzione come il caso del Parco di Aguzzano e, vista la particolare valenza sociale anche le questioni riguardanti le volumetrie cancellate di enti o associazioni che si occupano dell'assistenza e della programmazione sociale delle persone disabili (L. 104/92).

### **La manovra urbanistica complessiva**

Il Piano delle certezze definisce, quindi, con sempre maggiore precisione, sia in termini quantitativi che localizzativi, la manovra urbanistica complessiva.

Da un lato infatti, si riducono le previsioni insediative del vigente Piano regolatore per un complesso di circa 8,6 milioni di metricubi di edificabilità di iniziativa privata, di cui 5,4 milioni di edificabilità residenziale e 3,2 milioni di edificabilità terziaria, cui si aggiunge il cambiamento di destinazione d'uso di circa 390 ettari di aree attualmente destinate ad M1 (corrispondenti quindi a circa 7,6 milioni di metricubi di edilizia per servizi pubblici generali) e di circa 115 ettari di aree attualmente destinate a E3 (corrispondenti quindi a circa 1,2 milioni di metricubi di edilizia residenziale pubblica). Di qui la cifra dei circa 17,4 milioni di metricubi (10,4 milioni nelle aree extraurbane e 7 milioni nelle aree di trasformazione). In sostanza, 2.425 ettari di aree edificabili assumono una destinazione ad agro vincolato o a verde ambientale, di cui 1.298 all'interno dei perimetri dei parchi e 1.127 all'esterno dei parchi. Con questa manovra 82.814 ettari (oltre 63.000 di agro e 19.000 di verde pubblico), pari al 64% del territorio comunale, vengono a costituire l'insieme degli «spazi aperti», le «open area» come vengono definite nei rapporti comparativi internazionali: Roma con il suo 64% viene ad essere la seconda città europea dopo Stoccolma (66% ma di un territorio di appena 18.800 ettari) a fronte del 61% di Praga, del 40% di Barcellona, del 23% di Amsterdam e di Parigi, del 42% di Berlino, del 30% di Zurigo e del 18% di Copenhagen. La sola destinazione a verde pubblico esterna ai perimetri dei parchi (dunque il verde degli standard di legge) ammonta a 7.812 ettari, corrispondenti ad una dotazione di 28 metri quadrati per abitante. L'estensione complessiva dei parchi, pari a 316 ettari, corrisponde a circa 151 metri quadrati per abitante.

D'altro lato appare definito il confine della città da completare e trasformare e dunque anche il «residuo di piano», cioè a dire l'insieme delle previsioni del vigente piano regolatore che non vengono toccate dalla presente manovra urbanistica: nel residuo di piano sono quindi comprese, oltre evidentemente le aree di completamento (F1-L1), sia le aree a

destinazione residenziale (F2 - E1- E2 - G4), per servizi urbani privati (M2), e di sviluppo industriale (L2), la cui attuazione deve avvenire con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, sia il complesso delle aree da attuare attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica come le aree destinate ai piani della edilizia pubblica (E3), i comprensori del sistema direzionale orientale così come rivisitato dal progetto direttore approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 226 del 25 ottobre 1994 e le aree di riqualificazione urbanistica dell'abusivismo consolidato (zone O), sia infine le aree per i servizi pubblici di scala urbana (M1).

La manovra urbanistica complessiva può dunque essere così riassunta.

Il Piano delle certezze da un lato trasforma a destinazione agricola o a verde pubblico una serie di comprensori edificabili secondo il vigente Piano Regolatore e definisce la cosiddetta «città consolidata»; dall'altro definisce i confini dell'ambito della città da completare e trasformare. Con la prima manovra si pongono le basi per la definizione e la valorizzazione del sistema ambientale e delle potenzialità di recupero e riuso della città consolidata. Con la seconda si fornisce il quadro di riferimento territoriale delle potenzialità edificatorie. L'ambito della **città da trasformare** sarà oggetto della seconda fase della redazione del nuovo piano urbanistico. Tuttavia, poiché esistono le condizioni generali al contorno ed una serie di punti fermi vengono già ora definiti (il riferimento territoriale, il dimensionamento complessivo, il sistema della accessibilità, la ubicazione delle più importanti «aree irrinunciabili») appare evidente che, nell'attesa della completa definizione delle modalità tecniche della trasformabilità, una parte delle dinamiche in atto all'interno dell'ambito della città da trasformare, valutate dall'Amministrazione non solo come coerenti con i suoi obiettivi strategici, ma anche come anticipatrici delle nuove modalità di intervento, possono già oggi trovare una concreta attuabilità.

Tali iniziative sono chiaramente individuabili: l'accelerazione dei piani di zona in attuazione o da sbloccare alla luce del completamento dei sondaggi archeologici; l'avvio dei comprensori direzionali, a partire da quello di Pietralata per il quale sono già all'esame del C.C. gli strumenti urbanistici attuativi e di inquadramento; una serie di lottizzazioni convenzionate ormai giunte ad un avanzato stato istruttorio, l'accelerazione di una serie di importanti progetti urbani (Ostiense, le aree della Cristoforo Colombo, Tormarancia Bufalotta, i progetti per le stazioni di Tiburtina, Ostiense, S. Pietro) cui debbono accostarsi la rapida adozione sia della delibera di individuazione delle nuove aree per i programmi di edilizia pubblica (45.000 stanze), sia l'emanazione dei bandi per l'avvio dei programmi di recupero urbano sugli 11 ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale (ex art. 11 della legge 493/93) e del bando per l'acquisizione di aree al demanio comunale, inteso come costituzione di una riserva di suolo comunale da utilizzare anche in funzione della concreta attuazione del principio della compensazione.

L'insieme di questi programmi si configura dunque come una anticipazione, una prima quota di progetti attivabili all'interno della città da trasformare, da avviare attraverso una serie di atti specifici ed autonomi, senza attendere la conclusione della seconda fase della redazione del nuovo strumento urbanistico. Ciò appare del tutto legittimo sia perché tali progetti risultano coerenti con le scelte strategiche generali dal momento che in molti casi sono il risultato di un lungo lavoro progettuale sviluppatosi contestualmente sia perché costituiscono spesso i punti di avvio di più vasti processi di riqualificazione in quanto investono all'interno della città da trasformare, aree edificate e da edificare e si configurano come pro-

getti di elevato spessore sperimentale rispetto alla definizione delle nuove regole della trasformazione.

Al tempo stesso l'individuazione di questo pacchetto di progetti attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista costituisce anche il quadro delle reali priorità nel processo di trasformazione della città: ancorché non esaustivo, esso configura certamente la parte più sostanziosa di un programma poliennale di attuazione dello strumento urbanistico che dovrà essere più puntualmente definito subito dopo l'adozione della presente variante generale, anche alla luce della più recente evoluzione legislativa in materia ed aprendo se necessario, anche un confronto con la Regione e con il governo centrale sul senso, sui contenuti e sulle metodologie di un programma pluriennale di attuazione rivisitato dopo venti anni di esperienze attuative decisamente negative.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad includere in un documento programmatico (Piano Pluriennale di Attuazione oppure strumento di programmazione temporale ad esso equivalente) le trasformazioni da effettuare, la rilocalizzazione delle cubature soppresse e compensate, le proposte di maggiore intervento edificatorio conseguenti a bandi pubblici o approvate in funzione della costituzione, a favore del Comune di Roma, di una riserva di aree trasformabili.

L'articolazione del territorio comunale nei tre ambiti di riferimento (la città consolidata, la città da trasformare, le aree extra urbane) offre infine l'occasione per un approccio articolato alla soluzione del problema del soddisfacimento degli standard urbanistici: infatti il Piano delle certezze, nel definire la città consolidata e nel vincolare a verde e servizi tutte le aree ancora libere al suo interno evidenzia con chiarezza la sola parte della città per la quale c'è carenza oggettiva di standard, dal momento che nella città da trasformare, realizzata dopo l'entrata in vigore del decreto sugli standard o comunque sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, la insufficienza degli standard non dipende tanto da carenza di aree a ciò destinate quanto piuttosto dalla loro non facile acquisizione (difficoltà di esproprio, non acquisizione delle aree dai privati, carenza di finanziamenti per la realizzazione dei servizi, difficoltà di gestione, ecc.). L'esigenza di un adeguamento della legislazione sugli standard è quindi evidente e nota da tempo. A quasi trenta anni dalla emanazione del Decreto sui cosiddetti «standard urbanistici» (aprile 1968) non si può che confermare l'importanza della loro introduzione che ha costituito una delle conquiste più rilevanti nell'evoluzione della legislazione urbanistica italiana. Anche se non sempre la sua attuazione ha risposto alle attese per le quali era stato previsto, tuttavia esso ha profondamente modificato i rapporti fra Amministrazione pubblica e iniziativa privata ed ha contribuito a non riprodurre il modello di sviluppo edilizio degli anni '50. Ciò detto è altrettanto indubbio che il solo elemento di flessibilità che gli standard presentano è costituito dal loro configurarsi come «quantità minime»: elemento immediatamente colto per incrementare tali quantità che in molte situazioni apparivano effettivamente insufficienti. Per il resto la rigidità delle disposizioni per l'applicazione degli standard, sia nazionali che regionali, ha mostrato sempre più l'esigenza di una loro maggiore articolazione per renderli realmente strumento di miglioramento qualitativo della vita urbana. In particolare sembra necessario rivedere sia i criteri di determinazione degli abitanti cui fare riferimento, sia la rigidità delle funzioni e delle quantità da soddisfare anche alla luce delle mutate condizioni sociali e delle situazioni delle diverse parti della città (si pensi ad esempio al problema degli standard scolastici, o alle modalità di calcolo degli standard basata esclusivamente sull'area di pertinenza del servizio e

non secondo parametri prestazionali, o ancora alla diversità dei tessuti edilizi al cui interno sarebbe possibile dare risposte differenziate) ed infine introdurre nuove categorie di standard di natura ambientale (permeabilità, rumore, ecc.).

Per quanto riguarda ad esempio la valutazione della popolazione per la quale assicurare lo standard dei servizi e del verde, si può rilevare che essa, se calcolata sulla base dei parametri ufficiali risulta inattendibile rispetto al dato reale.

In effetti già il dato globale indica un parametro medio di 105,3 mc/abitante per l'intera città. Ma il dato differenziato per circoscrizioni appare ancora più significativo: solo 6 Circoscrizioni su 20 denunciano un dato sensibilmente inferiore ai 110 mc per ogni abitante (dagli 81,5 mc della VII Circoscrizione ai 92,6 mc della XV); 5 Circoscrizioni si attestano intorno ai 100 mc (dai 98 mc della XVIII ai 104,3 mc della XV); 4 Circoscrizioni denunciano una situazione superiore alla media cittadina e precisamente intorno ai 100 mc (dai 106,5 mc della X Circoscrizione ai 112,9 mc della IX); infine 5 Circoscrizioni presentano un parametro molto alto, che varia dai 118,7 mc XX Circoscrizione ai 150,4 della II.

Valutando la popolazione residente nelle Circoscrizioni in cui viene superato il parametro dei 100 mc per abitante insediato, risulta che questa riguarda il 60% della popolazione romana. Ai fini del computo degli standard sarebbe quindi corretto utilizzare i parametri di riferimento differenziati per le varie Circoscrizioni e derivanti dallo stato di fatto e articolare maggiormente le previsioni, riferendosi alle tipologie esistenti, alle caratteristiche funzionali e morfologiche dei vari tessuti urbani.

Nell'attesa che tali modificazioni vengano introdotte nella legislazione nazionale e regionale, la redazione di un nuovo strumento urbanistico deve proporre soluzioni giuridicamente coerenti con l'attuale quadro legislativo. Ad esempio con il Piano delle certezze la dotazione di aree verdi (N di Piano regolatore) a livello del piano complessivo è risolto; come già detto infatti il verde pubblico esterno al perimetro dei parchi ammonta a 8.000 ettari circa e dunque, presenta comunque si valuti il numero degli abitanti cui fare riferimento, un valore notevolmente superiore ai minimi di legge. Più complessa appare la soluzione del problema dei servizi locali per i quali la questione dei raggi di influenza e lo scollamento fra le tipologie richieste dagli standard da un lato e la domanda effettiva dei residenti dall'altro, non può che condurre ad una soluzione in loco.

Tutto ciò per giungere alla conclusione che se il problema degli standard è davvero un problema rilevante e decisivo ai fini della completa redazione del nuovo Piano regolatore, non può assolutamente essere addotta a motivo di impedimento della realizzazione, nella città da trasformare, di un primo pacchetto di interventi. Questi infatti si inseriscono in un contesto, quello della città da trasformare, dove il problema non è tanto la carenza di standard, quanto la loro effettiva realizzazione e fruibilità. Gli interventi individuati non solo assicurano ovviamente gli standard di competenza (e quindi non aggravano il problema) ma, assicurando dotazioni superiori contribuiscono al miglioramento della situazione a favore dei tessuti limitrofi.

Infine, la manovra urbanistica complessiva definisce anche la questione dei nuclei spontaneamente sorti negli ultimi anni, il cosiddetto «abusivismo non perimetrato».

Con la presente Variante generale vengono definiti (come indicato dalla L. 23 dicembre 1996 n. 662 art. 2 comma 54 e dalla L.R. 2 maggio 1980 n. 28 così come modificata dalla L.R. 17 dicembre 1996, n. 58) i nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare urbanisticamente.

Nella Memoria di Giunta del 16 aprile 1996 il fenomeno dell'abusivismo non perimetrato è già stato quantificato nella sua complessità e classificato in cinque tipologie urbanistiche:

- a) Piani isolati residui della vecchia variante delle zone «O», poi stralciati nel 1983, ed oramai quasi del tutto edificati: sono aree edificate all' 80%
- b) Zone adiacenti alle zone «O» in continuità con esse: edificate al 50%
- c) Zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50%
- d) Zone autonome con densità inferiore e situazione semiurbana, edificate al 30%-40%
- e) Zone a bassa densità costituenti insediamenti rurali sparsi.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad una rilettura e riclassificazione delle cinque tipologie ai fini dell'individuazione di due categorie principali cui far corrispondere differenti prospettive e strumenti di intervento:

1. - nuclei da recuperare urbanisticamente;
2. - edilizia sparsa in territorio agricolo.

Nella prima categoria rientrano aree di cui alle tipologie a), b), c) e d) della Memoria.

La seconda categoria (tipologia «e» della Memoria) comprende sia insediamenti sparsi a carattere residenziale – che, pertanto, non costituiscono nuclei ai fini del recupero – sia insediamenti più propriamente agricoli, che quindi non rientrano comunque nel campo di interesse dell'indagine.

L'indagine, sintetizzata nelle schede per i nuclei da recuperare individuati, ha fatto riferimento ad alcuni criteri fondamentali così sintetizzabili:

- la densità degli insediamenti;
- l'appartenenza ad aree tutelate, (parchi e riserve, vincoli ambientali ed archeologici);
- le diverse destinazioni di P.R.G.;
- la localizzazione dei singoli nuclei in relazione al sistema della mobilità ed alle opere di urbanizzazione primaria; ;
- la consistenza insediativa (tipologia della lottizzazione; rapporto tra lotti edificati, percorsi interni ed aree libere; tipologia edilizia);
- l'inquadramento territoriale dei nuclei rispetto alla dinamica della strumentazione e della programmazione urbanistica;
- l'attivazione delle risorse locali per l' auto-recupero;
- la presenza di uno più servizi come centralità locale.

I nuclei sono elencati nell'Allegato C della presente Variante e sono altresì localizzati nella cartografia sc. 1:50.000 allegata con l'indicazione delle rispettive denominazioni.

L'elenco costituisce riconoscimento della necessità di intervento di recupero urbanistico,

che si attuerà successivamente con specifici strumenti di iniziativa pubblica o privata, differenziati a seconda del contesto urbano di appartenenza.

In generale si dovrà ricorrere a piani di recupero attuativi o programmi integrati finalizzati alla dotazione degli standard urbanistici e alla riconnessione con il territorio circostante: Tali piani dovranno essere prevalentemente di iniziativa privata e sostenuti da risorse locali.

L'esperienza delle zone «O» ha dimostrato come la perimetrazione preventiva, anche se basata su dati rilevati attendibili, attiva attese di completamenti edificatori sulle aree libere e conflitti sull'andamento dei perimetri, attese e conflitti che si risolvono solo dopo molto tempo con l'approvazione dello strumento urbanistico generale o attuativo.

Una verifica della reale domanda privata di trasformazione, condizionata alla cessione delle aree da destinare al recupero urbanistico, consente invece di arrivare alla perimetrazione avendo a disposizione i dati finali, quale esito sia di un concorso pubblico, sia delle conseguenti decisioni dell'Amministrazione.

In questo modo vi è maggior certezza di disporre delle aree pubbliche e delle risorse private per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per questi motivi l'Amministrazione intende attivare un processo di recupero che preveda la perimetrazione come atto conclusivo.

Tale percorso prevede, per ciascun nucleo, la predisposizione di un Avviso pubblico per la costituzione a favore del Comune di una riserva di aree pubbliche da destinare al recupero urbanistico.

Quale controvalore e a titolo di corrispettivo per le aree offerte in cessione, il Comune assegnerà ai soggetti proponenti aree edificabili di estensione commisurata alle aree offerte in cessione.

Ad esito del bando il Comune valuterà la consistenza delle aree offerte e la corrispondente domanda di edificazione; stabilirà, quindi, per ciascun nucleo, il perimetro e il tetto insediativo a completamento, in base ai quali dimensionare la quantità degli standard urbanistici.

Questa procedura dovrà essere completata entro i 15 mesi previsti dalla L.R. 28/80, così come modificata dalla L.R. 58/96.

## I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Nei due paragrafi che seguono vengono più dettagliatamente descritti i contenuti del Piano delle certezze: il sistema ambientale e la città consolidata.

### **Il sistema ambientale**

L'elaborazione del Piano delle certezze muove dalla messa a punto del sistema del verde, quale sistema strutturante che assicura nel tempo le condizioni fisiche della rigenerazione ambientale alla scala metropolitana e a quella urbana.

Tale sistema unisce tutte le aree di interesse ambientale, e dunque sensibili sotto il profilo ecologico, storico, archeologico, paesaggistico: tutte quelle aree, cioè – anche a destina-

zione urbanistica differenziata, ma unite dal comune ruolo di generatrici di qualità ambientale – nelle quali, all'interno del territorio del Comune di Roma, prendono corpo i cicli biologici della natura e in cui si materializzano gli eventi della storia.

Il Piano delle certezze rappresenta l'elemento conclusivo di una serie di atti di pianificazione urbanistica e ambientale già espletati dall'Amministrazione nel corso degli ultimi due anni:

– La Variante di salvaguardia adottata nel 1991 (Del. C.C. n.23 e 21 luglio 1991, n.279), controdedotta e integrata da questa Amministrazione (Del. C.C.21 febbraio 1995, n.40 e Del. C.C. 22 febbraio 1996 n. 20), con la quale si è provveduto alla riduzione di consistenti pesi insediativi – per un totale di circa 40 milioni di mc – previsti dal vigente P.R.G., ritenuti incompatibili con gli indirizzi di tutela;

– La Variante generale per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico, adottata nel 1991 (Del. del 19 dicembre 1991, n. 448) e controdedotta da questa Amministrazione (Del. del 19 settembre 1995, n. 203), con la quale si è confermata la struttura pubblica del vigente P.R.G.;

– il recepimento (Del. C.C. 4 agosto 1994 n. 160) dello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve (di cui alla Del. G.R.L. 29 settembre 1992 n. 8098);

– l'approvazione, da parte del C.C. (Del.20 febbraio 1995, n. 39), della proposta di perimetrazione dei primi quattro parchi individuati come prioritari tra le aree protette incluse nello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve;

– l'approvazione, da parte del C.C. (Del. 1 agosto 1996 n. 162), della proposta di perimetrazione di altri otto parchi inclusi nello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve.

Coerentemente e in continuità con questa impostazione, il Piano delle certezze attribuisce efficacia giuridica alle suindicate indicazioni programmatiche attraverso:

a) la modificazione delle vigenti destinazioni di piano in contrasto con le proposte di perimetrazione dei parchi avanzate con le deliberazioni del C.C. n. 39 del 20 febbraio 1995 e n. 162 dell'1 agosto 1996;

– la modificazione delle vigenti destinazioni di piano, esterne ai perimetri di cui al punto precedente, in contrasto con tutte le situazioni di vincolo cogente derivanti dalle previsioni normative dei PTP approvati o adottati dalla Regione Lazio, su aree vincolate ex lege 431/85 ed ex lege 1497/39;

– la modificazione delle destinazioni di piano di ulteriori aree da tutelare, definite dai diversi presentatori delle proposte come «aree irrinunciabili» ed individuate nell'apposito elenco (Allegato B), quando specifiche verifiche di natura ambientale e urbanistica ne hanno dimostrato l'accogliabilità;

b) la definizione di una nuova normativa per le aree agricole, che si muove nella direzione sia di una semplificazione della normativa vigente, sia di un'accentuazione delle caratteristiche ambientali e produttive dell'agro romano, e che individua due distinte sottozone: la sottozona H1, comprendente le sottozone H1 e H2 del P.R.G. vigente e la sottozona H2, comprendente l'attuale sottozona H3. Per entrambe le sottozone la nuova norma prevede una sostanziale riduzione degli indici di edificabilità (0,02 mc/mq per le H1 e 0,005 per le H2) e

l'incremento delle dimensioni del lotto minimo (5 ha per le H1 e 10 ha per le H2), oltre all'introduzione di nuovi strumenti e procedure per incentivare l'uso produttivo del suolo congiuntamente all'esercizio della tutela ambientale (PAMA e VAP);

c) il recepimento della Carta dell'Agro attraverso l'inserimento di una norma transitoria (integrazione dell'articolo 16 bis punto 7 delle N.T.A.) che prevede l'obbligo di acquisire un motivato parere dalle competenti Soprintendenze garantendo la tutela dei beni censiti dalla Carta stessa;

d) il recepimento dei vincoli archeologici e paesistici attraverso l'evidenziazione di tutti i vincoli sovraordinati relativi a specifici ambiti territoriali;

e) la modificazione delle destinazioni di piano all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale, fermo restando il regime comprensoriale delle aree.

### **La modificazione delle destinazioni di piano vigenti**

#### *I criteri assunti*

A partire dalle deliberazioni del C.C. nn. 160/94, 39/95 e 162/96 – che indicavano per le aree comprese nei perimetri dei parchi deliberati, in attesa della loro istituzione da parte della Regione Lazio, la necessità di definire, attraverso un'apposita variante urbanistica, «una destinazione coerente con le finalità di tutela» – il Piano delle certezze individua i seguenti criteri, sia di natura ambientale che urbanistica, per la definizione delle nuove destinazioni di Piano:

1) le proposte di perimetrazione dei parchi di cui alle ricordate delibere;

2) il completamento del disegno del sistema storico-ambientale avviato ma non concluso con la Variante di salvaguardia;

3) le proposte delle associazioni ambientaliste, fatte proprie dall'Amministrazione Comunale, ai fini di una loro verifica in funzione sia della dotazione di aree verdi all'interno di situazioni edilizie carenti di standard, sia della costruzione di un sistema di connessione fra i diversi parchi.

Per la valutazione delle diverse situazioni urbanistiche ai fini della applicabilità del principio della compensazione edificatoria, sono stati assunti due parametri:

1) le classificazioni di tutela individuate dai PTP che, ancorché solo adottati, esprimono indicazioni non eludibili;

2) la presenza di vincoli ex lege 1497/39, 1089/39 e 413/85.

La sovrapposizione dei diversi tipi di tutele (Tutela integrale, Tutela orientata, Tutela paesaggistica, Tutela limitata) con la presenza o meno dei vincoli di cui sopra, consente di riconoscere una gamma di situazioni diversificate così sintetizzabili:

a) comprensori o zone con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP (tutela integrale TI, tutela orientata TO, tutela paesaggistica TP) laddove la presenza di vincoli le rende cogenti.

In questo caso il Piano attribuisce alle aree una nuova destinazione urbanistica coerente con le esigenze di tutela, generalmente N, H2 o G1, con riferimento alla specificità dei contesti urbanistici in cui le aree sono collocate e al diverso grado di compromissione dei luoghi; in tal caso non è prevista alcuna compensazione;

b) comprensori o zone edificabili ricadenti in ambiti territoriali vincolati o parzialmente vincolati non ancora interessati dalla disciplina di Piano territoriale paesistico.

In questo caso il Piano attribuisce nuove destinazioni, definendo i termini quantitativi della compensazione urbanistica, anche tenendo conto dell'inserimento o meno dei comprensori stessi nel PPA e del diverso stato istruttorio dei corrispondenti progetti.

Come si evince dalla tabella 1.1A allegata, in tale situazione ricadono quattro comprensori, con una volumetria complessiva pari a 82.720 mc;

c) comprensori o zone con destinazione incompatibile con le classificazioni di tutela del PTP (TI, TO, TP) ma ricadenti all'interno di ambiti territoriali non vincolati per cui dunque la norma di PTP non assume carattere prescrittivo.

Anche in questo caso il Piano individua una nuova destinazione urbanistica, in considerazione sia dei contenuti programmatici di tutela delle citate delibere, sia del fatto che le indicazioni del PTP costituiscono comunque, in sede di variante urbanistica, indirizzi per una corretta gestione del territorio; vengono definiti inoltre i termini della compensazione urbanistica come al punto precedente.

Come si evince dalla tabella 1.1B allegata, in tale situazione ricadono tre comprensori, con una volumetria complessiva pari a 128.878 mc;

d) comprensori o zone ricadenti in ambiti territoriali vincolati o non vincolati, con destinazione compatibile, del tutto o in parte, con le classificazioni del PTP (tutela limitata TL).

Anche in questo caso il Piano individua una nuova destinazione e definisce i termini della compensazione urbanistica.

Come si evince dalla tabella 1.1C allegata, in tale situazione ricadono diciotto comprensori, con una volumetria totale pari a 1.743.907 mc.

Tali criteri hanno altresì costituito il principale riferimento in sede di verifica delle proposte di «aree irrinunciabili».

Come si evince dalla tabella 1.2A allegata, nella categoria b) ricadono infatti ben quattordici comprensori, con una volumetria complessiva pari a 700.871 mc; mentre, come mostra la tabella 1.2C, nella categoria d) ricade un comprensorio con una volumetria di 21.560 mc.

Complessivamente, dunque, come mostra la tabella 1, nelle categorie b), c) e d), ricadono, per quanto concerne i parchi e le aree irrinunciabili, quaranta comprensori, con una volumetria totale pari a 2.671.336 mc.

Infine, anche per le aree esterne ai perimetri dei parchi e alle aree irrinunciabili, un'analoga verifica ha consentito di individuare tutti i comprensori ricadenti nel caso di cui al punto a), cui il Piano attribuisce una nuova destinazione compatibile con gli indirizzi di tutela.

## *I parchi*

A partire dalla delibera di recepimento (Del. CC del 4 agosto 1994, n.160) dello schema di Piano regionale dei parchi e delle riserve (di cui alla Del. GRL del 29 settembre 1992, n. 8098), l'Amministrazione ha definito i perimetri dei parchi interessanti il territorio del Comune di Roma.

Con delibera CC del 20 febbraio 1995, n. 39 sono stati perimetrati i parchi Litorale, Veio, Valle dei Casali, Insugherata e con delibera CC dell'1 agosto 1996 n. 162 i parchi del complesso lacuale Bracciano-Martignano, Arrone-Castel di Guido, Marcigliana, Valle dell'Aniene, Decima-Malafede, Monte Mario, Tenuta dei Massimi, Laurentino-Acqua Acetosa.

Come si evince dalla tabella 2, l'eliminazione di tutte le previsioni di piano in contrasto con le caratteristiche dell'area protetta, che ha seguito i criteri già specificati nel paragrafo precedente interessa complessivamente una volumetria di 10.301.817 mc, di cui 3.788.209 residenziali, 2.746.608 di attrezzature di servizi privati M2 (per un totale di 6.534.817 mc) e 3.767.000 di servizi pubblici di livello urbano M1 corrispondenti a una superficie di circa 190 ha.

PARCHI			AREE IRRINUNCIABILI			TOTALE 1		OdG	TOTALE 2
CATEGORIA	MC	COMPENS	CATEGORIA	MC	COMPENS	MC	COMPENS	COMPENS	COMPENS
b	82.720	76.120	b	700.871	700.871	783.591	776.991		
c	128.878	128.878	c			128.878	128.878		
d	2.219.391	1.743.907	d	21.560	21.560	2.240.951	1.765.467		
<b>totale</b>	<b>2.430.989</b>	<b>1.948.905</b>	<b>totale</b>	<b>722.431</b>	<b>722.431</b>	<b>3.153.420</b>	<b>2.671.336</b>	<b>1.196.269</b>	<b>3.867.605</b>
* Nella categoria b rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili, ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, ma privi in parte o del tutto di PTP									
** Nella categoria c rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione incompatibile con le classificazioni del PTP (TI, TO, TP), ma ricadenti in ambiti non vincolati									
*** Nella categoria d rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte, con le classificazioni del PTP (TL), ma ricadenti in ambiti vincolati									

1. PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o delle aree irrinunciabili con cubature da rilocalizzare. Quadro riassuntivo delle compensazioni

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	G/4 - loc. S. Lucia	24.640	18.040	PTP/2		Progetto presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino, DM 22.5.85). Il PTP interessa un'area di circa 3 ha, pari a circa 6.600 mc
2	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 1	14.960	14.960			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art. 1 lett. g)
3	Tenuta dei Massimi	G/4 - via Pisana nord-ovest	19.800	19.800			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art. 1 lett. g)
4	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 5	23.320	23.320			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art. 1 lett. g)
<b>TOTALE</b>			<b>82.720</b>	<b>76.120</b>				

**1.1A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (parchi, categoria b)**

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Arrone - Castel di Guido	F/2 - Casale Montarelli	71.392	71.392	TPb/6		Progetto non presentato	Preesistenze pari al 20%
2	Aniene	G/A - Torre Cervara 2	15.510	15.510	TPb/20			
3	Aniene	G/A - Salone (Ponte di Nona)	41.976	41.976	TPb/11	art.17	Istruttoria preliminare	
<b>TOTALE</b>			<b>128.878</b>	<b>128.878</b>				

**1.1B PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai perimetri dei parchi con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP, ma ricadenti in ambiti non vincolati (parchi, categoria c)**

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	F/2 - loc. Settebagni	105.114	105.114	Tpa/1 TLa/9		Progetto in istruttoria	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85). Preesistenza del 2,19% circa.
2	Marcigliana	F1 - Inviolatella	22.500	22.500				Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, D.M.22.5.85)
3	Marcigliana	G4 Loc. Settebagni	18.040	18.040	Tpa/1 TLa/9			Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino D.M.22.5.85)
4	Marcigliana	F/1 - Marcigliana	272.412	81.228	TPb/3 TLa/10 TL b/8		Progetto non presentato	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85). Preesistenza del 10%.
5	Velo	F1 Via Oriolo Romano	141.000	27.000	Tla/20			Zona vincolata (L.1497/39 e L.431/85 art.1 lett. M)
6	Velo	F1 Monte Arsiccio	256.000	126.000	TLb/1, TLb/3			Zona vincolata (Galassino D.M.22.5.85)
7	Velo	M2 Via della Giustiniana	18.275	18.275	TPc/12			Trasformata in 113 dalla variante di Salvaguardia. Zona vincolata (L.431/85 art.1 p.M) Emendamento n.18 <i>24/6/04 n. 177</i>
8	Litorale	E/1 - Malafede	370.300	370.300	C/3	art.5 nuova urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata dal decreto Baratta, categoria 2.
9	Litorale	C/4 - Castel Fusano	8.800	8.800	C/2		Progetto non presentato	Zona vincolata ( decreto Baratta categoria 2, L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85).
10	Litorale	G/4 Via delle Baleniere	5.258	5.258	A7-2			Zona vincolata(L.1497/39 L.431/85 D.M. 22.5.85)
11	Litorale	D - Castel Fusano	60.000	60.000	C/2	art.17	Progetto non presentato	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85).
12	Valle del Casali	M/2 - via della Nocetta	157.388	157.388	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 24.2.86)
13	Valle del Casali	M/2 - vicolo Clementi	138.166	138.166	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	1° Deliberazione	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 24.2.86)
14	Insugherata	F/2 - Monte Arsiccio	52.800	12.500	TOM/1 TLb/4			Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85)
15	Insugherata	F/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	4.800	4.800	TLa/21		Progetto non presentato	Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85)
16	Insugherata	M/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	70.000	70.000	TLa/21			Zona vincolata (L.1497/39 e Galassino, DM 22.5.85)
17	Aniene	M/2 - S. Vittorino	23.200	23.200	TLb/16	art.6 parziale urbanizzazione	Istruttoria preliminare	Zona vincolata (L.1497/39; Galassino DM 24.2.86; vincolo di rispetto monumentale di PRG)
18	Aguzzano	E2-F1 Tenuta Aguzzano	495338	495338	Tpa/38			Parco già istituito, del.C.C.n.2706 del 27.9.84 - inserito nel programma Roma Capitale
TOTALE			2.219.391	1.743.907				

1.1C: PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai perimetri dei parchi dell'ib., con destinaz. compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ricadenti in ambienti vincolati (parchi, categoria d)

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Appia	G/4 - via Ardeatina nord	17.600	17.600			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86)
2	Appia	G/4 - via Ardeatina ovest	28.195	28.195			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86 e L.431/85, art. 1 lett. c)
3	Appia	G/4 - via Ardeatina est	50.512	50.512			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86)
4	Appia	F/2 - Quarto Miglio	63.296	63.296			Progetto non presentato	Interno al perimetro del Parco dell'Appia (parte). Zona vincolata (L.1497/39)
5	Appia	M/2 - via di Quarto Miglio	10.000	10.000				Edificato al 40%. Zona vincolata (L.1497/39)
6	Appia	M/2 - via Appia Mamertina	45.000	45.000				Zona vincolata (L.1497/39)
7	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 2	5.940	5.940			Progetto non presentato	Edificato per il 20%
8	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 3	6.776	6.776		art.17	Progetto non presentato	Edificato per il 10%
9	Valle della Magliana	M/2 - Tenuta Pisana	278.000	278.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (L.431/85, art. 1 lett.g)
10	Tenuta Massara	G/4 - Fosso delle Capannelle	1.980	1.980				
11	Tenuta Massara	G/4 - Palmarola	44.000	44.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art.1 lett.g)
12	Tenuta Massara	G/4 - Casal del Marmo	74.052	74.052			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L.431/85, art.1 lett.g)
13	Tenuta Massara	M/2 - adiac. S. Maria della Pietà	28.000	28.000				Zona vincolata (minima parte) (L.431/85, art.1 lett.g)
14	S. Alessandro - Prato Lungo	G/4 - Riserva Cacciatora	47.520	47.520	Tob/19 Tob/13			Zona vincolata (parte) L.431 lett. g) e vincolo di rispetto monumentale (P.R.G.)
<b>TOTALE</b>			<b>700.871</b>	<b>700.871</b>				

**1.2A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b)**

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1		G/4 - Ponte Fusano	21.560	21.560	C1-1		Progetto non presentato	Zona vincolata (parte nel decreto Baratta, parte vincolo di PRG di inedificabilità della tenuta di Castel Porziano). Compromesso al 10%
			<b>21.560</b>	<b>21.560</b>				

1.2C PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni alle aree irrinunciabili con destinaz. compat., del tutto o in parte con le classif. del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati o non vinc. (aree irrinunciabili, categ. d)

<b>OdG</b>	<b>EMENDAM.</b>	<b>PARCO</b>	<b>ZONA</b>	<b>MC TOT.</b>
n. 9/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 2*	28.284
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Bonvisi	80.460
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Portuense	42.844
n. 11/21.2.95		Veio	F/1 - La Storta	21.600
n. 12/21.2.95		Veio	E/1 - Fosso dell'Acqua Traversa - Due Ponti*	50.000
n.13/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 3*	41.800
n.14/21.2.95		Insugherata	E/1 - Collina INA*	209.760
n.19/24.2.95		Veio	G/4 - Monte Oliviero*	33.000
	n.1/20.2.95 (modifica)	Veio	E/1 - Inviolatella*	174.000
n. 60/1.8.96		Decima-Malafede	2 G/4 - Via Pontina	62.521
n. 67/1.8.96		Marcigliana	M/2 - Bufalotta	452.000
				<b>1.196.269</b>
* Cubature riferite a zone già stralciate dalla Variante di Salvaguardia da rilocalizzare (permuta)				

1.3 PIANO DELLE CERTEZZE - Sintesi degli OdG relativi alle Delibere della V. di Salvaguardia (Del. CC 21.2.95 n. 40 e Del. CC 22.2.96 n. 20) e di perimetrazione dei parchi (Del. CC 20.2.95 n. 39 e Del. CC 1.8.96 n. 162)

PARCIII	Inaugherata	Litorale	V. del Casali	Velo	TOTALE	Aniene	Arrone-C. di Guido	Bracciano-M.	Decima-M.	Laurentino	Maregliaua	Monte Mario	T. del Massimi	TOTALE	TOT. GEN.
ZONE	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
D		60.000			60.000							12.000		12.000	72.000
E/1 -E/2		370.300			370.300				318.320		272.412			590.732	961.032
E/3										1900			480.000	481.900	481.900
F/1	266.400		103.500	160.200	530.100						28.500			28.500	558.600
F/2	57.600		89.280		146.880		71.392		184.000		191.289			448.681	595.561
G/4	13.200	30.360	69.977		113.537	57.486	96.800		213.677		266.692		58.080	692.735	806.272
Conv. in itinere						312.844								312.844	312.844
Totale	337.200	460.660	262.757	160.200	1.220.817	370.330	168.192		715.997	1900	760.893	12.000	538.080	2.567.392	3.788.209
M/2	1.401.000		458.808		598.808	23.200			1.438.000		686.600			2.147.800	2.746.608
Totale (res.+M/2)	477.200	460.660	721.565	160.200	1.819.625	393.530	168.192		2.153.997	1900	1.447.493	12.000	538.080	4.715.192	6.534.817
M/1		465.000	46.000	250.000	761.000	420.000	176.000		420.000	66.000	1.480.000	44.000	400.000	3.006.000	3.767.000
TOTALE	477.200	925.660	767.565	410.200	2.580.625	813.530	344.192		2.573.997	67.900	2.927.493	56.000	938.080	7.721.192	10.301.817
ZONE	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
G/2		2,00			2,00		8,50							8,50	10,50
G/3				3,6	3,60	12,20								12,20	15,80
G/5		24,00			24,00				36,80					36,80	60,80
I/1 -I/2 -I/3						7,00	11,50		106,10					124,60	124,60
TOTALE		26,00		3,6	29,60	19,20	20,00		142,90					182,10	211,70

2. PIANO DELLE CERTEZZE - Adeguamento delle previsioni di PRG delle aree interne ai parchi. Quadro riassuntivo

PARCIII ZONE	Appia mc	Ievere sud mc	Ier Sapienza mc	V. Magliana mc	TOTALE mc	Acqua Fredda mc	Africano mc	Alessandrino mc	C. della Cecchiogna mc	La Miltica mc	Maraini mc	Piccolonini mc	S. Alessandro mc	Sannazzaro mc	Ialenzi mc	Ieruta Massara mc	Ievere nord mc	Altre aree mc	TOTALE mc	TOT. GEN. mc	
D							30.400							60.000				12.000	102.400	102.400	
E1-E2									555.480										555.480	555.480	
E3	87.211				87.211					555.480								136.560	678.818	757.331	
F1				18.000	48.000												101.500	101.500	151.500		
F2	63.296				63.296															63.296	
G1																					
G2																					
G3								15.400		21.098			104.063		90.992	120.032		37.180	389.765	497.797	
G4	96.707			12.725	109.032																
Totale	246.814			60.725	307.539		30.400	15.400	555.480	554.548			104.063	60.000	90.992	120.032	104.500	185.740	1.871.155	2.128.694	
M/2	55.000			278.000	333.000			22.000									28.000		50.000	383.000	
Totale (rinn M/2)	301.814			338.725	640.539		30.400	37.400	555.480	554.548			104.063	60.000	90.992	148.032	104.500	185.740	1.871.155	2.511.694	
M/1	1.236.000			358.000	1.594.000	716.200				700.000	100.000				26.300	124.000			1.666.500	3.260.500	
M/3												41.200		153.800						195.000	195.000
M/4																			75.000	75.000	75.000
TOTALE	1.537.814			696.725	2.234.539	716.200	30.400	37.400	555.480	1.254.548	100.000	41.200	104.063	213.800	117.292	272.032	104.500	260.740	3.807.655	6.042.194	
ZONE	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
G/5		78,80			78,80														9,12	9,12	87,92
L/1-L/2-L/3																					
TOTALE		78,8			78,80														9,12	9,12	87,92

3. PIANO DELLE CERTEZZE - Adeguamento delle previsioni di PRG delle "aree irrinunciabili" (cfr. punti B e C2). Quadro riassuntivo

N	ZONA	HA	MC RES.	MC NON RES.	MC TOTALI	PTP	PPA	ST. ISTR.	RIDUZ.	NUOVA DEST.	NOTE
1	G/4 - Via Casal Monastero sud	12,80	25.600	2560	28.160	TPb/2		Progetto non presentato	28.160	II/1	
2	G/4 - Via Trionfale	7,56	12.096	1209	13.305	TPb		Progetto non presentato	13.305	II/2	
	G/4 - Prato Lauro	14,70	29.400	2.940	32.340	TI, Pa/9		Progetto non presentato	32.340	II/1	
3	E/1 - Cecchignola ovest	40,05	640.800	96.120	736.920	TOb/1 T/3		Progetto non presentato	736.920	N	
		75,11	707.896	102.829	810.725				810.725		
1	L/I - Pantano del Grano	11,20				TPb				II/2	
2	L - Casale Caletto nord	0,50				TOc/4		PP 81. approv. con Del. GRI. del 21.3.79 n.916. Superficie vincolata		N	
3	L - Casale Caletto sud	1,48				TOc/4		PP 81. approv. con Del. GRI. del 21.3.79 n.916. Superficie vincolata		N	
4	L - Fosso Tor Saplenza	3,00				TOd/7		PP 91. approv. con Del. GRI. del 18.12.79 n.479. Superficie vincolata		N	
5	L - Tor Saplenza	2,50				TOc/5		PP 91. approv. con Del. GRI. del 18.12.79 n.479. Superficie vincolata		N	
		18,68									
1	M/I - Casale Caletto	1,20		24.000	24.000	TOc/4		PP 81. approv. con Del. GRI. del 21.3.79 n.916. Superficie vincolata	24.000	N	
2	M/I - GRA Km 29	25,00		500.000	500.000	TLn/9 TPn/8			500.000	N	
3	M/I - Via Casal Boccone	2,60		52.000	52.000	TLn/9 TPn/8			52.000	N	Edificato per il 20%
4	M/I - Fosso della Cesarina	3,00		60.000	60.000	TLn/9 TPn/8			60.000	N	Edificato per il 65%
		31,80			636.000				636.000		
TOTALE		125,59			1.446.725				1.446.725		

4. PIANO DELLE CERTEZZE - Aree esterne ai perimetri dei parchi e alle aree "irrinunciabili" soggette a vincoli cogenti (PTP)

PRG E VARIANTE DI SALVAGUARDIA							PIANO DELLE CERTEZZE						
ZONA	IIA (int. parchi)	IIA (est. parchi)	IIA TOT.	MC (int. parchi)	MC (est. parchi)	MC TOT.	ZONA	IIA (int. parchi)	IIA (est. parchi)	IIA TOT.	MC (int. parchi)	MC (est. parchi)	MC TOT.
							II/1		10.844	10.844		2.168.800	2.168.800
							II/1 (ex comprensori)		238	238		47.600	47.600
							II/1 (vincoli cogenti)		27	27		5.400	5.400
							II/1***		204	204		40.800	40.800
II/1	5.010	2.980	7.990	1.503.000	894.000	2.397.000	II/1 totale		11.313	11.313		2.262.600	2.262.600
							II/2	29.895	20.942	50.837	1.404.750	1.047.100	2.541.850
							II/2 (ex comprensori)	1.055	223	1.278	52.750	11.150	63.900
							II/2 (vincoli cogenti)		19	19		950	950
							II/2***	-3	-29	-32	-150	-1.450	-1.600
II/2	2.894	7.864	10.758	868.200	2.359.000	3.227.200	II/2 totale	30.947	21.155	52.102	1.547.350	1.057.750	2.605.100
II/3	21.991	20.942	42.933	2.199.100	2.094.200	4.293.300							
II totale	29.895	31.786	61.681	4.570.300	5.347.200	9.917.500	II totale	30.947	32.468	63.415	1.547.350	3.320.350	4.867.700
							N	11.130	7.153	18.283			
							Ex comprensori	243	283	526			
							Vincoli cogenti		49	49			
							Acqua Vergine*		380	380			
							Var. Stand.		47	47			
							N***	1	113	114			
N totale	11.130	7.153	18.283				N totale	11.374	8.025	19.399			
TOTALE	41.025	38.939	79.964	4.570.300	5.347.200	9.917.500	TOTALE	42.321	40.493	82.814	1.547.350	3.320.350	4.867.700

\* Variante a zona N, parco pubblico dell'area relativa alle falde idriche della sorgente dell'Acqua Vergine

\*\* La superficie complessiva delle zone H e delle zone N, pari a 82.814 ha, corrisponde al 64% dell'intero territorio comunale (129.000 ha)

\*\*\* Superfici in accoglimento delle Osservazioni delle Circostrizioni, delle correzioni d'Ufficio e degli emendamenti;

## 5. PIANO DELLE CERTEZZE - Zone H ed N: riepilogo quantitativo delle nuove superfici e cubature

### *Le nuove aree da tutelare*

Nel corso degli ultimi due anni sono state avanzate dal Gruppo Consiliare Verdi (gennaio 1995), da Italia Nostra (giugno 1996) e dai Comitati dei parchi (maggio-luglio 1996) numerose proposte di nuove aree da tutelare, le cosiddette «aree irrinunciabili», aree, cioè, da sottoporre a tutela urbanistica attraverso una modificazione delle destinazioni di piano vigenti.

In relazione alla diversa localizzazione delle aree, si è giunti ad una suddivisione delle proposte stesse in 3 categorie principali:

A) Proposte ricadenti all'interno dei perimetri dei parchi già deliberati dall'Amministrazione (Del. C.C. n. 39 del 20 febbraio 1995 e Del. C.C. n. 162 dell'1 agosto 1996);

B) Proposte di ampliamento dei parchi esistenti o deliberati;

C) Proposte esterne ai perimetri dei parchi deliberati.

Un'attenta verifica di natura ambientale e urbanistica, condotta a partire dai criteri specificati nel primo paragrafo, ha portato all'accoglimento delle proposte di cui alla categoria A, coerentemente con le decisioni prese in sede di deliberazione dei perimetri dei parchi, e a un'accoglimento parziale o totale delle proposte di cui alle categorie B e C, così come sintetizzato nell'Allegato B alla presente Relazione.

Come si evince dalla tabella 3, che illustra sinteticamente i risultati di queste operazioni di Piano, tale accoglimento interessa, per le categorie B e C (corrispondenti ad un totale di 34 proposte per una superficie di circa 9.068 ha e una volumetria di 15.686.418 mc) una superficie di 8.129 ha, pari a circa il 90%, e una volumetria di 6.042.194 mc, pari al 39%. All'interno di tale volumetria sono compresi 2.128.694 mc residenziali, 383.000 mc di servizi privati M2, 3.260.500 mc di servizi pubblici di livello urbano M1 corrispondenti a una superficie di circa 170 ha.

### *Le aree esterne ai perimetri dei parchi e alle nuove aree da tutelare soggette a vincoli*

Il Piano delle certezze procede inoltre alla modificazione delle vigenti destinazioni di piano per quelle aree edificabili (esterne ai perimetri dei parchi e alle nuove proposte di aree da tutelare di cui ai punti precedenti), in cui le tutele del PTP risultano cogenti, in quanto aree sottoposte a vincolo ex lege 431/85 e ex lege 1497/39.

Come si evince dalla tabella 4, che illustra sinteticamente i risultati di questa operazione di Piano, tale modificazione interessa complessivamente 125,59 ha, pari a 1.446.725 mc. di cui 810.725 mc di edificabilità residenziale e 636.000 mc di servizi pubblici di livello urbano corrispondenti a una superficie di circa 30 ha.

### *Le modificazioni complessive*

La riduzione delle previsioni insediative del vigente PRG riguarda dunque complessivamente 17.790.736 mc (10.301.817 nei parchi deliberati, 6.042.194 nelle aree irrinunciabili e 905.645 nel resto del territorio) di cui 8.618.115 mc di edificabilità di iniziativa privata corrispondenti a 5.488.507 mc di edificabilità residenziale e 3.129.608 mc di servizi privati M2,

7.633.500 mc di servizi pubblici di livello urbano M1 corrispondenti a una superficie di circa 390 ha, e 1.239.121 mc di edilizia residenziale pubblica E3 corrispondenti a una superficie di circa 115 ha.

A seguito di tale riduzione, quindi 2.425 ha di aree edificabili assumono una destinazione ad agro vincolato o a verde ambientale, di cui 1.298 all'interno dei parchi deliberati e 1.127 all'esterno di essi.

### *La nuova normativa per le zone H*

La nuova normativa proposta per le zone H si muove, al contempo, nella direzione di una semplificazione della normativa vigente e di una accentuazione delle caratteristiche produttive agricole e ambientali dell'agro romano, una parte territorio comunale che, nel quadro della più generale politica ambientale messa in atto negli ultimi anni dall'Amministrazione, appare essenziale per garantire l'equilibrio ecologico dell'intero organismo urbano e la tutela del patrimonio storico paesistico delle aree extraurbane, collegati ad una incentivazione dell'utilizzo agricolo.

La semplificazione consiste essenzialmente nella riduzione da tre a due delle sottozone in cui è attualmente articolato il territorio agricolo: la prima è la sottozona H1, che comprende le attuali sottozone H1 e H2 e riguarda le zone agricole dove l'attività produttiva è maggiormente incentivata e dove, quindi, le trasformazioni urbanistiche compatibili con tale funzione sono più estese: la seconda è la sottozona H2 (che comprende interamente l'attuale sottozona H3) e riguarda gli ambiti agricoli la cui qualità ambientale giustifica misure di salvaguardia e di tutela più consistenti di quelle previste nella prima sottozona.

L'accentuazione delle caratteristiche produttive ed ambientali dell'agro romano è perseguita attraverso la possibilità di utilizzare due nuovi strumenti, che ampliano, sia dal punto di vista quantitativo, sia qualitativo, le trasformazioni urbanistiche consentite, assicurando, al contempo, una gestione insieme più rigorosa e flessibile degli interventi possibili; il Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (PAMA) e la Valutazione Ambientale Preventiva (VAP).

L'unificazione delle attuali sottozone H1 e H2 rappresenta una misura logica e non ulteriormente dilazionabile, dato che tale suddivisione non appare motivata da sostanziali ed oggettive differenze delle parti di territorio così classificate, ma va ascritta alle previsioni originarie del PRG vigente, antecedenti alla scelta generalizzata di salvaguardia produttiva delle zone agricole operata nel 1967 dalla «legge ponte» n. 765, previsioni che, di fatto, consentivano una edificabilità, seppure a bassissima densità, in alcune parti del territorio agricolo. Pur essendo stata corretta successivamente, anche in modo sostanziale, questa scelta di tipo meramente quantitativo si è, in qualche modo, mantenuta nella normativa vigente, tanto che l'unica differenziazione rimasta è quella relativa al «lotto minimo», individuato rispettivamente in 2 e 5 ha.

La distinzione tra le nuove sottozone H1 e le nuove sottozone H2 viene sottolineata, nella nuova normativa, sia dalle dimensioni dell'appezzamento minimo, che si è ritenuto opportuno mantenere come riferimento, innalzandolo a 5 ha nelle sottozone H1 e a 10 nelle sottozone H2, raddoppiando, quindi, le dimensioni rispetto alle tre sottozone (H1, H2, H3) delle precedenti norme: sia dagli indici di edificabilità, molto ridotti in entrambe le zone (0,02 mc/mq

per le H1 e 0,005 mc/mq per le H2). Tuttavia, per evidenziare l'importanza dell'intero territorio agrario dal punto di vista paesistico e ambientale, per entrambe le sottozone sono indicate precise prescrizioni relative alla morfologia degli interventi edilizi, sia relativamente agli edifici da edificare ex novo o da recuperare, sia relativamente alle superfici scoperte di pertinenza dei primi.

Le nuove sottozone H2 interessano anche gli ambiti dei grandi parchi urbani e metropolitani già individuati dall'Amministrazione: per coerenza con la valenza ambientale, in attesa della loro istituzione con legge regionale e dell'adozione dei rispettivi piani di assetto che ne definiranno la specifica disciplina urbanistica, sono state infatti trasformate in sottozona H2, con una maggiore limitazione delle attività, le sottozone H1 e H2 del vigente PRG, in essi ricadenti.

Come evidenziato dalla tabella successiva, le zone H1 e H2 riguardano una estensione complessiva di 63.415 ha suddivisa, rispettivamente in 11.313 ha e 52.102 ha. La Variante di cui si tratta, quindi, consiste non solo in una nuova ripartizione delle sottozone e in una nuova normativa, ma anche in una modifica dell'estensione delle zone agricole (nel vigente PRG, a seguito della Variante di Salvaguardia, le zone H1 riguardavano 7990 ha, le H2 10.758 ha e le H3 42.933 ha, per un totale di 61.681 ha).

Quanto ai due nuovi strumenti che integrano le possibilità di trasformazione nelle zone H, il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale e la Valutazione Ambientale Preventiva il primo, obbligatorio per interventi relativi ad appezzamenti agricoli superiori a 15 ha, è uno strumento di programmazione, finalizzato all'incentivazione delle caratteristiche produttive delle zone extraurbane e delle attività complementari compatibili – quali la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e l'insediamento di attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale e all'agriturismo – che consente anche una verifica delle relative esigenze insediative.

La nuova edificazione ad uso residenziale è infatti subordinata alla redazione di un PAMA che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo. La sua approvazione è di competenza dell'USPR, previo parere dell'Ispettorato agrario e dell'UTA.

La possibilità di utilizzare uno strumento prescrittivo come il PAMA è stata dettata dalla volontà di non appesantire eccessivamente la normativa con parametri di controllo delle attività produttive agricole, che in molte esperienze di pianificazione si sono rivelati di difficile gestione urbanistica e di scarsa efficacia complessiva, ma di istituire un'unica valutazione di carattere qualitativo, che senza defatiganti procedure burocratiche consenta agli operatori di raggiungere gli obiettivi prefissati. Il PAMA, unitamente ad alcune semplici regole di gestione del territorio, consente sostanzialmente un aumento delle possibilità edificatorie, a fini produttivi, rispetto alle quantità massime prescritte dalla norma, fino al raggiungimento di un indice di 0,03 mc/mq per le nuove H1 e di 0,01 per le nuove H2.

Il ricorso al PAMA consente inoltre di introdurre modifiche alla struttura poderale e agli andamenti altimetrici, qualora le attività di gestione ordinaria dei terreni non soddisfino le esigenze produttive agricole.

Possono ricorrere alla presentazione del PAMA anche i soggetti che non svolgono le attività produttive agricole a titolo principale, e ciò al fine di consentire interventi integrati di cura e coltura del territorio anche a soggetti che praticano forme produttive part-time o atti-

vità complementari volte allo sviluppo agricolo, ambientale, culturale e ricreativo di questa parte del territorio.

Il secondo strumento di controllo introdotto dalla nuova normativa, la Valutazione Ambientale Preventiva, è invece finalizzato da un lato, a garantire la sostenibilità ambientale di una serie di interventi di trasformazione del territorio previsti o consentiti nelle zone agricole (in particolare strade, ferrovie e altre infrastrutture a rete), escludendo naturalmente le destinazioni specifiche previste in tali zone, mentre dall'altro lato, consente di localizzare in questi ambiti funzioni non classificabili con una zonizzazione specifica. ma che ragionevolmente possono essere localizzati solo in tali ambiti. Anche in questo caso, come per il PAMA, il nuovo strumento introdotto garantisce una notevole flessibilità alla strumentazione urbanistica, seppure all'interno delle necessarie regole, ampliando le responsabilità di gestione dell'Amministrazione e responsabilizzando gli operatori, tenuti a presentare una documentazione specifica, chiaramente indicata dalla normativa.

La VAP fa riferimento a procedure «compensative» delle trasformazioni ammesse dalla normativa e regolate da tale strumento, e ciò è la logica conseguenza dell'approccio di sostenibilità introdotto, seppure solo per le zone agricole, nel PRG. In particolare vengono individuate due modalità di compensazione ambientale, il recupero e il ripristino ambientale finalizzate a ricostruire l'equilibrio ecologico ed ambientale che ogni intervento di trasformazione comporta, garantendo, ad esempio, gli stessi livelli di permeabilità naturale presente prima dell'intervento o la stessa quantità e qualità di copertura vegetazionale, ovvero attuando precise misure di sistemazione e di manutenzione del territorio e di ricostituzione della morfologia originaria, anche con interventi di rinaturalizzazione.

Per entrambi viene fissato in 90 giorni il termine massimo per l'approvazione.

Di seguito si presenta la tabella 5, di riepilogo quantitativo delle nuove superfici e cubature per le zone H e le zone N. Come si evince dalla tabella, con il Piano delle certezze 82.814 ha, pari al 64% dell'intero territorio comunale, sono destinati a verde pubblico (circa 19.399 ha) e ad agro (circa 63.415 ha). Di questi, circa 42.321 ricadono all'interno dei parchi deliberati e circa 40.493 all'esterno.

### *Il recepimento della Carta dell'Agro*

L'Amministrazione intende acquisire all'interno della struttura normativa del Piano delle certezze le valenze di tutela contenute nella «Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano» (CdA). Tale Carta censisce sull'intero territorio comunale oltre 6000 elementi di interesse storico che dovranno essere attentamente verificati.

Poiché la complessità di tale operazione richiede tempi che travalicano l'adozione del Piano delle Certezze, l'Amministrazione ritiene opportuno inserire una norma transitoria che, recependo le tavole della Carta dell'Agro come allegati del vigente PRG, garantisca la tutela dei beni censiti nella suddetta Carta.

La normativa transitoria proposta (Art. 16 bis punto 7 bis) prevede l'obbligo di acquisire un parere preventivo dalle Sovrintendenze competenti, motivato in riferimento alle caratteristiche e alla rilevanza dei beni coinvolti nell'intervento e già individuati nella CdA.

Inoltre, fin da ora, il Piano delle Certezze assume – graficizzandoli con apposito simbolo – un numero definito di beni, già individuato nella CdA, in quanto emergenze storiche e archeologiche accertate, secondo l'elenco e gli elaborati cartografici trasmessi dal Soprintendente comunale. Per questi beni il Piano prevede che debba essere riservata una fascia di rispetto inedificabile minima di 50 metri.

### *Il recepimento dei vincoli archeologici e paesistici*

Il Piano delle certezze definisce un quadro di riferimento certo delle aree sottoposte a vincolo archeologico e paesistico, evidenziando sulle tavole di Piano, alla scala 1:10.000 e con apposita simbologia, le nuove aree vincolate ex lege 1089/39, 1497/39 e 431/85 con specifico decreto.

Tali aree interessano – anche a seguito delle declaratorie di vincolo riferite al Decreto Galasso e alla relativa legge n. 431/85 – circa 51.766 ha, corrispondenti al 40,12% dell'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda invece l'insieme delle aree vincolate dall'art. 1 della legge 431/85 – i cosiddetti «valori diffusi» (fossi, boschi ecc) – non si ritiene necessario pervenire ad una graficizzazione di tutte le varie categorie di beni, in quanto per essi il vincolo agisce «ope legis» e l'elenco di cui all'art. 1 della legge costituisce, di per sé, un elemento di certezza.

Per quanto concerne, infine, le aree gravate da uso civico – che la legge 431/85 sottopone a vincolo paesaggistico (art. 1. lett. h) – sono state considerate, in questa fase, solo quelle già evidenziate negli elaborati della Variante di Salvaguardia, in attesa che una più ampia indagine, già prevista dall'Amministrazione, ne verifichi la presenza con riferimento all'intero territorio comunale.

In ogni caso la presente variante riguarda sostanzialmente modificazioni delle destinazioni di piano a zone N ed H e non a zone edificabili e quindi incompatibili con l'eventuale presenza o rilevamento di usi civici.

La modificazione delle destinazioni d'uso all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale.

In conformità con gli assunti del presente atto, cioè di dare coerenza urbanistica ad una serie di elaborazioni programmatiche approvate dal Consiglio comunale, la presente deliberazione modifica anche le destinazioni d'uso vigenti all'interno dei comprensori del Sistema Direzionale Orientale, secondo le indicazioni contenute nel Progetto Direttore approvato dal C.C. con delibera n. 75 del 20 aprile 1995, e fermo restando il regime comprensoriale delle aree.

### *Adeguamento delle destinazioni d'uso di Piani di Zona annullati o inattuati*

Con il Piano delle Certezze vien anche data coerenza urbanistica attraverso le opportune nuove destinazioni d'uso alle aree edificate e/o destinate a Verde e Servizi relativi agli standards urbanistici all'interno dei Piani di Zona annullati o inattuati per motivi di tutela ambientale paesistica o archeologica.

## **La città consolidata (zone B e zone D): normativa e standard**

### *La riclassificazione delle zone D*

IL PRG del 1962 classificava quali aree di completamento (zone D), quelle aree già interessate dai Piani particolareggiati in esecuzione del PRG del 1931 – ancora inedificate o parzialmente edificate – assumendo per esse la disciplina di detti PP, e ridefinendone, peraltro, la densità in previsione di nuovi, futuri, Piani particolareggiati.

Negli anni successivi, i PP in esecuzione del PRG del 1931 sono giunti via via a scadenza e le leggi n. 311/1966 e n. 31/1969 ne hanno prorogato la validità al 31 dicembre 1972. Fino a tale data, la zona D è stata generalmente edificata, almeno per l'edilizia privata, secondo le previsioni dei citati PP, dando luogo a tessuti insediativi assimilabili, dal punto di vista della disciplina urbanistica della città esistente, a quelli classificati come zona B dal PRG in vigore, comunque sempre caratterizzati da altissime densità abitative e carenza di verde e servizi locali (standard). Densità e carenze che concentrano spesso, in queste zone, i maggiori disagi del vivere e abitare nella metropoli.

Per le aree non edificate anteriormente alla scadenza del 31 dicembre 1972, nell'approvare la Variante generale adottata dal Comune con Del. C.C. n. 2632/1974, la Regione introdusse (DGR n. 689/1979), all'art. 7 delle NTA, la norma secondo la quale nelle zone D «nessuna costruzione è (invece) consentita nelle aree attualmente libere».

A seguito di successivi ricorsi, tale norma è stata annullata con decisione n. 784/1987 del Consiglio di Stato, che dichiarava illegittimo «l'indistinto divieto di costruzione per tutte le aree libere della zona D, in mancanza della preventiva verifica di eventuali occorrenze quanto a dotazione di spazi e servizi pubblici». In questo modo, le aree libere in zona D, decaduta per esse già dal 1972 la disciplina dei PP in esecuzione del PRG del 1931, prive della disciplina della Variante generale del 1974, sono state oggetto di un pesante contenzioso, volto ad ottenere comunque la concessione ad edificare.

Successivamente, con la Del. n. 203/1995 di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante generale per il verde e i servizi, sono state effettuate le verifiche della consistenza delle aree a standard. In particolare, per gli ambiti classificati come zona omogenea B, nei quali ricadono appunto anche le zone D di PRG, si è constatata la carenza dei minimi inderogabili fissati dal citato DM, rispetto agli abitanti censiti e, ancor più, rispetto a quelli insediabili in relazione alla capacità insediativa teorica del patrimonio edilizio esistente.

Appare dunque evidente l'impossibilità di prevedere l'ulteriore edificazione di aree libere in zona D, non solo per l'attuale, verificata, insufficienza di aree a standard, ma anche perché tale edificazione contribuirebbe ad accentuarla ulteriormente.

### *La ridefinizione della disciplina urbanistica*

Il Piano delle certezze opera la revisione delle previsioni relative a quella parte della città consolidata ricadente, secondo la classificazione del PRG in vigore, nella zona B e nella zona D, sia trasformando le zone D in zone B, sia riformulando la normativa.

Questa scelta trae origine da due motivazioni.

La prima è legata all'urgenza di reintegrare le zone D in un'articolazione e in una riclassificazione organica e complessiva della città consolidata: tali zone, per definizione originaria, hanno costituito – e costituiscono ancora – una pesante eredità della pianificazione pregressa (si tratta di parti identificate in quanto ricadenti nei perimetri dei PP in esecuzione del PRG del 1931); e le disposizioni cui sono soggette risultano non solo inaccettabili sotto il profilo urbanistico e sociale per la densità troppo elevata e la carenza di attrezzature e servizi pubblici, ma anche ormai incongruenti con lo stato di fatto.

Questa reintegrazione comporta il riconoscimento dell'appartenenza – per caratteri morfotopologici e funzionali – delle aree edificate della zona D alla parte di città consolidata già classificata come zona B (in particolare B2), e quindi rende necessario rivedere la stessa normativa relativa a detta zona B.

Ciò anche perché, e in questo consiste la seconda motivazione, si è inteso apportare alla norma in vigore della zona B modifiche volte a rendere possibile un migliore uso del patrimonio edilizio residenziale esistente e ad evitare ulteriori aggravii, della già consistente densità edilizia e della carenza di spazi e servizi pubblici che caratterizzano questi contesti.

In questo quadro, il Piano delle certezze:

a) classifica tutte le parti edificate, già appartenenti alla zona D, come zone B2 di PRG, in considerazione del loro carattere urbanistico-edilizio assimilabile a quello delle parti della città consolidata comprese nella zona B;

b) classifica le aree libere già appartenenti alla zona D, individuate e valutate nelle caratteristiche di ubicazione e dimensionali, nel modo seguente:

– le aree facilmente accessibili e di dimensioni congruenti per la realizzazione di spazi e attrezzature, a verde (zona N) o servizi (zona M3);

– le restanti aree libere, residuali e non utilizzabili a fini pubblici, a zona B2 e, in quanto tali, sottoposte alla speciale disciplina per le aree libere di cui al punto 5 della nuova versione dell'art. 5 delle NTA.

L'esplicitazione e la messa in coerenza di queste azioni di piano si è concretizzata attraverso la predisposizione di mappe 1:10.000, relative alla città consolidata, indicanti la variazione delle attuali zone D di piano regolatore in zone B2, nonché l'individuazione di tutte le aree da destinare a verde pubblico ed a servizi locali per il soddisfacimento degli standard relativamente alle zone B.

c) ridefinisce il tessuto già destinato a zona «D» di PRG., sia come nuove destinazioni, sia come presa d'atto della nuova struttura delle aree pubbliche identificata sulla base aerofotogrammetrica 1991.

### *La nuova normativa per le zone B*

Il principale motivo che ha portato alla revisione dell'art. 5 delle NTA del PRG vigente trae origine dall'esigenza, per la zona B, di una disciplina attenta ai caratteri dei tessuti che la compongono e alle trasformazioni per essi ragionevolmente prevedibili, tenendo anche conto della nuova attribuzione, alla medesima zona, delle aree già appartenenti alla zona D.

Tutta la città consolidata – con l'evidente eccezione dei tessuti storici (A1 e A2) realizzata sulla base dei piani regolatori precedenti quello del 1962 e dunque prima della legge 765/1967, è così compresa nella nuova zona B.

L'assetto complessivo dei tessuti ricadenti in tale zona risulta largamente definito e, a meno di interventi di organizzazione e di riorganizzazione delle infrastrutture e degli spazi pubblici, non sono da prevedersi trasformazioni consistenti.

In questa prospettiva, fermo restando il divieto dell'incremento delle volumetrie esistenti, l'oggetto centrale della nuova disciplina viene individuato, contrariamente alla norma in vigore, negli interventi diffusi, volti alla modernizzazione del patrimonio edilizio esistente. In particolare nella sottozona B2 vengono ammessi, senza il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, interventi che comprendono il frazionamento delle attuali unità d'uso residenziale (eliminando la soglia superiore e introducendo una nuova soglia inferiore), nonché la demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

In tal caso possono essere ricostruite le quantità esistenti fino ad un massimo di 7 mc/mq, secondo quanto disposto dall'art. 7 del D.I. n. 1444/68. Inoltre, in coerenza con la sentenza del Consiglio di Stato n. 1359 del 14 novembre 1996, riguardante il concetto di ristrutturazione edilizia, la nuova disciplina permette la demolizione e ricostruzione degli edifici mantenendo la sagoma e le superfici preesistenti. Allo scopo di tutelare i valori del patrimonio architettonico esistente è stato previsto un parere preventivo da parte della Soprintendenza Comunale alla demolizione degli edifici costruiti antecedentemente al 6 agosto 1942.

Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si configura, nella nuova norma, come evento eccezionale, riguardante eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione di una certa complessità (un insieme di edifici o anche un edificio singolo per densità edilizie superiori a 7 mc/mq). In questi casi, la nuova disciplina, allo scopo di reperire le superfici minime inderogabili (standard) riferite alle trasformazioni previste, stabilisce che le quantità realizzabili potranno essere ridotte, rispetto a quelle esistenti, fino a corrispondere al 70% di queste ultime.

Nei casi di intervento diretto, la nuova norma conferma, rispetto alla disciplina in vigore, la centralità della conservazione delle destinazioni residenziali; ridefinisce i casi nei quali ne è ammessa la eventuale modifica e, analogamente, i mutamenti delle attuali destinazioni non residenziali.

Nei casi di ricorso al Piano di recupero, la nuova disciplina prevede la possibilità di cambiamento delle precedenti destinazioni, purché sia garantito un minimo di superficie destinata alla residenza (40%) e al terziario (30%) e sia dunque assicurato un mix funzionale privo di concentrazioni specialistiche per le quali i tessuti della zona B potrebbero risultare urbanisticamente non adatti.

Anche in considerazione dell'inclusione tra le zone B dei tessuti già compresi nelle zone D, nei quali, come si è detto al precedente punto, permangono alcune aree non edificate, la nuova norma introduce una disciplina particolare appunto per le aree libere.

In queste aree, quelle cioè in cui non insistono edifici e che non sono di pertinenza di edifici circostanti, è prevista la realizzazione di parcheggi privati – interrati o a raso – per un'estensione variabile rispetto alla superficie del lotto (60% per lotti fino a 3000 mq; 40% per lot-

ti superiori a 3000 mq), purché la copertura sia sistemata a giardino pensile e la restante parte del lotto a giardino, con piantumazione di alberi ad alto fusto, in ragione di un albero ogni 80 mq. La norma offre, inoltre, l'opportunità di destinare almeno il 60% della superficie del lotto a giardino attrezzato per uso pubblico (spazio gioco per bambini, attrezzature sportive non agonistiche), consentendo, in questo caso, la realizzazione di un piccolo manufatto (con superficie massima di 60 mq e un'altezza massima di m 3,20) per servizi e ristoro.

Alla presentazione del progetto deve seguire un approfondito studio atto a dimostrare il mantenimento di un adeguato grado di permeabilità dei suoli dopo l'esecuzione dei lavori proposti.

Rispetto al problema dell'Acqua Traversa, in considerazione della valenza ambientale dell'intero settore, si è ritenuto, con la presente Variante, di destinare a verde pubblico e servizi tutte le aree ancora libere all'interno della convenzione, al fine anche di ridurre la carenza di standard urbanistici e di destinare, in linea con quanto predisposto per le zone «D», le aree già edificate a zona «B2» di PRG. Tale soluzione pianificatoria, che equivale al definitivo annullamento del regime convenzionale ed alla revoca della deliberazione C.C. n. 33 del 2 marzo 1997 nonché del 3° comma del par. 7 dell'art. 2 delle NTA del PRG dal momento che il comma 2 dello stesso articolo era già stato annullato dalla Sentenza del Consiglio di Stato n. 222 del 10 luglio 1983, è finalizzata a non consentire ulteriori aumenti di pesi insediativi a causa di una situazione già caratterizzata dal permanere di una carenza di standard.

#### *Gli standard urbanistici della città consolidata*

Attraverso una specifica rilevazione condotta direttamente sul campo, sono state evidenziate tutte le aree la cui dimensione ed accessibilità consentono una razionale utilizzazione pubblica e per le quali il presente Piano propone il vincolo pubblicitico. Con gli stessi criteri sono state vincolate le aree ancora libere già classificate come zone D nel vigente PRG, escluse naturalmente quelle per cui sono già state rilasciate dall'autorità competente concessioni ad edificare.

Tale scelta appare assolutamente motivata dalla situazione urbanistica della parte di città classificata come zona B, dato il rilevante deficit di standard urbanistici in essa riscontrato e considerata l'opportunità di non compromettere, con ulteriori nuove edificazioni, situazioni che registrano già oggi una congestione elevatissima, carichi urbanistici ed ambientali certamente non incrementabili.

Le aree non utilizzabili per servizi computabili come standard urbanistici, sia quelle già destinate ad uso pubblico, sia quelle già classificate come zone D, vengono riclassificate come zone B: ma la nuova normativa predisposta per queste zone, e di cui si è detto, ne impedisce ogni ulteriore edificazione residenziale, garantendone una utilizzazione per verde privato e parcheggi pubblici e privati, con la possibilità, legata ad una utilizzazione parzialmente pubblica dell'area, di realizzare un piccolo manufatto di servizio, finalizzato alla gestione delle attrezzature realizzate.

Quanto sopra risponde pienamente agli indirizzi assunti dall'Amministrazione comunale: da una parte garantire la «manutenzione qualitativa» della città consolidata, vale a dire l'avvio di un generalizzato processo di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esi-

stente, basato essenzialmente sulla normativa; dall'altra parte, selezionare le aree necessarie per i servizi pubblici non solo sulla base di un limitativo computo di tipo quantitativo, ma su una valutazione relativa alla loro giacitura, estensione, morfologia, accessibilità e significatività rispetto al tessuto urbano.

In ogni caso, date le caratteristiche di città consolidata che distinguono le parti comprese nella zona B, le aree destinate dal presente Piano a verde e servizi – a conferma di destinazioni già esistenti o di nuova individuazione secondo i criteri sopra esposti – rappresentano la quantità massima oggettivamente (fisicamente) reperibile in queste parti della città.

D'altra parte, la verifica condotta in riferimento agli «ambiti edificati» di cui alla Variante per il verde e i servizi (Del. G.M. 4.6.1990 n. 3622 e Del. C.C. 19 settembre 1995 n. 203), evidenzia che la quantità di aree di cui sopra non soddisfa gli standard di legge. Tuttavia la valutazione dell'entità del deficit dipende dai parametri che si assumono per il calcolo della popolazione residente nella zona considerata.

In base ad una lettura formale dell'attuale normativa risulterebbe, per la città consolidata, un deficit di 1500 ettari per il verde e di 1300 ettari per i servizi. Un calcolo più realistico condurrebbe invece ad un deficit di 450 ettari per il verde e di 550 ettari per i servizi.

Ora se la dotazione di spazi per il verde non potrà mai essere completamente risolta in loco e se può essere acquisito che almeno una «parte» possa essere fruito anche se localizzato esternamente alla città consolidata (e dunque il deficit può essere facilmente colmato come già dimostrato dalla dimensione del verde pubblico a livello complessivo dell'intero territorio comunale) non altrettanto può dirsi per i servizi locali. In tal caso infatti la questione dei raggi di influenza da un lato e dello scollamento fra tipologie richieste dagli standard e reale domanda locale rende problematico il soddisfacimento di questa parte degli standard. La soluzione risiede nella possibilità di una valutazione di tipo prestazionale, di spazi esistenti anche già costruiti e nell'introduzione di elementi di flessibilità rispetto al tipo di servizi da offrire. Di conseguenza se la dotazione del verde pubblico può considerarsi formalmente risolta, quella della dotazione dei servizi locali potrà esserlo solo nel quadro di un adeguamento della legislazione sugli standard.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE

ALLEGATO «A»: VARIAZIONE DELLE NORME

TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG

## ALLEGATO A - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Art. 11 - Zona H: Agro romano:**

1) La zona H comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di abitabilità del territorio e condizioni di salubrità a beneficio della intera comunità urbana.

2) In questa zona sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 31 lettere a.b.c.d. della legge 457/78 e interventi di nuova edificazione, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola e allo svolgimento delle attività ad essa complementari (quali la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), nonché di attività legate alla ricreazione e al tempo libero, all'educazione ambientale, all'agriturismo, secondo le modalità e i vincoli di cui ai successivi punti.

È ammesso il recupero di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme anche per uso abitativo, purché finalizzato alla realizzazione di una sola unità immobiliare per manufatto, ovvero più unità non inferiori a mq 150 di superficie utile ciascuna.

In questi casi la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a mq 10.000 per ogni unità immobiliare.

Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo essi verranno autorizzati previa redazione di un Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA), di cui al successivo punto D: qualora si tratti di strade interpoderali, di una Valutazione ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7.

Per modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo si intendono:

- le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i m 5,5;
- la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;
- la rimozione degli elementi della vegetazione quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a metri 10; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui alla Legge 431/85 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
- la variazione dei tracciati di fossi e canali;
- la manomissione dei manufatti caratteristici dell'agro romano, quali fontanili, portali, muri in pietra.

3) La zona H è suddivisa in due sottozone, H1 e H2.

a) Nella sottozona H1 sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, con un indice di fabbricabilità pari a 0.02 mc/mq, appezzamento minimo ha 5, altezza massima degli edifici m 7 su tutti i lati.

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a metri 10.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 2% dell'appezzamento. La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo punto 5), che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.

In questa sottozona, qualora gli interventi richiedano il ricorso al PAMA, le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0,03 mc/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

Da tali limiti di cubatura sono esclusi i silos ed i fienili; sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a 1/5 della superficie totale dell'appezzamento.

Per la realizzazione di silos e serre non stagionali con superficie coperta maggiore di mq. 2000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, di cui al successivo punto 5), è necessario sottoporre il progetto a Valutazione Ambientale Preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7).

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.

Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

In via transitoria, fino alla approvazione del Piano regionale delle attività estrattive di cui alla legge regionale n. 27 del 5 maggio 1993 e di altri piani di settore previsti ai sensi della normativa nazionale e regionale, nelle zone H1 è consentita l'attività estrattiva (ghiaia, argilla, acqua ecc) e la realizzazione dei conseguenti impianti temporanei secondo le modalità previste ai successivi punti 7) e 9). Tali attività sono comunque consentite a tempo determinato sulla base di una specifica convenzione, che dovrà stabilire i tempi e i modi di utilizzazione del suolo per le attività in questione e le opere di urbanizzazione necessarie per lo

svolgimento delle stesse attività, nonché le opere di compensazione ambientale di cui al successivo punto 8).

Le discariche di materiali inerti sono consentite fatto salvo quanto disposto dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tali discariche, autorizzate ai sensi della Legge Regionale n. 38/95 dal Dipartimento X, possono altresì essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

b) La sottozona H2 riguarda il territorio a prevalente vocazione agricola compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa idraulica, archeologica, paesistica e di difesa da inquinamento atmosferico e da rumori. Comprende anche tutti quegli ambiti e corridoi di connessione, che assolvono a funzioni ecologiche e ambientali fondamentali per il mantenimento degli equilibri dei cicli naturali o che contribuiscono in maniera essenziale a garantire condizioni di salubrità a beneficio della comunità urbana.

In questa sottozona sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola secondo le modalità definite al successivo punto 4, con un indice di fabbricabilità, pari a 0.005 mc/mq, appezzamento minimo 10 ha, altezza massima degli edifici m 7 su tutti i lati.

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a metri 10.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'1% dell'appezzamento.

La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo punto 5), che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.

In questa sottozona, qualora gli interventi richiedano il ricorso al PAMA le previsioni edificatorie potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0.01 mc/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

Da tali limiti di cubatura sono esclusi i silos; sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a 1/5 della superficie totale dell'appezzamento.

Per la realizzazione di silos e serre non stagionali con indice di copertura superiore ad 1/5 della superficie totale dell'appezzamento o con superficie coperta maggiore di mq. 2000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, di cui al successivo punto 5), è necessario sottoporre il progetto a Valutazione Ambientale Preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7).

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.

Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

In questa sottozona sono-comunque escluse le attività estrattive.

Le discariche di materiali inerti sono ammesse esclusivamente al fine di ripristino e recupero ambientale fatto salvo quanto disposto dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tali discariche, autorizzate ai sensi della Legge Regionale n. 38/95 dal Dipartimento X, possono altresì essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

b1) Nelle sottozone H2 comprese nei perimetri dei parchi e riserve già individuati dall'Amministrazione comunale (Del. C.C. 20 febbraio 1995 n. 39 e Del. C.C. 1 agosto 1996 n. 162), al fine di garantirne la tutela fino all'adozione dei rispettivi strumenti di assetto, non sono consentite le seguenti attività:

- piste per corse e prove auto, moto, motocross;
- campi da golf;
- attività estrattive;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- serre superiori a 2000 mq e allevamenti zootecnici intensivi.

c) I manufatti agricoli ricadenti in appezzamenti di dimensione inferiore a quella minima stabilita nelle due sottozone H1 e H2 possono essere ampliati una tantum fino al 20% della cubatura e della superficie legittimamente realizzate fino al raggiungimento dei limiti degli indici di edificabilità per le rispettive sottozone.

Nel caso di appezzamento di estensione inferiore a quella minima stabilita nelle due sottozone H1 e H2, che risultino privi di manufatti edilizi, possono essere realizzate strutture per rimessaggio di attrezzi e macchinari agricoli pari a mc: 60 per appezzamenti compresi tra 1 e 3 ha, o secondo l'indice di 0,002 mc/mq. per appezzamenti superiori a ha 3.

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di un atto d'obbligo registrato e trascritto in cui sia specificato l'avvenuto asservimento all'ampliamento.

4) Nella zona H, gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno e persiane alla romana).

È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

Potranno essere ammesse soluzioni progettuali diverse dalle suddette prescrizioni, a condizione che la Commissione consultiva edilizia si pronunci positivamente circa il corretto inserimento delle stesse nel contesto paesistico-ambientale.

Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;

- i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione di coperture asfaltate;

- è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di metri 20, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;

- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 60;

- è ammessa la realizzazione di stagni e di sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, purché di dimensioni non superiori a 10.000 mq, nel qual caso è necessario sottoporre il progetto alla Valutazione Ambientale Preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7.

La parte interna dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

D) Nella zona H, gli interventi che comportino il superamento dei limiti di edificabilità delle sottozone (rispettivamente 0,02 per la sottozona H1 e 0,005 per la sottozona H2) di cui al precedente punto 3, o che riguardino appezzamenti superiori a 15 ettari, dovranno essere oggetto di un Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA).

Il PAMA è un Piano di iniziativa privata o eventualmente anche pubblica, se su area pubblica, presentato dal proprietario del fondo o dal conduttore dell'azienda agricola, o dal legale rappresentante di cooperative agricole e associazioni di imprenditori agricoli – costituite ai sensi della legislazione vigente – o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola del territorio e di promozione delle attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale, all'agriturismo. Esso deve essere approvato dall'UNPR, previo parere dei Settori Decentrati dell'Agricoltura (S.D.A.) e dell'UTA nel termine di 90 giorni.

Il PAMA dovrà comprendere la seguente documentazione:

- una descrizione della situazione attuale delle attività di conduzione del fondo sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale;

- una descrizione, sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale, degli interventi programmatici per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, nonché degli interventi di compensazione ambientale di cui al successivo punto 8;

- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e degli eventuali salariati o altro personale dipendente, nonché per il potenziamento delle strutture produttive;

- l'individuazione dei fabbricati esistenti da mantenere, da recuperare e da valorizzare;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal PAMA, definendone l'uso previsto;
- la definizione dei tempi e delle fasi di attuazione del PAMA stesso.

La realizzazione del PAMA è garantita con atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, tale atto d'obbligo dovrà, tra l'altro, prevedere l'asservimento dell'appezzamento ai manufatti pertinenti.

Il PAMA ha durata poliennale e comunque non inferiore a 10 anni, e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il triennio, a scadenze biennali con le stesse procedure relative all'approvazione.

6) Per aziende agricole – singole o associate – con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 ha, il PAMA può prevedere l'edificazione, oltre a quella di cui al precedente punto 3, di una cubatura di 0.005 mc/mq per nuclei di servizi, da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.

Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;
- c) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b).

Il nucleo di servizi deve necessariamente essere realizzato su terreni con destinazione a sottozona H1, potendo comunque concorrere alla determinazione del suo bacino di servizio e quindi al suo dimensionamento anche fondi con destinazione H2.

I fondi concorrenti alla determinazione del bacino di servizio del centro integrato e quindi al suo dimensionamento, dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti.

7) In zona H, fermo restando le normative di legge vigenti, sono assentibili le seguenti attività e categorie di opere di seguito elencate, previa Valutazione ambientale preventiva (VAP), da approvare dall'UNPR, previo parere favorevole dell'UTA, nel termine di 90 giorni.

Esse richiedono la contestuale realizzazione di interventi compensativi di ripristino ambientale, recupero ambientale così come definiti nel successivo punto 8.

- tutte le strade primarie e di scorrimento e le strade interpoderali di nuovo impianto o in ampliamento o ristrutturazione di tracciati esistenti;
- infrastrutture di trasporto in sede propria;
- reti tecnologiche;
- impianti di depurazione, trattamento e smaltimento delle acque di scarico, inclusi gli

impianti di depurazione naturale (stagni per il lagunaggio o la fitodepurazione) di superficie superiore a 10.000 mq;

- piste per corse e prove di motocross;
- campi da golf;
- attività estrattive, di lavorazione e frantumazione di materiali anche se svolte al di fuori delle cave;
- depositi di materiali a cielo aperto di superficie superiore a 1000 mq;
- silos e serre superiori a mq 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;
- allevamenti zootecnici intensivi;
- impianti di itticultura.

Tutti gli interventi devono prevedere il ripristino ambientale delle aree residue interessate dalle attività di trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi), incluse quelle utilizzate solo durante la fase di cantiere.

Per consentire la VAP, i progetti di massima dovranno essere corredati da un documento di analisi ambientale, redatto a cura del proponente.

I Documenti di analisi ambientale necessari alla VAP dovranno riguardare i seguenti contenuti:

a) descrizione del progetto:

- rappresentazione cartografica del progetto e delle esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e funzionamento;
- descrizione delle caratteristiche dei processi produttivi impiegati per le fasi di costruzione e funzionamento, con l'indicazione della natura e delle quantità dei materiali impiegati;
- descrizione della natura, della quantità dei rifiuti e delle emissioni (inclusi il rumore e le vibrazioni e le emissioni elettromagnetiche) previste durante le fasi di costruzione e funzionamento;

b) descrizione delle principali alternative prese in esame dal committente e indicazione delle motivazioni che hanno indotto la scelta del progetto proposto;

c) descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dal progetto proposto.

La descrizione sarà basata su cartografie, fotografie, tabelle, e relazioni riguardanti le aree interessate e dovrà essere in grado di identificare le caratteristiche climatiche, geologiche, vegetazionali, floristiche e faunistiche, le condizioni di qualità dell'aria, dell'acqua e degli ecosistemi, le caratteristiche e le condizioni dei beni materiali e del patrimonio architettonico e archeologico;

d) descrizione delle misure previste per evitare o minimizzare gli impatti negativi del progetto sull'ambiente;

e) descrizione degli interventi di compensazione ambientale, con individuazione e rappresentazione cartografica delle aree soggette a recupero ambientale e ripristino ambientale e la descrizione degli interventi previsti, compresa la relativa valutazione economica.

8) Gli interventi di compensazione ambientale previsti per la zona H sono il recupero ambientale e il ripristino ambientale.

Gli interventi di recupero ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate o di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale. Tali interventi prevedono:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata;
- il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona ed il reimpianto di specie autoctona;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai PTP;
- la risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide ad uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili).

Gli interventi di ripristino ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al ripristino dell'ambiente (ivi compreso il ripristino di cava secondo le procedure di legge) e delle sue componenti vegetazionali e naturalistiche, in aree che hanno subito un intervento di trasformazione territoriale. Essi riguardano:

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai PTP;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili);
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica;
  - inerbimento;
  - messa a dimora di specie arbustive o arboree;
  - gradonate con talee e/o piantine;
  - cordonata;
  - viminata o graticciata;

- fascinata;
- copertura diffusa con astoni;
- grata in legname con talee;
- muro di sostegno con armatura metallica (terre rinforzate rinverdite);
- gabbione con talee;
- sistemazione con reti e stuoie in materiale biodegradabile.

9) Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- scogliere in pietrame non rinverdite;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale come definiti al punto 8 delle presenti norme.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 431/85, al fine di ricostituire le condizioni naturali; è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e di ripristino ambientale, definiti al punto 8 delle presenti NTA. È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica. Le presenti norme non si applicano a tutte le richieste di concessione edilizia presentate

entro il 23 dicembre 1996 da agricoltori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale per le quali si è in attesa della pronuncia da parte dei competenti organi comunali.

#### **Art. 5 - Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario**

1) La zona B comprende parti del territorio rià prevalentemente edificate sulla base dei Piani regolatori precedenti quello del 1962. Tali parti presentano, nella maggioranza, carenze di servizi e verde, rispetto agli standard, e di infrastrutture di connessione interquartiere, nonché una sufficiente dotazione di infrastrutture locali.

2) In questa zona sono ammesse, alle condizioni precisate nei successivi paragrafi, le categorie di intervento di cui all'art. 31 della Legge 457/78, lett. a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) ristrutturazione urbanistica: sono altresì ammessi gli interventi, f) demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, g) cambiamento di destinazione d'uso.

In ogni caso non è ammesso l'incremento delle volumetrie esistenti situate fuori terra e misurate come indicato nell'art. 3. par. 12 e par. 15, delle presenti NTA, né quello delle superfici lorde degli edifici esistenti, salvo l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici per impianti necessari al funzionamento degli edifici anche ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di interventi ricadenti nelle precedenti categorie c), d), e), f), g) sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché le nuove unità siano superiori a mq 45 di superficie utile e compatibili con la tipologia edilizia e le parti comuni dell'edificio nei limiti specificati al successivo punto 6).

Nelle aree libere sono ammessi gli interventi di trasformazione di cui al successivo paragrafo. Per aree inedificate vanno intese quelle sulle quali non sussistono edifici all'entrata in vigore delle presenti norme e comunque quelle non vincolate alla pertinenza degli edifici circostanti.

In questa zona sono consentiti interventi pubblici relativi alla sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati del sistema di trasporto e alla realizzazione di servizi, verde e attrezzature.

3) Nella zona B. gli interventi di cui alle categorie a), b), c), d) e g) del precedente punto 2) si attuano mediante concessione edilizia o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti.

Gli interventi di cui alla categoria f) (demolizione e ricostruzione) relativi a singoli edifici si attuano in modo diretto (mediante concessione o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti), sempreché l'edificio da ricostruire non superi la cubatura dell'edificio demolito e comunque l'indice fondiario di 7 mc/mq e sempreché l'intervento ricada nella sottozona B2 di cui al successivo punto 6).

Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione dei singoli edifici superi l'indice fondiario di 7 mc/mq, ovvero ricada nelle sottozone B1 e B3 del citato punto 6), è obbligatorio il ricorso a strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi di cui alla lettera e) (ristrutturazione urbanistica) si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo. Nei casi di demolizione e ricostruzione, i relativi progetti do-

vranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante, e saranno corredati dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento.

Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi edifici esistenti alla data del 6 agosto 1942, la demolizione è subordinata al parere preventivo della Soprintendenza Comunale. Qualora tale parere non venga rilasciato entro 60 giorni dalla richiesta, il responsabile del procedimento prescinde dal parere medesimo.

Qualora sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, questo ultimo dovrà interessare ambiti tali che la soluzione progettuale di relazioni significativamente con il tessuto circostante. Lo strumento esecutivo potrà prevedere la conservazione delle volumetrie preesistenti, purché siano garantiti gli standard computati al 50% secondo quanto previsto per le zone omogenee di tipo B.

Allo scopo di reperire le superfici per gli standard urbanistici di cui sopra, si opererà anche attraverso una riduzione delle volumetrie e delle superfici da ricostruire, fino ad un 30% dell'esistente. Se anche attraverso tale riduzione non sarà possibile raggiungere gli standard minimi, è ammesso il ricorso alla monetizzazione dei medesimi per la parte residua.

Per tutte quelle aree per cui si consentiva l'edificabilità in forza della destinazione precedente di zona «D», a fronte di obblighi assunti nelle forme di legge, per cedere gratuitamente aree per verde e/o servizi pubblici, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, l'edificabilità determinata viene mantenuta nei casi in cui sia già avvenuta la cessione gratuita di tutte le aree previste dai relativi atti d'obbligo.

In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici senza strumento urbanistico attuativo è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 5,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle parti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici che prevedano la realizzazione di un edificio con stessa sagoma e stessa superficie utile complessiva dell'edificio demolito, potranno essere mantenuti i distacchi esistenti.

4) Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso residenziali, salvo quanto più avanti specificato. In caso di richiesta di cambiamento di tali destinazioni d'uso, sono consentite, in sede di concessione edilizia o di altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, le seguenti destinazioni: servizi pubblici e di pubblica utilità; alberghi, qualora non eccedano i 200 posti-letto; sedi di rappresentanza diplomatica; sedi di enti e associazioni culturali e politiche, di enti pubblici e morali; sedi di giornali quotidiani e periodici.

Per quanto riguarda eventuali richieste di cambiamento di destinazioni d'uso attualmente non residenziali in sede di concessione edilizia o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, è consentito il cambiamento di tali destinazioni d'uso in destinazione residenziale, o in altra destinazione, nell'ambito della stessa categoria della destinazione attuale, di cui all'art. 3 delle presenti norme; è consentito inoltre il cambiamento della destinazione attuale con le

destinazioni d'uso, anche non appartenenti alla stessa categoria, appresso specificate, purché siano assicurati 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione per parcheggi pertinenziali e 0,2 mq per ogni mq di superficie di vendita per parcheggi pubblici: uffici di Enti pubblici e di Diritto pubblico; società ed istituti di credito e di assicurazione, uffici privati e studi professionali in genere, qualora non eccedano la misura massima corrispondente al 60% della superficie coperta al piano terreno per singolo edificio; esercizi commerciali al dettaglio – botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza – pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, e attività amministrative di servizio quali agenzie di banche, di viaggio, depositi e magazzini, qualora non eccedano la misura massima di 400 mq di superficie per ciascun esercizio, alberghi – residenze turistico-alberghiere – pensioni motel – ostelli 3 per la gioventù – case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, qualora non eccedano la capacità di 200 postiletto.

Nei casi in cui sia richiesto lo strumento urbanistico esecutivo, le destinazioni d'uso potranno essere variate, rispetto a quelle esistenti, purché la superficie destinata alla residenza non sia inferiore al 40%, e quella destinata alle attività terziarie ed artigianali di servizio al 30%, delle superfici totali.

In detti strumenti sono escluse le seguenti destinazioni: impianti industriali, opifici artigianali, depositi e magazzini non di vendita, impianti sportivi per lo spettacolo.

5) Nelle aree private attualmente inedificate – con eccezione di quanto previsto nei programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della legge 179/92, individuati con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 24 febbraio 1995, oltre alle destinazioni per servizi pubblici o di pubblica utilità è possibile realizzare autorimesse e parcheggi – interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato.

La superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare: il 60% della superficie del lotto, per lotti fino a mq 3000; il 50% per lotti superiori a mq 3000. La copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello spessore non inferiore a cm 60.

La restante parte del lotto dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3 e con una densità di piantumazione di un albero ogni 80 mq.

Al progetto dovrà essere allegato uno studio sulla permeabilità complessiva dell'area anche in relazione con le edificazioni circostanti.

La superficie del lotto, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, attrezzature sportive non agonistiche, ecc) aperte al pubblico, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,20, da adibire a bar-ristoro ed eventuali servizi (spogliatoi, docce, servizi igienici), per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60.

Il lotto da attrezzare per le attività di cui al comma precedente dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolato con atto d'obbligo trascritto, che garantisca l'uso pubblico e la manutenzione a carico della proprietà per la durata dell'esercizio.

6) La zona B è suddivisa in tre sottozone:

a) Sottozona B1, comprendente complessi insediativi interessanti soprattutto per i caratteri architettonici, tipologici e ambientali, per la posizione e la sagoma degli edifici esistenti.

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti, ma non sono ammesse le categorie di intervento e) (ristrutturazione urbanistica) ed f) (demolizione e ricostruzione dei singoli edifici) di cui al precedente punto 2), se non tramite il ricorso a strumento urbanistico esecutivo.

In caso di ristrutturazione edilizia e/o di frazionamento, dovranno essere mantenuti gli elementi tipologici che caratterizzano l'edificio, in particolare, gli ingressi e i corpi scala, nonché mantenuti, ovvero restaurati, gli elementi strutturali relativi ai muri portanti e alle volte, nonché gli elementi di finitura architettonica.

b) Sottozona B2, comprendente le aree che non presentano le caratteristiche della sottozona B1. In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti.

c) Sottozona B3, riguardante quei tessuti edilizi che richiedono interventi di consolidamento statici o di trasformazione fisico-funzionale, e che pertanto viene dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457. In questa sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti, con esclusione di quelle concernenti gli interventi di cui alle categorie e) (ristrutturazione urbanistica) ed f) (demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche con mantenimento di sagoma e superfici) e, nel caso di edifici esistenti a destinazione e tipologia non residenziale, gli interventi di cui alla categoria g) (cambiamento di destinazione d'uso), per i quali è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero.

#### **Art. 16 bis, Zone vincolate punto 7 bis - Carta dell'Agro.**

In corrispondenza dei beni individuati nella «Carta Storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano» – allegata al vigente PRG – e nei suoi successivi aggiornamenti, nessuna concessione edilizia, od altro atto abilitativo, potranno essere rilasciati senza la previa acquisizione, a cura del responsabile del procedimento, del parere delle competenti Sovrintendenze statali.

Analogamente, nessuna autorizzazione edilizia potrà essere assentita, né alcuna denuncia di inizio di attività edilizia potrà essere ricevuta dall'Amministrazione, senza il corredo del parere di cui al comma precedente.

Qualora il parere di cui ai commi precedenti non venga rilasciato entro 60 gg. dalla richiesta, il responsabile del procedimento prescinde dal parere medesimo. Entro lo stesso termine, il responsabile del procedimento acquisisce le osservazioni della Sovrintendenza comunale.

Il parere ha per oggetto la valutazione della compatibilità dell'intervento con i beni individuati nella Carta.

In corrispondenza dei beni di cui all'allegato G della relazione tecnica della Variante Generale di P.R.G., Piano delle Certezze, e riportati sulle tavole di P.R.G., deve essere riservata una fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di mt. 50.

### **Art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. punto 21:**

La capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle della Relazione Tecnica della Variante Generale «Piano delle Certezze», forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione; ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita al Comune del proprio terreno.

La capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quella afferente ai terreni di cui al comma precedente, è trasferibile sulla base di successivi atti dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si impegna ad attivare i trasferimenti o le compensazioni attraverso tutti gli strumenti previsti dalla vigente normativa, nonché a pubblicare entro tre mesi dall'adozione della Variante di P.R.G. «Piano delle Certezze», il bando per la costituzione a favore dell'Amministrazione, di una riserva di aree trasformabili, da assegnare prioritariamente in permuta dei terreni di cui al primo comma.

I proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori di cui al primo comma possono, in alternativa a quanto previsto dal comma secondo, avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di intervento al fine di trasferire la capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici anche ricorrendo al procedimento di cui all'art. 27 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 e successive integrazioni e modifiche.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE  
ALLEGATO «B»: LA CLASSIFICAZIONE DELLE  
NUOVE AREE DA TUTELARE

## ALLEGATO B - LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DA TUTELARE

Come già anticipato nella Relazione tecnica, la verifica delle proposte di aree «irrinunciabili» ha condotto ad una suddivisione delle proposte stesse in 3 categorie principali, a loro volta articolate in sottocategorie, in relazione sia alla loro diversa localizzazione, sia al differente livello e tipo di accoglimento:

- A) **Proposte interne ai perimetri dei parchi deliberati** (si tratta delle aree già individuate dall'Amministrazione in sede di proposta di perimetrazione dei parchi – Del. C.C. del 20 febbraio 1995 n. 39 e Del. C.C. dell'1 agosto 1996 n. 162 – e dunque di cui si è già prevista la modificazione di destinazione di piano).
  - A1) Proposte accolte
  - A2) Proposte non accolte (corrispondenti alle indicazioni contenute nelle deliberazioni)
  
- B) **Proposte di ampliamento dei parchi esistenti o deliberati, parzialmente o totalmente accolte**
  
- C) **Proposte esterne ai perimetri dei parchi deliberati**
  - C1) Proposte accolte (si tratta di aree ricadenti all'interno di zone di PRG già H o N, e di aree inserite nel Progetto direttore dello Sdo)
  - C2) Proposte totalmente o parzialmente accolte
  - C3) Proposte interne a programmi in itinere (si tratta di aree ricadenti all'interno di programmi di trasformazione – progetti urbani, programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della legge n. 179/92 o programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della legge n. 493/93 – cui si rimanda l'eventuale accoglimento)
  - C4) Proposte non accolte (si tratta sia di aree ricadenti all'interno di progetti in fase istruttoria avanzata o inseriti in altri programmi dell'Amministrazione in corso di definizione, sia di aree molto compromesse, interne a lottizzazioni autorizzate o a insediamenti abusivi, e di cui, pertanto, non è prevedibile un recupero a funzione agricola).

Si riportano, di seguito, articolati nelle 3 categorie, gli elenchi di tutte le aree.

## ELENCO DELLE AREE

(Alcune delle aree risultano già trasformate dalla Variante di Salvaguardia e quindi non rientrano tra quelle modificate con la presente delibera di variante)

A) **Proposte interne ai perimetri dei parchi deliberati** (Del. C.C. n. 39 del 20 febbraio 1995 e Del. n. 162 dell'1 agosto 1996)

A1) **Proposte accolte**

- Parco della Valle dei Casali

F2 Vicolo dell'Imbrecciato (Monte Cucco)

G4 Vicolo Papa Leone (Monte Cucco)

F2 Via Bravetta - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

M3 Via Bravetta

M2 Vicolo Clementi

F1 Via del Trullo

M3 Via del Trullo

E3 Colli Portuensi Nord

E3/F1/G4/N Via Isacco Newton

- Parco di Veio

G4 S. Cornelia

M1 Ospedale S. Andrea -H3 (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

- Parco dell'Insugherata

F2 Via Trionfale (Monte Arsiccio)

G4 Tenuta Insugherata nord - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 Tenuta Insugherata ovest - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 Tenuta Insugherata est - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 Tenuta Insugherata sud - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 Attiguo PdZ 70 bis - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

E1 Collina INA - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

- Parco del Litorale

G3 Ostia Antica

G4 Ostia Antica

E1 Monte Cugno - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

E1 Malafede

G4 Malafede 1

- Parco della Marcigliana

M1 Casale Colomba

M2 adiacente Fosso Maestro

G4 Monte Forte nord - H3 (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 S. Lucia

G4 Monte Forte

E1 Marcigliana

M2 Bufalotta

- Parco della Valle dell'Aniene

Conv. in itinere Pratone delle Valli - N (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

Conv. in itinere Aniene di Levante (Parco dell'Acqua Sacra)

G4 Salone (Ponte di Nona)

Ponte di Nona nord

Parco dell'Acqua Vergine

- Parco di Decima - Malafede

G4 Tor Dei Cenci nord (Tenuta della Perna)

G4 Tor dei Cenci sud (Tenuta della Perna)

E1 Monti della Caccia (parte già H3 nella Variante di Salvaguardia)

G4 Riserva del Quartaccio nord - H3

G4 Riserva del Quartaccio sud - H3

G4 Decima nord

G4 Castel di Decima H3 (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 adiacente Castel di Decima H3 (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

G4 adiacente Pontina est H3

G4 adiacente Pontina ovest

M2 Castel Romano

L2 Castel Romano nord

L2 Castel Romano sud

L3 Castel Romano

- Parco delle Tenute dei Massimi

M1 Infernaccio

E1 Pisana

- Parco Laurentino-Acqua Acetosa

M1 adiac. PdZ Laurentino

A2) **Proposte non accolte**

- Parco di Veio

M2 adiacente Ospedale S. Andrea

- Parco dell'Insugherata

Conv. in itinere - Case e Campi (parte in area contigua)

- Parco di Decima-Malafede

G4 Grotte di Peseroni nord (Trigoria nord)

G4 Grotte di Peseroni sud (Trigoria sud)

- Parco della Tenuta dei Massimi

E3 Torretta Massimi

- Parco Valle dei Casali

M2 Bravetta (in area contigua)

**B) Proposte di ampliamento di parchi esistenti o deliberati parzialmente o totalmente accolte**

- Parco della Valle dell'Aniene

Parco di Tor Sapienza-Oasi della Cervelletta - parte inserita nel perimetro del Parco di Valle dell'Aniene (Oasi della Cervelletta), parte ricadente in zona N (Parco urbano Tiburtino inserito nel Progetto Direttore dello SDO, parco campagna dell'alta velocità, verde pubblico del piano di zona Tiburtino e del P.P. 12 L Tor Sapienza)

Parco della Gabina: Castiglione - Gabi (già H o N, a meno di 1 ha di zona O - Osa S. Eligio compromessa)

- Parco dell'Appia Antica

Parco dell'Appia

- Parco della Tenuta dei Massimi

Parco della Valle della Magliana - parte inserita nell'art. 11 (legge n. 493/93) «Corviale»

- Parco del Litorale

Tevere sud - Oasi della Magliana - parte interna al Parco del Litorale, parte interna al progetto urbano «Ostiense-Valco S. Paolo», parte interna all'art. 11 (legge n. 493/93) «Magliana»

**C) Proposte esterne ai perimetri di parchi deliberati**

**C1) Proposte accolte**

Oasi urbana «Tevere - Centro» - N

Pian due Torri - N

E3 M1 ex Ferro Bettoni parte già N (delib. C.C. n. 5 del 16 gennaio 1996 di approvazione del progetto della linea ferroviaria Roma-Nord), parte occupata dalla linea ferroviaria e da edifici industriali in funzione

H3 Via Falconara nord - H3

H3 Via Falconara sud - H3

G4 Tenuta Capizzucchi - H3 (modificata dalla Variante di Salvaguardia)

Parco della Gabina: Pigneto - Prenestino inserito nel Progetto Direttore dello SDO con destinazione prevalente a verde pubblico

Parco della Gabina: Labicano - Villa de Santis - inserito nel Progetto Direttore dello SDO come area a verde pubblico

Parco della Gabina: Centocelle - inserito nel Progetto Direttore dello SDO con destina-

zione prevalente a verde pubblico

M1 Moschea modificata a zona N (parte libera)

## **C2) Proposte totalmente o parzialmente accolte**

Parco Talenti - rientra nella soluzione in corso di predisposizione del contenzioso SIRA

Parco Sannazzaro

S. Alessandro - Pratolungo - Casalbianco - parte inserito nell'art. 2 (legge n. 179/91)  
«Case Rosse» e parte nel Parco della Valle Aniene

Parco Africano

Parco Villa Maraini

Parco Piccolomini

Parco della Valle dell'Acquafredda

Parco della Gabina: La Mistica - Casa Calda

Parco della Gabina: Alessandrino

Parco Tevere nord - Oasi urbana Castel Giubileo

Parco Castello della Cecchignola

Parco della Tenuta Massara

G4 Castel di Leva nord

G4 Ponte Fusano

G5 Canale della Lingua

E3 Via dei Pescatori

E3 Via Marozzo della Rocca

M4 Castro Laurenziano

D Via Tripolitania - sede di un parcheggio pubblico comunale

## **C3) Proposte interne a programmi**

(progetti urbani, programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della legge n. 179/92 e programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della legge n. 493/93)

Parco delle Sabine - inserito nel progetto d'area «Bufalotta» ed art. 11 «Fidene - Val Melaina»

Parco Fidene - inserito nell'art. 11 «Fidene - Val Melaina»

Parco Ostiense inserito nel progetto urbano «Garbatella-Tormarancio»

Parco della Gabina: La Mistica - due Torri - inserito nell'art. 11 «Tor Bella Monaca» e progetto «Urban»

Parco della Gabina: Torre Angela - Tor' Carbone - Pantano inserito nell'art. 11 «Tor Bella Monaca», nel progetto «URBAN» e nell'art. 2 «Borghesiana»

Parco Tevere sud (Marconi) - inserito nel progetto urbano «Ostiense - Valco San Paolo», con la previsione di demolizione degli edifici e capannoni industriali, il recupero della Mira Lanza e la realizzazione di insediamenti residenziali ed aree a verde attrezzato

Parco di Villa Livia - inserito nell'art. 11 «Labaro - Prima Porta»

O Monte delle Capre - inserito nell'art. 11 «Corviale-Trullo»

#### C4) **Proposte non accolte**

G4 Vicolo delle Capre - in attuazione

M2 Casal del Marmo - approvata prima delibera (Del. C.C. n. 147 del 17 luglio 1995)

M1 Monte Cucco - centrale elettrica esistente

O Massimina ovest - inserito nel piano attuativo in corso di approvazione da parte della Regione Lazio con destinazione non residenziale

O Massimina est - inserito nel piano attuativo in corso di approvazione da parte della Regione Lazio con destinazione non residenziale

G4 Castel Fusano

M1 Castel Fusano

G4 Castel di Leva sud - area compromessa da edificazione abusiva non recuperabile ad una funzione agricola

E1 Infernetto - approvata prima delibera (Del. G.C. n. 9718 del 23 dicembre 1991) e avvenuta cessione delle aree pubbliche

D Quinqueremi - area residuale posta in ambito fortemente carente di zone M3; allo studio la nuova destinazione di variante non più residenziale (verde, servizi ecc.)

F1 Via dei Promotori - già edificata

G4 Via di Saponara - area compromessa da edificazione abusiva non più recuperabile ad una funzione agricola

E3 Malafede - in costruzione

E1 Giardino di Roma - in costruzione

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE  
ALLEGATO «C»: ELENCO DEI NUCLEI ABUSIVI  
NON PERIMETRATI

Nuclei di costruzioni abusive residenziali sanate od in corso di sanatoria ai sensi dell'art. 2 comma 54 legge n. 662/96.

N. Progressivo	Circoscrizione	N. Circoscrizionale	Denominazione	Abitanti Anagr. '94	Lotti Edificati	Lotto medio
1	4	1	Cinquina - Colli della Francesca	267	78	900
2	4	2	Casal Boccone G.R.A - km. 27	43	27	1.200
3	5	2	C. Casal Monastero Via Dante da Maiano	378	73	2.000
4	8	2	Casalone - Castelverde	1.327	174	1.200
5	8	3	Castelverde - Fosso dell'Osa - Via Polense km. 18	269	78	1.200
6	8	4	Castiglione - Via Polense km. 19	241	61	1.200
7	8	5	Fosso S. Giuliano - Via Polense km. 20	377	250	1.200
8	8	6	Consorzi Valle della Borghesiana	2.200	654	1.000
9	8	9	Finocchio - Vla di Vermicino	2.200	368	1.200
10	8	10	Colle della Lite	1.100	293	1.200
11	8	12	S. Vittorino	436	62	900
12	8	14	Finocchio - Valle della Morte	920	117	1.200
13	10	1	Via Casal Morena - Colle Tappi	1.022	201	1.200
14	10	4	Via delle Vigne di Passolombardo	224	70	1.200
15	12	1	Trigoria - Via Trandafilo	462	133	1.200
16	12	2	Trigoria - Torretta	195	69	1.200
17	12	4	Via di Castel di leva	1.302	254	1.500
18	12	6	Radicelli - Consorzio Colle dei Pini	548	225	1.200
19	12	7	Monte Migliore	56	34	1.200
20	12	11	Falcognana	23	6	1.000
21	12	16	Vitinia - Via Castel D'Aiano	360	26	900
22	13	1	Cimitero di Longarina	46	44	1.000
23	13	2	Stagni di Ostia	1.810	768	1.400
24	13	3	La Lingua - Aurora	1.077	184	1.400
25	13	4	Infernetto- Ponte Olivella	686	335	1.200
26	13	6A	Palocco - Via di Macchia Saponara	1.190	221	900
27	13	6B	Palocco - Via di Macchia Saponara	562	177	900
28	13	7	Dragona - Via di Bagnoletto	362	160	900
29	13	8	Infernetto - Via Lotti	264	64	1.800
30	13	9	Malafede - Via di Ponte Ladrone	295	49	1.000
31	13	10	Monti S. Paolo - Monte Cugno	593	54	900
32	13	11	Via del casaletto di Giano	195	38	1.500
33	15	1	Piana del Sole - Via Pescina Gagliarda	1.699	528	1.200
34	15	6	Ponte Galeria - Via Portuense km. 14	221	38	1.000
35	15	7	Casali della Muratella - Consorzio Colli- na Azzurra	309	147	1.000
36	15	10	Monte delle capre - Via Coreglia Antel- minelli	975	47	900
37	16	1	Santa Cecilia	251	97	1.200
38	16	2	Massimina - Villa Paradiso	465	54	1.400
39	16	4	Torre Massimi - Via della Vignaccia	250	42	1.200
40	18	2	Casalotti - Via di Forno Saraceno	1.920	265	1.200
41	18	3	Podere Zara - Via Fraconalto	660	204	1.200
42	19	1	Palmarola - Via Ponderano	397	37	900
43	19	2	Palmarola - Via Lezzeno	272	51	900
44	19	3	Colle Fiorito - Via della Storta	608	50	1.200
45	19	4	Via Rivoli A - Via della Storta	154	70	1.200
46	19	8	Via Rivoli B - Via della Storta	526	165	1.200
47	19	8	Tragliatella	828	412	1.100
48	19	12	Pian del Marmo	194	48	1.000
49	19	13	Via di Boccea km. 12	111	47	1.000
50	20	2	Pantarelli - Via Anguillarese	80	50	2.000
51	20	5	Colle Giustiniano	462	75	1.200
52	20	6	S. Cornelia - Via Monte del gatto	189	58	900
53	20	8	La Storta - Via Riserva Campetti	127	56	1.200
54	20	9A	Cesano Paese	143	67	1.200
55	20	9B	Cesano - Va Colle Febbraro	323	121	1.000
Totale				32.171	8.076	

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE  
ALLEGATO «D»: DESCRIZIONE ANALITICA  
DELLE VARIAZIONI

### Foglio 1 Nord

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 1 Sud

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 2 Sud

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 3 Sud

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 4 Sud

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 6 Nord

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 6 Sud

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 7 Nord

Un'area H1 ad Est di Via di S. Maria di Galeria ed a Sud di Via Braccianese viene destinata a nuova sottozona H2;

Un'area, parte H1 ed in piccola parte M1, a ridosso del lato Ovest di Via Braccianese, località «La Cacciarella», viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree H1, di cui una di piccole dimensioni, a Sud di Via Braccianese, vengono destinate a nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 7 Sud

Una vasta area H1, ad Est di Via di S. Maria di Galeria, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, ad Ovest della località «Le Cerquette», viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree H1, una di piccole dimensioni e l'altra, più grande in località «Monte Mariolo», ubicata a Sud della località «Le Cerquette» vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area H1, in località «Le Cerquette», viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area H1, in località «Casale S. Albero» a Nord del fosso di «Valle Piansaccoccia», viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area H1, ad Est del fosso di Valle Piansaccoccia viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1 compresa tra il fosso di Valle Piansaccoccia ad Ovest ed il fosso di Valle S. Nicola ad Est, località denominata Tenuta di S. Nicola viene destinata a nuova sottozona H1.

Due aree H1, di cui una molto vasta, comprese tra il fosso di Valle S. Nicola ad Ovest e Via della Storta ad Est, vengono destinate a nuova sottozona H1.

Un'area H1 compresa tra il fosso di Valle di Piansaccoccia ad Ovest ed il fosso di Valle S. Nicola ad Est, località denominata Serra del pero viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area H2 compresa tra il fosso di Valle Piansaccoccia ed il fosso di Valle S. Nicola, località denominata Serra del Pero, viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 8 Nord

Un'area G3, ad Est di Via Cassia, in località «Isola Farnese», viene destinata a sottozona H2.

Un'area H2, a Nord di Via di S. Cornelia, località «Pietra Pertusa», viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area lungo la Cassia viene destinata a zona M3.

## Foglio 8 Sud

Un'area F1, in località «Torrione Cerquetta» (Via Cassia km. 17,500 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Quattro aree H1, ad Ovest di Via Cassia e di Via Trionfale, vengono destinate a nuova sottozona H1.

Un'area G4 ad Ovest di Via Trionfale, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area G4, a ridosso del lato Est di Via Cassia (km. 15,500 circa) viene destinata a zona N.

Tre aree F1, ad Est di Via Cassia, località «Borghetto S. Carlo», vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area F1, ad Ovest di Via Cassia (km. 12,500 circa) viene destinata a zona N.

Un'area M2, a ridosso del lato est di Via Trionfale, viene destinata a sottozona G1.

Un'area F1, a ridosso del G.R.A., viene destinata a nuova sottozona H2, con vincolo di rispetto della Viabilità principale.

Un'area F1, a Sud Ovest di Via Cassia (km. 11 circa), viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M1, a Sud del G.R.A., località «Tomba di Nerone», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2, ad Ovest di Via Cassia bis, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M1, a nord Est di Via Cassia bis, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, a Nord Est di Via Cassia bis, località «Camping Happy», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, a Sud Ovest di Via Cassia bis ed a Nord del G.R.A., viene destinata a nuova sottozona H2 con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H1, a Sud del G.R.A., viene destinata a nuova sottozona H2 con in parte vincolo di rispetto dell viabilità principale.

Una piccola area H2, a Nord della Giustiniana, (Km. 6 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 9 Nord

Un'area H2 a cavallo di Via di Valle Muricana, e a ridosso del confine coloniale a Nord, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2, a ridosso del confine comunale a Nord e ad Ovest del «Fosso Pantanelle» viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2 a ridosso del nucleo «O» Sacrofanense km. 5 ad Ovest del «Fosso della Torraccia», viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1 ad Ovest della Via Flaminia, viene destinata a nuova sottozona H2, con vincolo di inabitabilità nella parte sud. Viene mantenuta la destinazione N per l'area a ridosso della Via Flaminia.

Una vasta area H1 che circonda il nucleo «O» Sacrofanense km. 3» viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, a ridosso del lato Est di Via di S. Cornelia, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2 limitrofa al nucleo «O» «Santa Cornelia» viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 9 Sud

Un'area H1 ad Est di Via S. Cornelia viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree H1 tagliate da Via di valle Muricana vengono destinate a nuova sottozona H2.

Due aree H1 a ridosso del lato Ovest di Via Flaminia vengono destinate a nuova sottozona H2, con vincolo di inabitabilità.

Un'area F1 ad est di Via Flaminia (km. 13,500 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area parte F1 parte G4 e parte F2 ad Ovest dell'Autostrada del Sole, località Settebagni, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M1 ed Est dell'Autostrada del Sole località Tenuta Marcigliana viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area F1 ad Est dell'Autostrada del Sole, località Tenuta Marcigliana viene destinata a zona N.

Un'area M1 ad Est dell'Autostrada del Sole località «Inviolatella», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area E1 ad Est dell'Autostrada del Sole, località «Inviolatella», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area F1 ad Ovest di Via Salaria, (km. 14,00 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree M2 ed un'area H2 che le circonda, tra Via di Settebagni ed il G.R.A., vengono destinate a nuova sottozona H2, con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area M1 ad Ovest di Via della Giustiniana viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, limitrofa a Via della Giustiniana, località «Riserva di Livia» viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, tra la S.S. Cassia bis ed il G.R.A., viene destinata a nuova sottozona H2, con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area M1 a sud el G.R.A., località «Tenuta della Valchetta», viene destinata a nuova sottozona H2, con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H1 a sud del G.R.A., località «Torre Annunziatella» viene destinata a nuova sottozona H2, con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H2 a Sud di Via di Grottarossa, viene destinata a nuova sottozona H2.

Vengono eliminate alcune previsioni di nuove Vie di P.R. in quanto non più attuali.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In località Marcigliana una residua parte di area con destinazione a zona F1 di P.R.G. viene trasformata a zona N.

## Foglio 10 Nord

Un'area M/1 è stata variata nella nuova destinazione H2.

Un'area M/2 è stata variata nella nuova destinazione H2.

Un'area G/4 è stata variata nella nuova destinazione H2.

Una porzione di area F/1 è stata variata nella nuova destinazione H/2.

Tre aree H/1 sono state variate nella nuova destinazione H/2.

Tre aree H/2 sono state variate nella nuova destinazione H/2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 10 Sud

Un'area E1 ad Ovest di Via della Marcigliana viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, ad Ovest di Via della Bufalotta, località «Colonia Agricola Romana», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, ad Ovest di Via Bufalotta, località «Colonia Agricola Romana», viene destinata a nuova sottozona H1.

Tre aree H2, a Nord del G.R.A. e ad Ovest di Via della Bufalotta, vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area G4, a Nord del G.R.A. «Colonia Agricola Romana», viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area M2, a Nord del G.R.A., viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, ad Est di Via della Marcigliana, viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H2, ad Est di Via della Marcigliana località «Tenuta Casal delle Donne» e «Tenuta Bufalotta» viene destinata a nuova sottozona.

Una vasta area H1 ad Ovest del Fosso di Settebagni viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2 ad Nord del Fosso di Settebagni località «Bella Donna», viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree G4 di cui una già variante in H2 ex delibera n. 279/91 adottata ad Est di Via della Marcigliana vengono destinate a nuova sottozona H2.

Tre aree H1, a Nord del Fosso «Ornale», vengono destinate a nuova sottozona H2.

Due aree H2, a Nord del Fosso «Ornale», vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area G4 compresa tra Via della Marcigliana a Nord e Via Tor S. Giovanni a Sud viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2 a Sud di Via Tor S. Giovanni, viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta H1 a Sud di Via Tor S. Giovanni, viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1 compresa tra il fosso «Ornale» a Nord ed il Fosso «La Spalletta» a Sud viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area G4 ad Ovest di Via Nomentana (km. 17,00 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1, compresa tra il Fosso «Le Spallette» a Nord e Via della Marcigliana ad Ovest, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area E1, già variata in H2 ex delibera n. 279/91, adotta, ad Est di Via della Marcigliana, viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 12 Nord

Un'area H1 sul lato sinistro della valle dell'Arrone viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

#### Foglio 12 Sud

Due aree H1, di cui una molto piccola, ad est del fosso «Arrone» vengono destinate a nuova sottozona H2.

Una vasta area H2 compresa tra il fosso «Arrone» ad Ovest e la Via Aurelia a Sud, viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1, a Sud di Via Aurelia, viene destinata a nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 13 Nord

Un'area G2 a Nord di Via Boccea, località «Bocceola», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, tra Via di Boccea ad Ovest e Rio di Galeria ad Ovest, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area F2, adiacente al lato Ovest di Via Boccea, località «Casale Montarelli» viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, ad ovest di Via Boccea (km. 13,500 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree G4, ad Ovest di Via Boccea (dal km. 12 al Km. 13 circa) venoano destinate a nuova sottozona H7.

Un'area H2, ad Ovest di Via Boccea (dal km. 12 al Km. 13 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Due vaste aree H1, comprese tra Via dell'Arrone ad Ovest e Via di Boccea ad Est, vengono destinate a nuova sottozona H2.

Una piccola area H1, a sud di Via Boccea, (Km. 11 circa), viene destinata a nuova sottozona H1.

Una vasta area H1 attraversata da Via Boccea (dal Km. 9 al km. 10 circa) viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area H2, molto piccola, in fregio a Via di Boccea (Km. 11,500 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, a nord di Via Boccea (Km. 10,500 circa) viene destinata a nuova sottozona H1.

Tre piccole aree H1, a sud di Via di Boccea (km. 10,500 circa) vengono destinate a nuova sottozona H2.

Due vaste aree H1, comprese tra Via di Boccea ed il Rio di Galeria, divise da previsione di grande viabilità di P.R.G., vengono destinate a nuova sottozona H1.

Un'area H1, ad est di Via Boccea, limitrofa alla località «Monte dell'Ara», viene destinata a nuova sottozona H1.

Due vaste aree H1, ad Est di Rio di Galeria, divise da previsione di grande viabilità di P.R.G. vengono destinate a nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 13 Sud

Una vasta area H1, tagliata dal vecchio tracciato della Via Aurelia (dal km. 18 al km. 19 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2, adiacente al lato nord del nuovo tracciato dell'Aurelia, viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree H1, adiacenti al lato sud del nuovo tracciato dell'Aurelia, vengono destinate a nuova sottozona H1.

Due piccole aree H1, a sud del nuovo tracciato di Via Aurelia, vengono destinate a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1, a sud del nuovo tracciato di Via Aurelia, viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree H2 ed una più vasta area H1, che le ingloba, comprese tra il vecchio ed il nuovo tracciato della Via Aurelia, vengono tutte destinate a nuova sottozona H2.

Un'area H1, ad est del Fosso della Bottaccia, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H1, in località «Casale La Paola», viene destinata a nuova sottozona H1.

Quattro piccole aree H1, in località «Casale La Paola», vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area H1, in località «Riserva della Pedicuccia», viene destinata a nuova sottozona H1.

Una vasta area H1, ad ovest di Via Casal Selce, viene destinata a nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 14 Nord

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Farnesina, Foro Italico e Medaglie d'Oro viene destinata a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazioni vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree N di quartiere compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Le aree D libere sono state destinate in parte a sottozona M3 e in parte a zona N.

Per quanto riguarda la zona convenzionata dell'Acqua Traversa, le aree edificate vengono destinate a sottozona B2; le residue aree libere vengono destinate a verde e servizi pubblici.

Le aree già previste per servizi pubblici nell'ambito della convenzione vengono destinate a sottozona M3.

Viene quindi eliminato il perimetro verde ed il tratteggio orizzontale e verticale di zona convenzionata.

Nell'ambito dei quartieri edificati risulta graficizzata la viabilità esistente.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di P.R. in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero non più attuali. Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Un'area F1 libera posta in riva destra del fosso dell'Acqua Traversa viene destinata a zona N.

Cinque aree F1 libere poste tra la Via Cassia e il Fosso dell'Acqua Traversa vengono destinate a zona N.

Cinque aree F1 libere poste tra la Via Cassia e il Fosso dell'Acqua Traversa vengono destinate a zona N.

Un'area M2 libera adiacente la Via Cassia viene destinata alla nuova sottozona H2.

Due aree F1 libere poste tra la Via Cassia e il Fosso dell'Acqua Traversa vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Quattro aree F1 libere in località Trionfale vengono destinate a zona N.

Due aree F1 libere poste a Sud delle precedenti vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area F2 in adiacenza al P.d.Z. Acqua Traversa Nord viene destinata alla nuova sottozona H2.

Una porzione libera di area M2 ad Est del P.d.Z. Acqua Traversa Nord viene destinata alla nuova sottozona H2.

La parte inedita di un'area G4 in fregio alla Via Trionfale viene destinata a zona N.

Cinque aree F1 libere sulla Via Trionfale vengono destinate a zona N.

La porzione libera di un comprensorio F2 sulla Via Trionfale viene destinata a zona N.

Due aree F1 libere, una in fregio al G.R.A. l'altra più a Sud in località Villaggio Monte Arsiccio, vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area M1 in località Grottarossa viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area F1 in località Grottarossa viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area edificata, sottostante l'ospedale di S. Maria della Pietà è stata destinata a zona F1.

Aree circostanti S. Maria della Pietà vengono variate da zona M1 ad H1 e H2.

L'area di Villa Rossini viene variata da G2 a G1.

Alcune aree interne al comprensorio dell'Acqua Traversa vengono destinate a zona N ed M3.

#### Foglio 14 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Balduina, Degli Ubaldi e Gianicolense viene destinata a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree N di quartiere compromesse da edificazioni vengono destinate a sottozona B2.

Le aree D libere vengono destinate parte a sottozona M3 e parte a zona N.

Vengono destinate a sottozona M3 e zona N le aree già previste pubbliche del P.R.G. come graficizzato all'interno dei perimetri di Variante.

Alcune aree M3 libere vengono destinate a zona N.

L'area M1 su Piazzale Clodio viene destinata a zona N.

Nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita la viabilità esistente, così come graficizzato.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di P.R.G., in quanto o già realizzate o realizzate in lieve difformità per compromissioni esistenti ovvero ritenute non più attuali.

Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Un'area M2 edificata in Via Madonna del Riposo viene destinata a sottozona B2.

Due aree B2 libere su Via E. Besta vengono destinate a zona N.

Due aree B2 libere su Via Damiano Chiesa vengono destinate a zona N.

La parte libera di un'area M2 a Sud di Via Aurelia Antica vicino al Forte Aurelio viene destinata a zona N.

Viene anche destinata a zona N un'area M1 adiacente alla precedente.

L'area M1 su Via Aurelia Antica viene destinata alla nuova sottozona H2.

L'area F1 libera in prossimità di Via del Fontanile Arenato viene destinata alla nuova sottozona H2.

L'area M1 su Via di Villa Troili viene destinata alla nuova sottozona H1.

Due aree M1 su Via Acquafredda vengono destinate alla nuova sottozona H1.

Un'area M1 in prossimità di Via Boccea viene destinata a zona N.

Un'area M1 sulla Via Casal del Marmo viene destinata alla nuova sottozona H1.

Due aree G4 tra la Via Trionfale e la Via Casal del Marmo vengono destinate alla nuova sottozona H1.

Un'area M2 in località C.le Marmo Nuovo viene destinata alla nuova sottozona H1.

Una porzione di area G4 in località Fosso delle Capannelle viene destinata alla nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

L'area a Forte Braschi destinata a zona N ed edificata dai militari viene variata a zona M1.

Un'area in Via Ascalesi viene variata da zona E3 a zona N.

Un'area in Via Varisco - Via Romei già con destinazione D di P.R.G. e proposta a zona N viene destinata a zona M1.

#### Foglio 15 Nord

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Tor di Quinto, Villaggio Olimpico, Flaminia, Parioli, Trieste, Nuovo Salario, Casal Boccone vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree N di quartiere compromesse da edificazioni vengono destinate a sottozona B2.

Le aree D libere vengono destinate parte a sottozona M3 e parte a zona N.

Alcune aree M3 libere vengono destinate a zona N.

Alcune aree N edificate vengono destinate a sottozona M3.

Con la presente Variante nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato nelle tavole allegate.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di PR in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero non più attuali. Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

La zona con convenzione in itinere denominata «Aniene di Levante», viene destinata a zona N.

Un'area F1 sulla Via Oriolo Romano viene destinata a zona N. Una porzione di area M1 in località Casale dell'Inviolata viene destinata a zona N. Un'area C3 in località Casale delle Crescenze viene destinata a sottozona G1. Un'area F1 sulla Via dei Due Ponti viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area H1 a Nord di Via dei Due Ponti viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area H2 a Nord di Via dei Due Ponti viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

L'area libera adiacente la Moschea viene variata da zona M1 a zona N.

Parte di un'area in Via Mancinelli, già zona M3 di P.R.G. e proposta a zona B2 viene ridestinata a zona M3.

In Via Isola Bella angolo Via Macerata, un'area proposta a zona B2 viene destinata a zona M3.

La sede stradale di Via di Valnerina tra il parco di Villa Chigi e il Parco di uso comunale si modifica in zona N.

#### Foglio 15 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Labicano, Re di Roma, Portonaccio e Tiburtino Nord vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree N di quartiere compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Le aree D libere vengono destinate parte a sottozona M/3 e parte a zona N.

La zona con convenzione in itinere denominata «Aniene di Levante» viene destinata a zona N.

Con la presente variante nell'ambito dei quartieri edificati, viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente così come gratificato nelle tavole allegate.

Sono state altresì eliminate previsioni di nuove vie di PR. in quanto o già realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti, ovvero ritenute più attuali. Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

L'area N sulla Via M. di Canossa viene destinata a zona M3.

Un'area M3 limitrofa al Cimitero Verano viene destinata a zona N.

Un'area M4 sul Viale della Provincie viene destinata a zona N.

Un'area N sulla Via di Villa Massimo viene destinata a sottozona B2.

Un'area B 1 sulla Via di Villa Torlonia viene destinata a zona N.

Un'area D sulla Via Palestro viene destinata a sottozona G1.

Un'area M3 edificata sulla Via Salaria viene destinata a sottozona B2.

Una porzione di area M3 edificata sulla Via Salaria viene destinata a sottozona B2.

Un'area B1 libera su Via P.A. Micheli viene destinata a zona N.

Un'area D edificata su Via Portuense viene destinata a sottozona B2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni celti già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Sono state destinate a zona N (Verde Pubblico) aree adiacenti al piano di zona Tiburtino Nord.

Alcune aree all'interno dei perimetri dei comprensori del sistema direzionale orientale assumono la destinazione a zona N, fermo restando il regime comprensoriale delle aree stesse.

#### Foglio 16 Nord

Tutta la zona D edificata nell'ambito del quartiere Casal Boccone, adiacente alla zona convenzionata SIRA I, viene destinata a sottozona B2.

Le aree D libere vengono destinate a zona N.

Vengono destinate a sottozona M3 e a zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G., come graficizzato all'interno dei perimetri di Variante.

Nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita dal P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di P.R.G. in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero ritenute non più attuali.

Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Un'area M3 libera sul Viale Ionio viene destinata a zona N.

Una porzione di zona con convenzione in itinere denominata «Aniene di Levante» viene destinata a zona N.

Un'area M1 a Sud del G.R.A. in località Casal S. Nicola, viene destinata a zona N.

Un'area G4 a Sud del G.R.A. viene destinata alla nuova sottozona H1, in parte con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Tre porzioni di area M1 ad Ovest della Via Casal Boccone vengono destinate a zona N.

Un'area H1 a Nord del G.R.A. in località Casale Bocconcini viene destinata alla nuova sottozona H2, in parte con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H2 a Nord del G.R.A. viene destinata alla nuova sottozona H2 in parte con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H1 a Nord della precedente viene destinata alla nuova sottozona H2.

Due aree G4 a Nord del G.R.A. vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Tre porzioni di aree G4 a Sud della Via Nomentana vengono destinate alla nuova sottozona H1.

Quattro aree G4 ad Est del G.R.A. vengono destinate alla nuova sottozona H1.

Due porzioni di aree L1 a Sud della Via Tiburtina a Nord del fiume Aniene vengono destinate a zona N.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In zona Talenti un'area viene variata da zona G2 a zona G1.

È stata data destinazione N, M3 e B2 ad aree in località San Basilio.

#### Foglio 16 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Pietralata, Casal Bruciato e Centocelle-Prenestino vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree N compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Alcune zone di aree D edificate vengono destinate a sottozona M3.

Alcune porzioni di aree D vengono destinate a zona N.

Alcune porzioni di aree N vengono destinate a sottozona M3.

Vengono destinate a sottozona M3 e a zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G., come graficizzato all'interno dei perimetri di Variante.

Con la presente Variante nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato nelle tavole allegate. Sono state altresì eliminate le

previsioni di nuove vie di P.R. in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissione esistenti ovvero ritenute non più attuali. Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Nel comprensorio direzionale Casilino un'area in località Tor Pignattara viene destinata a zona N, quale elemento condizionante nella progettazione esecutiva.

Nel comprensorio direzionale Casilino un'area su Via Anagni viene destinata a sottozona M3.

Una porzione di zona con convenzione in itinere denominata «Aniene di Levante» viene destinata a zona N.

Un comprensorio E3 in località Mistica viene destinato a zona N.

Una porzione di aree L1 in località Ponte Mammolo viene destinata a zona N.

Due porzioni di area B2 in località Ponte Mammolo vengono destinate a zona N.

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Una porzione di area M2 tra la Via Tiburtina e il fiume Aniene viene destinata a zona N.

Due porzioni di aree L1 a Nord del fiume Aniene vengono destinate a zona N.

Una porzione di area G4 in località Torre Cervara viene destinata a zona N.

Un'area G4 in località Torre Cervara viene destinata a zona N.

Tre porzioni di aree L2 in località Casale Caletto vengono destinate a zona N.

Un'area M1 in località Casale Caletto viene destinata a zona N.

Due porzioni di aree L1 in località Tor Sapienza, tra la A24 e la ferrovia Roma-Sulmona, vengono destinate a zona N.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area in Via Togliatti adiacente al Centro Carni viene variata da zona M1 e zona N.

Alcune aree all'interno dei perimetri dei comprensori del sistema direzionale orientale assumono la destinazione a zona N, fermo restando il regime comprensoriale delle aree stesse.

In località Acqua Vergine sono state graficizzate le destinazioni N (Verde Pubblico), M1 (Servizi Pubblici Generali) e i vincoli di protezione e tutela per le aree interessate dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio dell'8 agosto 1995 n. 6795.

## Foglio 17 Nord

Un'area G2 a Sud dell'Aniene, località «Lunghezza Vecchia», viene destinata a sottozona G1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

È stata data destinazione a zona M1 ed H1 ad aree in località Case Rosse.

Due zone a ridosso della zona perimetrata Case Rosse vengono trasformate anch'esse a zona «O».

## Foglio 17 Sud

Un'area G2, a Sud dell'Aniene, in località «Casale Serroncino», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area G4, ad Ovest del Fosso di «Ponte di Nona», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M1, a Nord di Via Prenestina (Km. 14 circa), viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area G2 in località «Casale del Cavaliere» viene destinata a sottozona G1.

Un'area G2 ad Est dell'Aniene, località «Lunghezza», viene destinata a sottozona G1.

Due aree G2, una a Nord e l'altra a Sud di Via Lunghezza, vengono destinate a sottozona G1.

Due aree H2 in località «Tenuta della Lunghezza» vengono destinate a nuova sottozona H2.

Cinque aree H1, a ridosso del nucleo «O» Castel Verde, vengono destinate a nuova sottozona H1.

Un'area N, a Sud di Via Prenestina, viene destinata a zona «O».

Un'area G2, a Sud di Via Prenestina, viene destinata a zona «O».

Un'area H3, a Sud di Via Prenestina, viene destinata a zona «O».

Due aree H2, a Sud di Via Prenestina, vengono destinate a zona «O».

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In località Acqua Vergine sono state graficizzate le destinazioni N (Verde Pubblico), M1 (Servizi Pubblici Generali) ed i vincoli di protezione tutela per aree interessate dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio dell'8 agosto 1995 n. 6795.

Una zona a ridosso della zona perimetrata Case Rosse viene trasformata anch'essa a zona «O».

#### Foglio 18 Sud

Un'area H2 attraversata dal raccordo autostradale S. Cesareo-Fiano Romano viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M1 a Sud dell'Autostrada Roma-L'Aquila viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M2 a Sud dell'Autostrada Roma-L'Aquila, in località San Vittorino, viene destinata a sottozona G1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 19 Sud

Una porzione di area M1 in località San Vittorino a sud della A24 viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 21 Nord

Tre porzioni di aree H1 ad est dell'Autostrada Roma-Civitavecchia vengono destinate alla nuova sottozona H1.

Una piccola porzione dell'area più a Sud è sottoposta a vincolo di rispetto della viabilità principale.

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 21 Sud

Un'area H1, a ridosso del lato Est dell'Autostrada «Roma-Civitavecchia», viene destinata a nuova sottozona H1 con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

## Foglio 22 Nord

Un'area H1, compresa tra il fosso «Pantan di Grano» ad Ovest e Via di Malagrotta ad Est, in località Quarto della Vipera, viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area, parte sottozona H2 e parte sottozona H1, compresa tra il Fosso «Pantan di Grano» ad Ovest e Via di Malagrotta ad Est, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area L1, compresa tra la ferrovia ed il fosso «Pantan di Grano», viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1, ad Ovest del fosso «Pantan di Grano» viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area H1, a Nord di Via di Monte Carnevale, viene destinata a nuova sottozona H1.

Un'area H1 a Sud di Via di Monte Carnevale, attraversata da Via di Malnome, viene destinata a nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 22 Sud

Quattro aree H1, a Nord della ferrovia «Roma Pisa», vengono destinate a nuova sottozona H1.

Tre aree H2, a sud dell'autostrada «Roma Fiumicino» delle quali due sottoposte in parte a vincolo di rispetto della viabilità principale, vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area M1 compresa tra Portuense ed il fiume «Tevere», viene destinata a zona N.

Un'area H2, a sud del fiume «Tevere», località «Prati di Monte San Paolo», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area F1 a nord dell'autostrada «Roma Fiumicino», località «Ponte Galeria» viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 23 Nord

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Gianicolense, Colli Portuensi, Portuense, Magliana e Pian Due Torri è stata destinata a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazione sono state destinate a sottozona B2.

Tre aree M1 edificate sono state destinate a sottozona M3 per adeguarne la destinazione d'uso.

Le aree D libere sono state destinate in parte a sottozona M3 e in parte a zona N.

Alcune aree N edificate sono state destinate a sottozona M3 per adeguarne la destinazione d'uso.

L'area G1 in località Villa Bonelli è stata destinata a zona N.

Parte dell'area M1 C.R.I. sulla Via Portuense è stata destinata a zona N.

È stato modificato il perimetro di una sottozona G1 in località Villa Bonelli per adeguarlo alla limitrofa previsione M3 di P.R.G.

La porzione libera di un comprensorio E1 in località Buon Pastore è stata destinata a zona N; minor porzione è stata destinata a sottozona G1.

Parte della sottozona M2 libera in località Buon Pastore è stata destinata a zona N.

Due porzioni di sottozona F1 su Via Casetta Mattei sono state destinate a zona N.

La parte libera di un'area G4 su Via Affogalasino è stata destinata a zona N.

Tre aree M2 prospicienti la Via Portuense sono state destinate a zona N.

Una porzione di area F1 su Via del Trullo è stata destinata a zona N.

Un comprensorio E3 non attuato è stato destinato a zona N.

Un'area G4 ad Ovest della ferrovia Roma-Pisa è stata quasi completamente destinata a zona N.

Una porzione di area F1 prospiciente la ferrovia Roma-Pisa è stata destinata a zona N.

Un'area G4 ed il limitrofo comprensorio F2 in località Trullo è stata destinata a zona N.

Un'area M1 su Via della Pisana è stata destinata a zona N.

Un'area G4 in località Brava è stata destinata dalla nuova sottozona H1.

Un'area G4 lungo Via della Pisana è stata destinata alla nuova sottozona H2.

Due aree H2 ad Est del Fosso della Magliana sono state destinate alla nuova sottozona H2.

Due aree G4 tra il Fosso della Magliana e il G.R.A. sono state destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area G4 prospiciente il G R.A. è stata destinata alla nuova sottozona H1.

Un'area G4 poco più all'interno è stata destinata per la maggior parte alla nuova sottozona H1 ed in minor parte alla nuova sottozona H2.

Gran parte dell'area M2 inedificata interna al G.R.A. ed un'area H2 adiacente alla medesima a Nord di Via della Pisana sono state destinate alla nuova sottozona H2.

L'ampia porzione di area H2 interna al G.R.A. a Sud di Via della Pisana e fin oltre Via Portuense è stata destinata alla nuova sottozona H2.

Parte dell'area M1 dell'Infernaccio è stata destinata alla nuova sottozona H2.

Tutta la parte del comprensorio E3 Magliana Vecchia non attuato è stata destinata alla nuova sottozona H2.

Nell'ambito dei quartieri edificati risulta graficizzata la viabilità esistente.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di Piano Regolatore in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti e le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area in Via di Villa Troili già proposta a zona F1 viene ridestinata a zona G4.

Le aree circostanti Villa Maraini già destinate a zona M1 e a zona M3 vengono destinate a zona N, con esclusione del fabbricato.

Le aree tra Via Durante e Via Bassini, già con destinazione a zona M1, vengono variate a zona B2.

Un'area libera in Via Newton già zona D di P.R.G., proposta a zona B2 viene destinata a zona M3.

In Via della Magliana angolo Via Miglioli l'area interessata dal progetto per il parcheggio della stazione di Villa Bonelli viene esclusa dalla presente variante.

In Via Santorre di Santarosa l'area libera destinata a zona B di P.R.G. viene destinata a zona N.

Un'area in fronte a S. Passera compresa tra Via della Magliana e la Linea F.M.1 proposta a zona B2 viene ridestinata a zona M3.

In località Infernaccio le aree con destinazione M1 ed N di P.R.G. adiacenti il Parco Tenu-ta dei Massimi sono destinate a zona H2.

#### Foglio 23 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito del quartiere dell'E.U.R. viene destinata a sottozona B2.

Vengono destinate a sottozona M3 e a zone N le aree già previste pubbliche dal P.R.G. co-me graficizzato all'interno dei perimetri della Variante.

Nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato nelle tavole allegate.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di P.R. in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero ritenute non più attuali e le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Due aree H2 adiacenti alla Via del Mare vengono destinate alla nuova sottozona H2, quel-la più a sud, in parte con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Una porzione del comprensorio F2 in località Trullo viene destinata a zona N, conferman-do il vincolo di rispetto della viabilità principale.

Una porzione di area G4 adiacente alla precedente viene destinata a zona N, conferman-do il vincolo di rispetto della viabilità principale.

Una porzione di area G5 in località Tor di Valle viene destinata a zona N, con in parte vin-colo assoluto di inedificabilità.

Una porzione del comprensorio E3 Magliana Vecchia viene destinata alla nuova sottozo-na H2.

Una porzione di area L2 adiacente alla precedente viene destinata alla nuova sottozona H2, eliminando un tronco della previsione della nuova via di Piano Regolatore tra la zona L2 e la zona E3.

Tre porzioni dell'area M1 Infernaccio vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area H2 adiacente all'area M1 Infernaccio viene destinata alla nuova sottozona H2. con in parte vincolo di inabitabilità.

Un'area H2 adiacente al G.R.A. viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area G5 in località Magliana Vecchia viene destinata a zona N, in parte con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H2 in località Magliana Vecchia viene destinata alla nuova sottozona H2.

Una porzione di area M1 in località Vitinia viene destinata a zona N.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

È stata data destinazione a zona N, M3 e B2 ad aree in località Acqua Acetosa.

In località Infernaccio le aree con destinazione L2, M1 ed N di P.R.G. adiacenti il Parco Tenuta dei Massimi, sono destinate a zona H2.

#### Foglio 24 Nord

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Appio Latino, Labicano, Marconi, San Paolo, Tor Marancia, Pian Due Torri viene destinata a sottozona B2.

Alcune aree o porzioni di aree M3 ed N compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Le aree D ed alcune aree B2 libere, vengono destinate sia a sottozona M3 che a zona N.

Un'area M2 in località Quarto Miglio è stata destinata a zona N.

Un'area B1 situata a largo delle Sette Chiese viene destinata a sottozona M3.

Due aree N situate lungo la linea Metropolitana B vengono destinate a sottozona M1 (stazioni Marconi-Garbatella).

Un'area D situata lungo la linea Metropolitana B (Stazione San Paolo) viene destinata a sottozona M1.

Un'area N situata lungo la Via Ostiense prospiciente la Basilica di S. Paolo viene destinata a sottozona M3.

Una piccola area destinata a zona N situata in Via V. Carpaccio, viene destinata a sottozona G2.

Vengono destinate a sottozona M3 e zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G. come graficizzato all'interno dei perimetri di variante.

Nell'ambito dei quartieri edificati viene recepito nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di P.R. in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti, ovvero ritenute non più attuali.

Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere, sulla base delle previsioni delle aree limitrofe o a sottozona B2 edificata.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In Via Appia Pianatelli angolo Via Annia Regilla un'area proposta a zona B2 viene ridestinata a zona N.

In Via G. Martellini un'area proposta a zona B2 viene ridestinata a zona B1.

In Via G. Marconi-Piazzale della Radio un'area già zona M3 di P.R.G. proposta a zona B2 viene ridestinata a zona M3.

#### Foglio 24 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito del quartiere dell'E.U.R. e parte delle zone D del quartiere VIII Colle vengono destinate a sottozona B2.

Vengono destinate a sottozona M3 e a zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G. come graficizzato all'interno dei perimetri della Variante.

Nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato nelle tavole allegate.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di Piano Regolatore in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero ritenute più attuali e le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni della aree limitrofe, o a sottozona B2 edificate.

Nel comprensorio E1 Cecchignola Ovest una vasta area viene destinata a zona N, quale elemento condizionante nella progettazione esecutiva riducendo altresì la densità territoriale da 200 a 100 ab/ha.

Due porzioni di area M1 a cavallo della Via C. Levi vengono destinate a zona N.

Una porzione di area G4 adiacente al G.R.A. siene destinata alla nuova sottozona H1 con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Una porzione di area G4 più a sud della precedente viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area in zona Castel di Leva già con destinazione a zona G4 di P.R.G. e proposta a zona H2 viene ridestinata a zona G4.

Il comprensorio E1 Cecchignola viene limitato alla sola parte priva di vincoli riducendo la densità a 150 ab/ha, destinando l'area restante a zona N.

È stata data la destinazione a zona N ed M3 ad aree in località Cecchignola.

È stata data la destinazione a zona N ed a zona M3 ad aree in località Acqua Acetosa.

## Foglio 25 Nord

Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Prenestino, Centocelle, Tuscolano e Quarto Miglio viene destinata a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree M3 compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Alcune porzioni di aree N di quartiere compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Due aree D edificate vengono destinate a sottozona M3.

Alcune porzioni di aree D libere vengono destinate a zona N.

Vengono destinate a sottozona M1, sottozona M3 e a zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G., come graficizzato all'interno dei perimetri di variante.

Nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato nelle tavole allegate.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove vie di P.R. in quanto o già realizzate o realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero ritenute non più attuali.

Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o sottozona B2 edificata.

Nel comprensorio direzionale Casilino in località Tor Pignattara, una vasta area viene destinata, a zona N e l'area della chiesa S. Marcellino viene destinata a sottozona M3, quali elementi condizionanti nella progettazione esecutiva.

Nel comprensorio direzionale Centocelle-Torre Spaccata sono state individuate una vasta area a verde pubblico e un'area a servizi pubblici generali, quali elementi condizionanti nella progettazione urbanistica esecutiva.

Il comprensorio E3 «Quarto Miglio» sulla Via Appia Nuova viene destinato a zona N, con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Il comprensorio F2 sulla Via Appia Nuova viene destinato a zona N.

Due porzioni di area M2 in località Tor Tre Teste vengono destinate a zona N.

Una porzione di area G4 in località Torre Maura viene destinata a zona N.

Due aree M1 a Nord di Torre Maura vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Il comprensorio E3 in località Mistica viene destinato a zona N.

Una porzione di area M1 ad Ovest del GRA viene destinata a zona N.

Una porzione di area G4 in località Mistica ad Ovest del GRA viene destinata a zona N.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area in zona Tor Tre Teste, già in zona M2 di P.R.G., proposta a zona N viene ridestinata a zona M2 in parte.

L'area in Piazza San Felice da Cantalice, già destinata a zona N di P.R.G. viene variata a zona M3.

In località Mistica-Casa Calda un'area M1 di P.R.G. proposta a zona H1 e variata a zona N.

L'area tra Via Taddeo Landini e Via Bonzagna è destinata a zona N.

In località Acqua Vergine sono stati graficizzati i vincoli di protezione per le aree interessate dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio dell'8 agosto 1995 n. 6795.

#### Foglio 25 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito del quartiere Quarto Miglio, viene destinata a sottozona B2.

Con la presente Variante nell'ambito dei quartieri edificati viene recepito nel Piano Regolatore la viabilità esistente, così come graficizzato nelle tavole allegate.

La porzione libera di un'area M2 in Oppido Mamertina viene destinata a zona N.

Un'area M1 adiacente alla ferrovia Roma-Cassino viene destinata a zona N.

Un'area H1 adiacente alla Via Anagnina viene destinata alla nuova sottozona H1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In località Statuario un'area già zona M2 di P.R.G. e proposta a zona N viene ridestinata a zona M2.

Parte dell'area proposta a zona N in località Capannelle viene ridestinata a zona M1.

#### Foglio 26 Nord

Un'area in località Tavernelle in parte H2, in parte H3 con vincolo di protezione delle falde idriche interessata da edificazione spontanea viene destinata a zona «O».

Un'area H1 in località Pratolungo, interessata da edificazione spontanea viene destinata a zona «O» .

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In località Acqua Vergine è stata graficizzata la destinazione N (Verde Pubbico) e i vincoli di protezione e tutela per le aree interessate dalla deliberazione della Giunta Regionale Lazio dell'8 agosto 1995 n. 6795.

#### Foglio 26 Sud

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 27 Nord

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 27 Sud

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

#### Foglio 28 Nord

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 29 Nord

Un'area G2 ad est del Tevere (limitrofa «Ostia Scavi») viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area G4 a sud del Tevere e ad ovest di Via Ostiense viene destinata a zona N.

Un'area G4 ad est del Tevere (limitrofa «Ostia Scavi») viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

In Via delle Baleniere un'area residua destinata a zona G4 di P.R.G. viene trasformata a zona N.

## Foglio 29 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito del quartiere di Ostia viene destinata a sottozona B2.

Le aree D libere vengono destinate parte a sottozona M3 e parte a zona N.

Con la presente variante nell'ambito dei quartieri edificati viene recepita nel P.R.G. la viabilità esistente, così come graficizzato, nelle tavole allegate.

Vengono destinate a sottozona M1 sottozona M3 e a zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G. come graficizzato all'interno dei perimetri di variante.

L'area D del C.P.O. viene destinata a sottozona M1.

Due aree F1 edificate su Viale dei Promontori vengono destinate a sottozona B2.

Un'area G4 su Via delle Azzorre viene destinata a zona N.

Due aree G4 su Via delle Baleniere vengono destinate a sottozona B2.

Una porzione di area G4 su Via delle Baleniere di Ostia viene destinata a zona N.

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 30 Nord

Due aree F1, in località «Ostia Antica», vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area G4, in località «Ostia Antica», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area L2, a nord della Via Ostiense (Km. 22 circa) viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2, tagliata da Via Dei Pescatori, viene destinata a nuova sottozona H2.

Due aree M1, a ridosso di Via Acilia, vengono destinate a nuova sottozona H2.

Un'area H2, a ridosso di Via Acilia, viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area E1, ad est di Via di Acilia, viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Nella zona del Borgo di Ostia Antica l'area già con destinazione F1 e N di P.R.G. viene destinata a zona A.

## Foglio 30 Sud

Tutta la zona D edificata nell'ambito del quartiere di Ostia viene destinata a sottozona B2. Alcune porzioni di aree N di quartiere compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2.

Le aree D libere vengono destinate parte a sottozona M3 e parte a zona N.

Vengono destinate a sottozona M3 ed M1 e zona N le aree già previste pubbliche dal P.R.G., come graficizzato all'interno dei perimetri di Variante.

Alcune aree M3 libere vengono destinate a zona N.

Nell'ambito dei quartieri edificati risulta graficizzata la viabilità esistente.

Sono state altresì eliminate le previsioni di nuove Vie di P.R. in quanto o già realizzate in lieve diversità per compromissioni esistenti ovvero ritenute non più attuali.

Le relative previsioni viarie sono state modificate o a verde e servizi pubblici di quartiere sulla base delle previsioni delle aree limitrofe, o a sottozona B2 edificata.

Parte dell'area M1 adiacente l'ospedale di Ostia viene destinata a zona N.

Viene destinata a sottozona M1 l'area di sedime della linea metropolitana.

L'area G5 lungo la Via Cristoforo Colombo adiacente al canale de «La Lingua» viene destinata a sottozona H2.

Parte dell'area G4 compresa tra il Canale del Pantanello, la tenuta di Castel Porziano e la tenuta di Castelfusano viene destinata a sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

### Foglio 31 Nord

Due aree M1 a Nord della Via C. Colombo vengono destinate a zona N.

Due aree G4 ad ovest di Via di Malafede vengono destinate a zona N.

Un'area G5 in località Casal Bernocchi viene destinata a zona N.

Due aree M1 a nord di Via Cristoforo Colombo vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area H2 a nord di Via Cristoforo Colombo viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area E1 a nord di Via Cristoforo Colombo viene destinata alla nuova sottozona H2.

Due aree G4 ad est di Via Pontina (località tenuta della Penna - Tor de' Cenci) vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area M1 ad est di Via Pontina (località tenuta della Penna) viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area H2 ad est di Via Pontina (località tenuta della Penna) viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area M1 ad est di Via Pontina (limitrofa al Casale Monte della Caccia) viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area G5 ad est di Via Pontina (limitrofa al Casale Monte della Caccia) viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati. A Malafede è stata ridestinata a zona G4 un'area già proposta a zona N.

## Foglio 31 Sud

Un'area G4 ad Est della Via Pontina destinata a nuova sottozona H2.

Un'area parte H2 e parte H1 confinante con il lato Est della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2 in parte con vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area F2 confinante con il lato Est della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Parte di una vasta area H1 subito ad Est della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area M2 confinante con il lato Ovest della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2 ad Ovest della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Parte di una più vasta area L2 ad Ovest della Via Pontina viene destinata a sottozona H2. Parte di una più vasta area L2 a Sud dello Stabilimento «De Laurentis» e confinante con il lato Ovest della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area L3 ad Ovest della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2 ad Est di Via di Trigatoria viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area G5 ad Est di Via di Trigatoria viene destinata parte a zona N e parte a sottozona G1.

Un'area G2 ad Est di Via di Trigatoria viene destinata a sottozona G1.

Cinque piccole aree H1 ad Est della Via Pontina vengono destinate a nuova sottozona H2 di cui tre con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area G2 adiacente a Via di Trigatoria (località Castel Romano) viene destinata a sottozona G1.

Una piccola area H2 ad Est della Via Pontina viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

## Foglio 32 Nord

Quattro aree H2 in località Selcetta ad Ovest della Via Laurentina vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area M1 in prossimità del Fosso di Perna viene destinata a zona N.

Un comprensorio E1 denominato Monti della Caccia viene destinato alla nuova sottozona H2.

Un'area G4 sulla Via di Trigatoria viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area E3 non attuata viene destinata alla nuova sottozona H2.

Un'area G4 sulla Via Laurentina viene destinata alla nuova sottozona H2, analogamente due porzioni di aree G4 a Sud della precedente vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Un'area GD in località Trigatoria viene destinata a zona N.

Tre aree G4 ad est della Via Ardeatina vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Due aree G4 ad Ovest della Mia Ardeatina vengono destinate alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

Un'area in zona Castel di Leva già con destinazione a zona G4 di P.R.G. e proposta a zona H2 viene ridestinata a zona G4. È stata data la destinazione a zona N e H2 ad aree in località Casal Giudeo.

#### Foglio 32 Sud

Un'area G5, a nord della «Tenuta Trigatoria», viene destinata a sottozona G1.

Un'area G5, a nord della «Tenuta Trigatoria», viene destinata a Zona N.

Due aree G5, limitrofe al «Fosso dei Radicelli», vengono destinate a zona N.

Un'area G2, ad ovest della «Tenuta Trigatoria», viene destinata a sottozona G1.

Due vaste aree H1, una in località «Tenuta Trigatoria» e l'altra in località «Pescina», vengono destinate a nuova sottozona H2.

Una vasta area H2, ad ovest di Via Laurentina, viene destinata a nuova sottozona H2, con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Due piccole aree H1, una a ridosso del nucleo «O» Selvotta e l'altra a ridosso del nucleo «O» Monte Migliore vengono destinate a nuova sottozona H2.

Una vasta area H1, ad ovest del «Fosso di Leva», località «Monte di Leva» viene destinata a nuova sottozona H2.

Una piccola area H2, a sud della località «Monte di Leva», viene destinata a nuova sottozona H2, con in parte vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H2, a sud del «Fosso di Leva», viene destinata a nuova sottozona H2.

Una vasta area H2, a sud del «Fosso di Selvotta» viene destinata a nuova sottozona H2. Tre aree H2, di cui due di piccolissime dimensioni, limitrofe alle località «Ponte della Zolfarata» e «Capanna» vengono destinate a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 33 Nord

Un'area M1, in località «Fontana del Divino Amore», a sud del «Fosso del Divino Amore», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area G2, in località «Fontana del Divino Amore» a nord della località «Falcognana» viene destinata a sottozona G1.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 33 Sud

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 34 Nord

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

#### Foglio 36 Nord

Un'area L2, in località «Lupara», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area L3, in località «Lupara», viene destinata a nuova sottozona H2.

Un'area H2, in località «Lupara», viene destinata a nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 37 Nord

Due porzioni di aree H2 sulla Via Pontina vengono destinate alla nuova sottozona H2, con, in parte, vincolo di rispetto della viabilità principale.

Un'area H2 ad ovest della Via Laurentina viene destinata alla nuova sottozona H2.

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

#### Foglio 38 Nord

Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella «Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano».

Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate, secondo l'articolazione H1 e H2 della nuova normativa.

Sono stati graficizzati i vincoli archeologici e paesaggistici già decretati.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE

ALLEGATO «E»: OSSERVAZIONI DELLE CIRCOSCRIZIONI

## **SINTESI DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI AVANZATE DALLE CIRCOSCRIZIONI**

### **CIRCOSCRIZIONE III**

Parere Favorevole all'unanimità – Risoluzione n. 2 del 14.2.97

Osservazioni:

- Quartiere Italia:
1. Portare a zona N il lotto libero tra via Treviso e via Caserta; attualmente M4 - F. 15s;
  2. Ampliare la zona M3 in prossimità di villa Narducci per realizzare il centro anziani - F. 15s;
- S. Lorenzo:
3. Trasformare il quartiere in zona di restauro e riqualificazione prevedendo interventi straordinari a ciò mirati eliminando, inoltre la previsione di 167 nei pressi di via Labicana - F. 15s;

### **CIRCOSCRIZIONE V**

Parere Favorevole a maggioranza – Risoluzione n. 18 del 18.2.97

Osservazioni:

- 4 - Acquisizione al patrimonio comunale delle aree ancora private del Parco di Aguzzano; e sua compensazione
- 5 - Completamento della perimetrazione del parco dell'Aniene all'altezza di Ponte Mammo-  
lo F. 16s
- 6 - Manca, nel Piano, un riferimento certo alle aree verdi dello SDO relativamente al comparto Pietralata; chiede quindi di mettere fin da ora a zona N le aree di P.P. su Pietralata e Tiburtino. F 15s e 16s.
- 7 - Legittimazione urbanistica del non perimetrato di Case Rosse e di Casal Monastero che consenta la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la presentazione di un piano urbanistico di iniziativa consortile;
- 8 - Riadottare il P.Z. 2V S. Basilio al fine di realizzare gli standard a verde e servizi;  
Prevedere, nella seconda fase del piano in preparazione:
- 9 - la possibilità di trasformare gli impianti industriali non più produttivi in manufatti di pari cubatura sia residenziali che di servizi;
- 10 - attivare piani di recupero produttivi che legalizzino i nuclei abusivi artigianali;  
inoltre
- 11 - cancellare i P.Z. Casal Bianco e Case Rosse;

- 12 - prevedere lo sviluppo del trasporto pubblico su rotaia;
- 13 - coordinarsi con i comuni dell'hinterland per ottenere una maggiore coerenza urbanistica;
- 14 - varie generali osservazioni sull'ambiente

chiede quindi

- cancellare Casal Bianco 1 e 2;
- Riadottare P.Z. S. BASILIO
- 15 - Trasformare il Casale de' Pazzi da G2 a G1; (F. 16 N)
- Compensare Aguzzano;
- 16 - Eliminare G4 e asse viario di Oasi della Cervelletta; F. 16s
- 17 - Parco dell'Aniene: Ansa Aniene presso Solvey da L a N - 16s
- 18 -                                    Comprensorio Ciocchetti da L a N - 16s
- 19 -                                    Area nodo di scambio Ponte Mammolo da M1 a N - 16s
- Aree SDO: anticipare le zone N di PP su Pietralata e Tiburtino; F 15s e 16s

inoltre, per la futura pianificazione:

- 20 - Casal Bertone da zorla E a B2 - F. 15s
- 21 - da Via Orero a via Baldissera (fabbriche dismesse) a B2 - F. 15s
- 22 - ex cinema Puccini a N
- 23 - su via Casal Bertone dopo scuole a N - F. 15s
- 24 - Via Tiburtina angolo via Pietralata da E2 a B2 - F. 16s
- 25 - via M. Tondi angolo via Cappellini da E3 a B1 - F. 16s
- 26 - da via Gortani a via Casale Rocchi da E3 a B3 con P.R produttivo - F 16s
- 27 - da Via Casale Rocchi a incrocio con Via Mesula a B1 - F. 15s
- 28 - Vigna Mangani da M1 a B1
- 29 - Cittadella piccola e media impresa da E a M1
- 30 - Casale de' Pazzi da G2 a G1 - F. 16N
- 31 - Borgo Tor Cervara da G4 a B1 - F. 16s
- P.Z. Casal Bianco 1 e 2 da E3 a H
- P.Z. Case Rosse 1 e 2 da E3 a N 32
- Casal Monastero a zona di recupero di iniziativa consortile - F 16N
- 32 - non perimetrato di Case Rosse a O1 - F. 17N

33 - Collina Lanciani da B2 a B 1 - F. 15s

34 - Sono, inoltre, indicate due pagine di emendamenti alla normativa sulle zone H e Carta dell'Agro.

## **CIRCOSCRIZIONE VI**

Parere Contrario a maggioranza – Risoluzione n. 2 del 6.2.97

Osservazioni:

35 - Pigneto da B3 a B2 con esclusione dei villini compresi tra via Casilina, ma del Pigneto e via De Agostini - F. 15s;

36 - Torrione, area comunale tra ferrovia, via Prenestina e via Fieramosca da C a N - F 15s;

37 - SDO destinare a N tutte le aree a verde ancora libere previste dal Progetto Direttore F. 15s e 16s

38 - rettifica confine Parco Taverna tra via Giusto e via Venezia Giulia erroneamente in B2 - F.16s

39 - Parco Almagia (tra via Zenodossio, via Ruga e via Maggi) a N - F. 24N

inoltre

40 - accelerare l'iter del P.P. del Quadraro

41 - avviare il P.P. della zona di via Formia

## **CIRCOSCRIZIONE VII**

Parere Favorevole a maggioranza – Risoluzione n. 3 del 11.2.97

Osservazioni:

42 - Destinare a N le aree di rispetto e aree con vincolo archeologico;

43 - trasformazione a zona N le aree individuate in Foglio 649 All. 322 part. 2, Foglio All. 322 e Foglio 650 (tra Tor Tre Teste e Alessandrino) - F. 25n;

44 - Istituire il Parco regionale dell'Agro romano e la carta dell'Agro sia parte integrante del piano;

45 - Forte Prenestino F. 642 part. 112 da M2 a N - F. 16s;

46 - Tor Sapienza nel P.Z. 19 tra via Tor Sapienza, via De Chirico e scuola da M1 a N - F. 16s;

47 - Casilino 23 area tra via Anagni, via B. Castelli, Via R. Lombardi, Via Primavera le zone libere in N (sono in circ. VI ma confinano con la circ. VII). F. 16s da M1 a N

## **CIRCOSCRIZIONE VIII**

Parere Favorevole del Commissario del 16.1.97

Osservazioni: nessuna

## **CIRCOSCRIZIONE X**

Parere Favorevole a maggioranza – Risoluzione n. 1 del 4.2.97

Osservazioni:

48 - aree libere di Casal di Gregna, su via Anagnina, a zona H - F. 25s;

49 - aree libere dell'ex Italcable su via Tuscolana a verde e servizi - F.25s;

## **CIRCOSCRIZIONE XI**

Parere favorevole sulla proposta di risoluzione (proposta non votata per mancanza del numero legale) in data 18.2.97.

La Circoscrizione rileva che sarebbe stato opportuno che la variante facesse riferimento alla nuova municipalità.

50. Che le due varianti della Colombo, deliberazioni C.C. n. 235/96 e 258/96 trovino conferma nella variante delle certezze.
51. Che nella variante venga riportata la riduzione di cubature per la zona E1 Tormarancia così come previsto nella variante di salvaguardia e nell'O.d.g. n. 15 del 21.2.95 del Consiglio Circoscrizionale.
52. Che l'area lungo la via C. Colombo attualmente a zona I2 venga trasformata a zona N.
53. Area in viale di Tormarancia da sede stradale a zona N, in quanto già sistemata a parco - F. 24n.
54. Area in Piazza Ardigò da zona M3 a zona M1 in quanto già utilizzata dall'AMA - F. 24n;
55. Area in via Trezza, via Castriglione da zona D variante in B2 a zona sede stradale - F. 24n;
56. Area in via L. Nobili da zona M3 a zona N in quanto già attrezzato dal Servizio Giardini - F. 24n;
57. Area Circonvallazione Ostiense da zona D, da accertare, variata a B2 a zona B1 o A dato il pregio storico del complesso degli edifici - F. 24n;
58. Area in P.za G. da Verrazzano da sede stradale, in proposta, a N in quanto già sistemata a giardino - F. 24n;
59. Area in via dei Lincei da zona D proposta in B2 a zona M3 in quanto già sede di un asilo nido più centro informazioni - F. 24n.

## **CIRCOSCRIZIONE XV**

Parere Favorevole a maggioranza – Risoluzione n. 8 del 18.2.97

Osservazioni:

- 60 - Piana del Sole, Ponte Galeria, Collina Azzurra da H2 a O con PEEP adiacente - F. 22s;
- 61 - Trullo, Monte Cucco, Monte delle Capre oltre all'art. 11 altre procedure di recupero e riqualificazione;
- 62 - Ponte Galeria da L1 a residenziale e relativi standard - F. 22s,
- 63 - Via Idrovore della Magliana da N a L2 - F. 23s;
- 64 - Fosso della Magliana, Via della Magliana, Monte delle Picche da H1 a L2 - F. 23s;
- 65 - Area tra via Silano e l'argine da D variata in M3 prevedere con art. 11 uso non industriale (attuale) ma compatibile con pesi urbanistici F. 24n;
- 66 - Area tra Prospero Colonna, via Mancini e via dei Grottoni da D variata in N tramite art. 1 edificabile verso via Mancini ed N ceduta e realizzazione bretella stradale Prospero Colonna-Mancini;
- 67 - reperire standard nella città consolidata;

inoltre

- 68 - Monte delle Capre da G4 in attuazione a N con compensazione altrove - F. 23n;
- 69 - Parco dei Casali zone oggi ad N trasformare a H2 (più consone) - F. 23n;
- 70 - Nel Parco Valle dei Casali, sulle collinie dell'Imbrecciato aree G4 ed F2 variate a N da riportare parte a N e parte H2 - F. 23n;
- 71 - Nel Parco dei Casali - Monte Cucco - da G4 ed F2 variato in N a parte N parte G1 su alcuni casali censiti nella carta dell'Agro - F. 23n e s;
- 72 - Parco Tenuta dei Massimi Area azienda agricola Somaini già edificata a residenziale da L1 a G1 -F. 23n;

Parco del Litorale Romano:

- 73 - aree da N ad H2 con esclusione aree limitrofe autoporto - F. 22s;
- 74 - Ampliamento Parco della Tenuta dei Massimi in loc. Infernaccio trasformando le zone M1, L2, N a H2 - F. 23s;
- 75 - Area adiacente a parco dei Medici da M2 a H2 - F. 23s;
- 76 - Collina Azzurra (via della Magliana) da G4 a H1 - F. 23s;
- 77 - Area limitrofa a Sheraton golf da G5 a N limitatamente all'area demaniale - F. 23s
- 78 - Aree agricole comprese tra l'autostrada Roma Fiumicino e il Tevere da nuovo H2 a H1;
- 79 - Area fronte autoporto da M2 a N - F. 22s;

- 80 - Valle Galeria, lungo il Rio Galeria da L1 a H2 - F. 22n;
- 81 - Area tra Ponte Galeria e via della Pisana da M1 a H - F. 22n;
- 82 - Area proprietà regionale ARSIAL - Loc. Castel Malnome - da H1 a parte M3 - F. 22n;
- 83 - Piana del Sole area proprietà ex S. Spirito da H2 a M3 per circa 12000 mq
- 84 - Via della Muratella angolo via Pescina Gagliarda da H2 a M3
- 85 - Area limitrofa Rio Galeria da H1 a M3 per parcheggio stazione FS Ponte Galeria
- 86 - Area tra FM1 e fosso Loc. Piana Pisciareello da L1 a N
- 87 - Area comunale via Portuense civ. 1425 (sede pro-loco) da L1 a M3
- 88 - Area scuola Ponte Galeria e relativa pertinenza da F1 a M3
- 89 - Aree golenali tra Autostrada Roma-Fiumicino e via del Trullo da L1 a N
- 90 - Area libera tra via Belluzzo, via Greppi, via Pellati e via Cucchini da M1 a N - F. 23n, 24n;
- 91 - Area stazione Villa Bonelli variata a N riconfermare M1 vigente - F. 23n;
- 92 - Aree libere limitrofe stazione Villa Bonelli da D a M3 per realizzazione parcheggio di scambio - F. 23n;
- 93 - Area tra via Caselli, piazza Ampere già attrezzata a giardino pubblico da M3 a N - F. 24n;
- 94 - Area scuola ITP Colomba Antonietti in via dei Papareschi da C a M1 - F. 24n;
- 95 - Area già edificata con edifici residenziali in via Affogalasio da N a B2 - F. 23n;
- 96 - Casale censito carta Agro n. 153 in via F.S. Benucci da sede stradale - piazza- a B1 - F.23n;
- 97 - Lungo via dei Grottoni e via Alibrandi due villini storici variati a N portare a B1 - F. 23n;
- 98 - Area edificata tra via Magliana, via Magliana Nuova e via dei Grottoni variata da D a N portare a B2 - F. 23n;
- 99 - Area in parte edificata e con emergenze vegetazionali tra via Portuense, viadotto Maiorana e rilevato ferroviario da C a B1
- 100 - Antichi magazzini tra via Pacinotti, via Pietrapapa e via Portuense con destinazione D variata a B2 portare a B1
- 101 - Area tra piazza Cavalieri, via Greppi e via Astolfi con sovrastanti casali (uno censito Carta Agro n. 93) da M3 a G1 - F. 23n;
- 102 - via Greve, giardino pubblico già attrezzato variato a M3 portare a N - F. 23n;
- 103 - Via Lari, giardino pubblico già attrezzato da D variato a M3 portare a N - F. 23n;
- 104 - Area omogenea non edificata via Città di Prato variata in parte a B2 e parte a M3 variare tutta a M3 - F. 23n;
- 105 - Area tra via Magliana, fronte S. Passera e linea FM1 da M3 variata in B2 portare a N - F.23n;

- 106 - Complesso gerontocomiale Casa Vittoria tra FM1 e rampa Q. Maiorana presa atto da D a M3 - F. 24n,
- 107 - Area verde ex Shell (punto verde) tra via Portuense e rampa Q. Maiorana da M3 a N - F. 24n;
- 108 - Loc. Infernaccio eliminazione vincolo inedificabilità cimiteriale (non è più previsto il cimitero) - F. 23n e 23s;
- 109 - Cancellazione previsione di PRG per Bacino Remiero in Loc. Tenuta Tor Carbone e nuova graficizzazione in Loc. Prati della Chiavichetta (come previsto da dossier Roma 2004) con destinazione H2 - F. 23s;
- 110 - Testo delle nuove N.T.A. relative alle zone H emendato in più punti.

## **CIRCOSCRIZIONE XVI**

Parere Contrario a maggioranza – Risoluzione n. 1 del 3.2.97

Osservazioni:

111. di tipo generale relative alla mancata perimetrazione e creazione dei futuri Comuni urbani della Città Metropolitana.
112. Critiche generiche sul termine di piano delle certezze.
113. Si contesta il taglio di 17 milioni di Mc in quanto per la maggior parte si tratta di cubature di aree pubbliche (M1 ed E3) per cui la manovra si riduce a soli 3 milioni di Mc di terziario.
114. Il recepimento della Carta dell'Agro è solamente apparente riducendosi l'obiettivo di tutela al solo parere preventivo da cui si prescinde una volta decorsi 60 gg.
115. Il Piano delle Certezze non fornisce un disegno d'insieme mancando di indicazioni relative alla viabilità, al tessuto urbano, ecc.
116. Il Piano delle Certezze non contiene disposizioni circa il non perimetrato come ad esempio Tenuta S. Cecilia e parte di Massimina.
117. Si lamenta la mancata cancellazione della cubatura della Soc. Edilmonte (M2) - F. 23n.
118. Chiede l'approvazione di norme urbanistiche che riducano l'ampliamento della discarica di Malagrotta a tutela delle aree e delle popolazioni circostanti - F. 22n.
119. Si lamenta infine la mancata connessione tra verifica degli standard urbanistici, il sistema della mobilità, il sistema dei servizi pubblici, a scapito della auspicata autosufficienza dei futuri Municipi Metropolitani.

## **CIRCOSCRIZIONE XVII**

Parere Favorevole – Risoluzione n. 4 del 18.2.1987

Osservazioni:

120. Il meccanismo della compensazione è penalizzante per i piccoli proprietari. È da rivedere.
121. Varie zone M1 sia libere (via Plava) che occupate (depositi ATAC, RAI, CASERME) potrebbero avere destinazioni più idonee quali parcheggi, verde attrezzato, impianti sportivi ecc., in particolare:
122. Si chiede la zona parte M3 e parte N per l'area tra via Sabotino, via Monte Nero, via Monte Santo e viale Angelico - F. 15s.
123. Destinare l'area tra via Igea e via Credaro, attualmente zona in parte D e in parte M3, a zona M3 e a zona N per la parte non interessata dal parcheggio sotterraneo - F. 14n.
124. Confermare a zona N l'area di Monte Ciocci.
125. Classificare come B1 gli edifici di pregio della circoscrizione tenendo conto anche del contesto urbanistico dei quartieri. In attesa della verifica di eventuali eccezioni alla indicazione data si potrebbe classificare l'intera circoscrizione zona B1.
126. Si chiede il parco fluviale prevedendo anche aree per impianti sportivi su aree golenali.
127. La norma della zona B, consentendo il frazionamento delle unità immobiliari ed il cambio di destinazioni d'uso da residenziale ad alberghiero, uffici ecc. potrà provocare l'espulsione degli attuali abitanti favorendo i grandi gruppi immobiliari. Inoltre serve un adeguamento degli standard pur essendo auspicabile il frazionamento delle unità residenziali.
128. Sarebbe stato opportuno approvare prima della Variante, il Piano Regionale dei Trasporti, il Piano Urbano del Traffico ed il Piano Urbano dei Parcheggi.
129. Si chiede infine il coinvolgimento della Circoscrizione nella programmazione urbanistica.

## **CIRCOSCRIZIONE XVIII**

Parere contrario a maggioranza – Risoluzione n.1 del 27.1.97

Osservazioni:

130. Si lamenta la mancata approvazione del PPA e la esecuzione delle necessarie infrastrutture, magari anche riducendo delle cubature, ma dando certezza della possibilità edificatoria.
131. Il mancato coinvolgimento dei cittadini, comitati, ecc., e la carenza di un progetto generale di soluzione dei problemi della mobilità e degli standard urbanistici.
132. Chiede che un'area di circa 300/400 ha all'interno del Parco Anone - Castel di Guido con presenza di insediamenti diffusi venga considerata zona di recupero urbanistico.

## **CIRCOSCRIZIONE XIX**

Parere contrario all'unanimità – Risoluzione n. 5 del 18.2.97

Osservazioni:

143. di carattere generale sulla nuova municipalità; mobilità, standard urbanistici, mancata previsione del PPA, necessità di dare immediata attuazione agli art. 2 e 11, sulla nuova normativa relativa al PAMA, sul taglio delle volumetrie, il recepimento della Carta dell'Agro, il non perimetrato anche per le attività artigianali; il tutto di contenuto molto simile alle osservazioni presentate dalla Circ.ne XVI;
144. Limitare le trasformazioni delle zone D ad N e M3 solo alla effettiva necessità;
145. trasformare da M3 a M1 un'area non meglio precisata in località Tragliatella per fermata autobus.

## **CIRCOSCRIZIONE XX**

Parere contrario all'unanimità – Risoluzione n. 3 del 27.1.97

Si osserva che:

133. La Circoscrizione non è stata coinvolta nella fase di redazione della variante ed il fatto che la variante delle Certezze si adegua a strumenti di pianificazione non definiti quindi la proposta del Parco di Veio o il PTP adottato ma non approvato.
134. Si chiede inoltre: la localizzazione di un'area artigianale con i relativi servizi.
135. Soprattutto in periferia, la destinazione d'aree a zona M3 per i mercati rionali e a zona N per i parchi di quartiere.
136. Il mantenimento dell'attuale normativa delle zone H per i coltivatori diretti e le aziende agrarie.
137. L'applicazione della Finanziaria in relazione all'azione di autorecupero nei quartieri e nelle borgate.
138. Che non vengano individuate le aree di compensazione all'interno della XX Circoscrizione. E comunque si chiede sempre programma ambientale prima della realizzazione delle volumetrie.
139. Che le cubature delle compensazioni possano essere localizzate nelle aree di recupero.
140. Norme di tutela più specifiche per tutti i beni della Carta dell'Agro.
141. Il soddisfacimento del fabbisogno abitativo attraverso il recupero dei vari vuoti e la riqualificazione della città costruita.
142. Che l'area di Villa Manzoni attualmente destinata a zona G3 venga classificata zona N - F. 14n eF. 15n.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE

ALLEGATO «F»: CORREZIONI GRAFICIZZATE

## CORREZIONI GRAFICIZZATE

- 7 Sud (\*) È stato corretto il confine tra le zone  $H_2$   $H_1$ , in località Le Cerquetta.
- 8 Nord (\*) È stato corretto il perimetro del Comune di Roma dando la destinazione  $H_2$  all'area aggiunta a nord di Via di S. Cornelia.
- (\*\*) È stato corretto il perimetro delle zone agricole in aderenze alla zona "O" S. Cornelia secondo il perimetro di adozione del piano stesso.
- 8 Sud (\*) È stato corretto il confine in alcuni punti di divisione tra la zona  $H_2$  e  $H_1$  proposto seguendo più esattamente il confine stesso della zona  $H_3$  di PRG vigente in località Torre Spaccata.
- (\*) È stato corretto il confine della zona  $G_1$  proposto lungo la via Trionfale seguendo più esattamente la recinzione così come da fotogrammetrico, la restante parte della zona  $M_2$  di PRG vigente è stata destinata a zona  $H_2$ .
- (\*\*) Non sono state ridestinate le aree relative al Camping Happy già con destinazione "P" di PRG vigente.
- (\*\*) Non è stata ridestinata un'area interessata dalla variante per parcheggi L. 122/89 attuata con la procedura dell'accordo di programma L.389/90 in località La Storta.
- 9 Nord (\*\*\*) Sono stati corretti i perimetri delle zone agricole in aderenza ai piani delle zone "O" S. Cornelia e Sacrofanese Km. 3 e Km. 5 secondo il perimetro di adozione dei piani stessi.
- (\*) Non è stato ricolorato il vincolo di rispetto con destinazione a verde sul lato sinistro di via Flaminia che permane così come previsto dal PRG vigente.
- 9 Sud (\*) Sono state destinate a zona  $H_2$  due aree a nord e adiacenti al GRA già con destinazione  $H_2$  di PRG vigente interne al Parco di Veio e omesse nella prima stesura.
- (\*\*) Non è stata ridestinata un'area in località Villa di Livia già  $F_1$  di PRG vigente e destinate a zona  $H_2$  nella variante, ciò in forza della concessione edilizia n. 560/c rilasciata il 3.7.96 fatta pervenire dagli uffici della Circoscrizione. Una restante parte dell'area è stata destinata a zona N come ampliamento della zona limitrofa, l'altra è stata destinata ad  $H_2$ .
- (\*) Sono stati aggiunti due vincoli di rispetto monumentale puntiforme di P.R.G., uno a sud di Via Grottarossa e l'altro in prossimità di Torre Annunziatella.
- 10 Sud (\*) È stata riproposta una viabilità di PRG non riportata nella prima stesura della variante in località Tenuta di Casal delle Donne.

- (\*\*) È stato corretto il confine di un'area proposta a destinazione H<sub>2</sub> secondo il preciso confine del Parco della Marcigliana in località Colonia Agricola Romana.
- 12 Sud (\*) È stato riportato il sottopasso così come previsto dal PRG vigente nella previsione viaria di via dell'Asopagliatore.
- (\*) Non è stata ridestinata una piccola area a Castel di Guido già destinata a zona M<sub>3</sub> di P.R.G. vigente.
- (\*\*) È stato corretto il perimetro delle aree agricole aderenti alla zona «O» n. 67 via Boccea così come da adozione del piano stesso.
- (\*) Sono stati colorati in rosso i simboli dei vincoli di rispetto monumentale puntiforme nella zona H<sub>2</sub> di Variante.
- (\*) Sono stati aggiunti due tratti di raccordo stradale di previsione di PRG su via della Storta.
- (\*) È stata tolta la destinazione H<sub>1</sub> ad un'area lasciando la previsione stradale come da PRG vigente sul fosso della Bottaccia.
- (\*) È stata data la desenzione N a parte dell'area interna allo svincolo realizzato all'altezza del podere Colonnacci.
- (\*\*) Non è stata ridestinata l'area della stazione di trasformazione ENEL già interessata dalla variante di cui agli accordi di programma L. n. 394/90.
- (\*) È stata data la destinazione a zona N per un'area erroneamente colorata a zona H<sub>2</sub>, ciò in accordo con la destinazione limitrofa di PRG vigente. Tutto ciò all'altezza del Km. 10 di via Cassia.
- (\*) È stato corretto il perimetro della zona N in località Poggio Verde in aderenza al perimetro del Parco dell'Insugherata.
- (\*) Nel comprensorio dell'Acqua Traversa verso Nord è stato ampliato il perimetro di un servizio M<sub>3</sub> in aderenza alle recinzioni come da fotogrammetria.
- (\*) Nel comprensorio dell'Acqua Traversa non sono state ridestinate dalla variante altre tre aree su cui ancora esiste un contenzioso giuridico circa concessioni edilizie.
- (\*) Sono stati riportati i vincoli di PRG sull'area proposta a destinazione N subito ad est di Villa Pamphili.
- (\*) È stato riportato il perimetro rosso di variante su aree proposte con destinazione B<sub>2</sub> tra via Aurelia Antica e via Gregorio VII, togliendo alcune delimitazioni riportate sulla base fuori del perimetro di variante.
- (\*) Sono stati riportati i perimetri verde scuro delle due aree riconfermati G<sub>1</sub> in via S. Pio V e via S. Maria Mediatrice.

- (\*) È stata ridestinata un'area a zona M<sub>3</sub> erroneamente colorata a zona B<sub>2</sub> in via G. Palombini angolo Circonvallazione Aurelia.
- (\*) È stata destinata a zona N uno square lasciato bianco in Largo Boccea.
- (\*) È stata destinata a zona B<sub>2</sub> parte dell'area proposta a zona N in angolo tra via Baldo degli Ubaldi e via G. De Vecchi Pieralice.
- (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> ad un'area edificata lasciata bianca in fondo a via F. Ermini.
- (\*) È stata data la destinazione N ad uno square su via Innocenzo XIII.
- (\*) Non sono stati ridestinati nella variante alcuni edifici già destinati a zona B<sub>2</sub> dal PRG vigente a via C. De Fabritiis.
- (\*) È stato riportato il perimetro rosso di variante su un'area destinata a zona N lungo via Labriola.
- (\*) È stato riportato il perimetro verde scuro ad un'area a destinazione G<sub>1</sub> di PRG vigente in via Fedro.
- (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> ad un'area edificata lasciata bianca lungo via Platone.
- (\*) Non è stata ridestinata nella variante un'area già destinata a zona B<sub>2</sub> dal PRG vigente lungo via Trionfale.
- (\*) Non è stata ridestinata un'area erroneamente proposta a zona B<sub>2</sub> già destinata a zona M<sub>1</sub> dal PRG vigente lungo via Serranti.
- (\*\*) Non è stata ridestinata un'area già proposta a zona H<sub>1</sub> in località Acquafredda (via Villa Troili) perché destinata a zona M<sub>1</sub> con variante Telecom approvata.
- (\*\*) Non è stata ridestinata una piccola area già destinata a B<sub>2</sub> e interessata dalla variante della stazione di S. Pietro di cui agli accordi di programma L. n. 396/90.
- 15 Nord (\*\*) È stato aggiunto il perimetro verde scuro ad una zona G<sub>1</sub> lungo via Cassia Vecchia.
- (\*\*) Un'area su via dei Giuochi Istmici erroneamente colorata a zona N è stata riconfermata G<sub>1</sub>.
- (\*\*) È stato aggiunto il perimetro rosso di variante ad una zona B<sub>2</sub> in via Carbognano.
- (\*\*) È stato aggiunto il perimetro verde scuro a tre zone G<sub>1</sub> all'altezza di Corso Francia tra via del Foro Italico e Ponte Flaminio.
- (\*\*) Sono stati colorati in rosso due vincoli puntiformi in via A. Laria.
- (\*\*) È stato corretto il perimetro rosso di variante per una zona in via L. Mancinelli sotto la Circonvallazione Salaria.

- (\*) Sono state lasciate bianche, per sede stradale, due aree già colorate a zona N, su via J. Sannazzaro.
  - (\*\*) Non sono state ridestinate le previsioni a zona N per le aree in località via Isole Cheradi facenti parte della convenzione stipulata "Viale Ionio".
- 15 Sud
- (\*) È stato posto il vincolo di PRG sull'area destinata a zona N a Nord dell'Aniene.
  - (\*) È stata destinata a zona N, come da PRG vigente, un'area erroneamente colorata a zona B<sub>2</sub> lungo via Vacuna.
  - (\*) È stata destinata a zona B<sub>2</sub> un'area erroneamente lasciata bianca ed edificata lungo via M. Brighenti.
  - (\*) È stata cambiata la destinazione in B<sub>2</sub> per l'area lungo Via M. Brighenti erroneamente valutata M<sub>1</sub> di PRG vigente.
  - (\*) Sono state destinate a zona B<sub>2</sub> due aree edificate lasciate incolore lungo via Malatesta dove sono state destinate ad N le aree della piazza omonima.
  - (\*) Non sono state ridestinate due aree già erroneamente proposte a zona B<sub>2</sub> ma risultate interne al perimetro S.D.O. in località Via Lupra e Via G. Curioni.
- 16 Nord
- (\*\*) Non sono state ridestinate le previsioni a zone N per le aree in località via Isole Cheradi facenti parte della convenzione stipulata "Viale Ionio".
  - (\*) È stato colorato in rosso il vincolo puntiforme situato a nord di Settecamini.
- 16 Sud
- (\*) Sono stati riportati i vincoli archeologici e paesaggistici di PRG sulla parte variata.
  - (\*) Non è stata ridestinata un'area con due fabbricati in Via Pescasseroli proposta a zona B<sub>2</sub> di Variante perché interna al perimetro S.D.O.
  - (\*) Non è stata ridestinata parte dell'area della scuola in Via Anagni interna al perimetro S.D.O.
  - (\*) È stata ridestinata parte dell'area M<sub>2</sub> presso il Forte Prenestino a zona G<sub>1</sub> riguardante l'edificio dei ferrovieri
- 17 Sud
- (\*) Sono stati riportati i vincoli archeologici e paesaggistici di PRG sulla parte variata.
  - (\*\*) Sono state destinate a zona H<sub>2</sub> cinque aree già erroneamente graficizzate H<sub>1</sub> ma destinate a zona H<sub>3</sub> dalla variante di Salvaguardia nell'ambito del P.P. Castel Verde - Osa S. Eligio; il perimetro della zona agricola è stato modificato secondo l'adozione del piano suddetto.

- (\*\*) Il perimetro della zona H<sub>2</sub> posta tra fosso di Ponte di Nona e fosso di Tor Angela è stato modificato per la sovrapposizione del vincolo delle falde acquifere così come da adozione del provvedimento specifico.
- 18 Sud (\*) È stato colorato il vincolo di rispetto monumentale puntiforme a est di Corcolle.
- 22 Nord (\*\*\*) Non è stata ridestinata stralciata l'area della stazione di trasformazione ENEL già interessata dalla variante di cui agli accordi di programma L. n. 396/90.
- 22 Sud (\*) È stata tolta la destinazione G<sub>2</sub> ad un'area al Km. 18 di Via Portuense perché in Comune di Fiumicino.
- 23 Nord (\*\*\*) Non sono state ridestinate tre aree interessate dalla variante per parcheggi L. 122/89 attuate con la procedura dell'accordo di programma L. 396/90 in località villa Bonelli.
- (\*) È stato colorato in rosso il vincolo di rispetto monumentale puntiforme di PRG tra il Fosso della Maglianella e Via della Pisana.
- (\*) È stata data la destinazione N ad un'area libera in Via di Forte Bravetta lasciata erroneamente senza colore.
- (\*) È stata data la destinazione di strada pubblica (bianco) ad una via compresa tra via V. Statella e via Giannetto Valli, al relativo square è stata data la destinazione N.
- (\*) È stata data la destinazione N ad un'area lungo via Balghieri lasciata erroneamente senza colore.
- (\*\*\*) A Villa Bonelli non è stata ridestinata l'area della stazione già interessata dalla variante di cui agli accordi di programma L. n. 396/90.
- 23 Sud (\*) È stata cambiata la destinazione da B<sub>2</sub> a N per un'area lungo Viale Egeo sotto la Chiesa di S. Pietro e Paolo.
- (\*) È stata data la destinazione N alle aree relative allo svincolo sul GRA all'altezza della tenuta Magliana Vecchia.
- 24 Nord (\*) È stata data la destinazione N ad un'area in Piazzale Val Fiorita.
- (\*) È stata data la destinazione N ad un'area in Via Castelrosso.
- (\*\*\*) Sono stati modificati due perimetri per le aree B<sub>2</sub> di via Nonantola e via Pomposa in accordo all'adozione della deliberazione riguardante le aree della Colombo n. 258 del 12.12.96, per lo stesso motivo è stata cambiata la destinazione da M<sub>3</sub> a N per l'area lungo via Giustiniano Imperatore.
- (\*) È stato corretto il perimetro della zona B<sub>2</sub> e dell'area G<sub>2</sub>, trasformato in G<sub>1</sub>, sulle aree lungo via V. Carpaccio.
- (\*) È stato riportato il perimetro rosso di variante per il comprensorio del-

le aree ex D di piazza dei Navigatori all'interno del quale è stato riportato il perimetro verde scuro della zona G<sub>1</sub>, per un'area nei pressi di via L. Pancaldo dove è stata anche data la destinazione B<sub>2</sub> ad un'area interna lasciata bianca e di pertinenza dei fabbricati.

- (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> e N all'isolato ex zona D di via delle Sette Chiese.
  - (\*\*) È stata corretta la destinazione da B<sub>2</sub> proposta a zona M<sub>3</sub> per parte dell'isolato di via Otricoli al fine di permettere il completamento della Centrale Telefonica Appia.
  - (\*\*) Non è stata ridestinata un'area interessata dalla variante per parcheggi L. 122/89 attuata con la procedura dell'accordo di programma L. 396/90 in località Magliana.
  - (\*) È stata data la destinazione a zona B<sub>2</sub> all'isolato ex zona D di via Amelia dove è stata enucleata con perimetro rosso la relativa zona C.
  - (\*) Non è stata ridestinata una piccola porzione di area B<sub>2</sub> lungo via Casilina avente già tale destinazione nel PRG vigente.
  - (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> alla parte di area D di PRG vigente e del deposito COTRAL di via C. Baronio.
  - (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> a due fabbricati ex zona D in via Vetruvia angolo via Niso.
  - (\*) È stata destinata a zona N un'area libera ex zona D in via Zenodossio erroneamente non destinata.
  - (\*\*) Non è stata destinata l'area con gli edifici di viale Marconi e via Segre angolo via Volterra nonché l'area in via Volterra interessata dalla variante per la terza università di cui agli accordi di programma L. n. 396/90.
- 24 Sud
- (\*) È stato modificato il perimetro di variante rosso per un edificio a Piazzale Sturzo.
  - (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> a due isolati lasciati bianchi in Viale Europa.
- 25 Nord
- (\*) È stato ridisegnato il perimetro della zona M<sub>3</sub> sull'area di Via Campomaggiore secondo l'esatta delimitazione del P.R.G.
  - (\*) È stata perimetrata in rosso la zona M<sub>2</sub> non interessata dalla variante in Via Annia Regilla.
  - (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> a un isolato ex D lungo Via Valerio Corvo.
  - (\*\*) È stata variata la destinazione da B<sub>2</sub> a M<sub>3</sub> per un'area di proprietà comunale in Via Ponzio Cominio perché destinata alla Chiesa di S. Gabriele dell'Addolorata.

- (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> a due isolati ex zona D lasciati incolore lungo Via Scribonio Curione.
- (\*) È stata tolta la destinazione N all'area di pertinenza di Via dell'Acquedotto Alessandrino.
- (\*) Sono stati messi i vincoli di rispetto monumentale di P.R.G. puntiformi sul parco di Villa De Sanctis e nell'area verde del Quadraro.
- (\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> ad un fabbricato in Via dei Laterensi.
- 29 Nord (\*\*\*) Non è stata destinata un'area a sud di Via Acqua Rossa già zona verde di P.R.G. vigente perché suscettibile di interesse per l'intervento di cui all'art. 2 della Legge 179/92.
- 29 Sud (\*\*\*) Non sono state ridestinate a zona N e M<sub>3</sub> alcune aree nel comprensorio delle zone D di Ostia lungo Via Isole del Capo Verde e Viale del Sommergebile che, pur rimanendo nell'attuale destinazione di P.R.G. vigente, possono essere suscettibili di interesse per l'intervento di cui all'art. 2 Legge 179/92.
- (\*\*\*) È stata data la destinazione B<sub>2</sub> ad un'area libera ex D in Via Isole Samoa cui era stata data la destinazione N perché interessata dall'intervento di cui all'art. 2 Legge 179/92.
- 30 Sud (\*) È stata data la destinazione N ad un lotto libero lasciato erroneamente bianco lungo via Mar Rosso.
- (\*) È stato modificato il limite dell'area a destinazione N ed M<sub>3</sub> nelle aree adiacenti l'Ospedale Grassi in aderenza ai confini fotogrammetrici rilevati.
- 31 Sud (\*) Non è stata ridestinata a zona H<sub>2</sub> piccola porzione di area a nord di Castel Romano già destinata ad N nel P.R.G. vigente.
- (\*) È stato modificato il perimetro di un'area stralciata già con destinazione M<sub>1</sub> lungo Via di Trigoria secondo l'esatta destinazione di P.R.G.
- 32 Nord (\*\*\*) È stato modificato il perimetro della zona H<sub>2</sub> ex G<sub>4</sub>, sopra la Tenuta della Mandriola secondo il perimetro del Cimitero Laurentino.
- (\*) È stato aggiunto il vincolo di rispetto monumentale puntiforme di P.R.G. puntiforme sull'area destinata ad H<sub>2</sub> ex G<sub>4</sub> sopra Via Castel di Leva.
- 32 Sud (\*\*\*) È stato modificato il perimetro della zona «O» Montemigliore secondo l'adozione del piano stesso.
- 33 Nord (\*) È stata data la destinazione H<sub>2</sub> ad un residuo di area desinata dal P.R.G. vigente ad M<sub>1</sub> lungo il Fosso del Divino Amore non colorato nella prima stesura.

Le due tavole di legenda di P.R.G. sono state adeguate con le densità della variante di salvaguardia.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO NUOVO PIANO REGOLATORE

PIANO DELLE CERTEZZE  
ALLEGATO «G»: ELENCO DEI BENI CERTI  
DELLA CARTA DELL'AGRO

**SELEZIONE DEGLI ELEMENTI CENSITI  
DALLA CARTA DELL'AGRO**

**Foglio 01**

002 Torre di Stracciacappa (L. 1089/39)  
005a Acquedotto Traiano Paolo  
009 Casale Polline  
010 Casale di Martignano (L. 1089/39)  
041 Borgo di Cesano  
052a Acquedotto di Benedetto XIV  
053 Ponte degli Incastri  
055 Sepolcro Torre dei Venti  
056 Fontanile (1754)

**Foglio 02**

002 Tagliata antica  
011 Torre La Torraccia  
016 Casale La Merluzza e Torre

**Foglio 03**

007 Torre di Monteforte  
008 Torre di Procoio  
009 Casale, Villa e Chiesetta di Procoio  
Vecchio

**Foglio 04** niente

**Foglio 05** Fiumicino

**Foglio 06**

036 Casaletto di Sotto  
041 Fontanile  
134 Fontanile  
179 Casale Malvicino  
185 Fontanile

**Foglio 07**

004a Acquedotto di Benedetto XIV  
007a Acquedotto Traiano-Paolo (tratti  
emergenti)  
014 Gli Arcacci  
022 La Casaccia  
023 Villa Romana  
024 Fontanile 'L'Ovile'  
031 Casale S. Brigida e villa Romana  
035 Osteria Nuova Casali e Fontanile  
038 Cisterna  
042 Mulino  
043 Casale Brandusa e Fontana  
044 Castello dell'Olgiata  
047 L'Olgiata  
052 Osteria del Fossetto  
053 Chiesa di S. Isidoro su sepolcro  
069 Mulino e Chiesa  
076 Galleria (L. 1089/39)  
085 Cisterna  
092 Cisterna  
094 S. Maria di Galleria  
107 La Piccionaia  
108 Cisterna  
110 La Cacciarella  
115 Casale e Torre di Cornazzano  
119 Casale Monte del Forno  
149 Casale S. Giacomo  
154 Tagliata  
157 Fontanile (1837)  
163 Fontanile di Mezzaluna  
206 Casale Centrone  
208 Fontanile (1711)  
213 Fontanile della Comunella  
225 Casale Acquaviva e Fontanile  
254 Fontanile (1656)  
257 Fontanile  
260 Casale Procojetto  
263 Tagliata  
266 Casale S. Nicola

267 Fontanile  
282 Fontanile della Crocetta  
283 Fontanile del Ceraso  
297 Fontanile  
A Villa Romana (L. 1089/39)

### **Foglio 08**

004 Casale di Pisciacavallo  
014 Cunicolo  
016 Tumulo di Monte Tondo  
018 Cunicolo  
019 Domusculta Capracorum (L. 1089/39)  
041 Cunicolo  
042 Casale di S. Cornelia  
054 Cunicolo  
056 Cunicolo  
061 Cunicolo  
086 Cunicolo - Ponte Sodo  
100 Casale del Fosso  
115 Cunicolo  
130 Casale Spezzamasse  
135 Tumulo  
140 Molino  
157 Borgo di Isola Farnese  
158 Villa, resti  
166 Casale  
198 Tumulo  
210 Casale Vecchio  
222 Casale del Pino  
224 Complesso La Storta  
230 Tagliata antica e basolato  
231 Fontanile  
237 Ponte, resti  
238 Tumulo  
239 Cisterna (L. 1089/39)  
240 Fontanile  
253 Tumulo (L. 1089/39)  
256 Tumulo (L. 1089/39)  
259 Tumulo (L. 1089/39)  
262 Castello, resti  
266 Villa Torre Vergara  
278 Torre della Spizzichina o delle Cornacchie (L. 1089/39)  
279 Casale della Spizzichina

297 Casale della Giustiniana e Chiesa (L. 1089/39)  
300 Ospedaletto Annunziata  
309 Ospedaletto Giustiniani  
320 Torre e Casale della Castelluccia (L. 1089/39)  
347 Tomba  
349 Sepolcro dei Veienti (L. 1089/39)  
351 Ospedaletto Marziale  
354 Torre Spaccata, resti

### **Foglio 09**

006 Ponte Repubblica  
020 Tratto Basolato  
031 Casale Malborghetto (L. 1089/39)  
036 Fontanile del Drago  
040 Casale Procojo Nuovo (L. 1089/39)  
048 Fattoria Fasolini  
076 La Torracchia (L. 1089/39)  
094 Ninfeo  
157 Sepolcro del 'Pino'  
171 Torre  
183 Tratto Basolato  
192 Villa Romana  
193 Casale della Marcigliana  
218 Villa Romana  
232 Chiesa di S. Lorenzo ed Urbano e Casale  
241 Casale Malpasso  
246 Cisterna e Villa Romana  
264 Tomba Celsa (L. 1089/39)  
287 Casale di Settebagni  
291 Casale e Torre della Valchetta  
296 Castel Giubileo  
300 Ponte Romano  
302 Fornace Mariani (L. 1089/39)  
304 'Le Due Case'  
320 Torre di Redicicoli  
340 Casale di Redicicoli  
342 Sepolcro  
355 Villa Romana  
359 Torre Annunziatella  
B1 Fidenae (L. 1089/39)  
D Villa Romana (L. 1089/39)  
D1 Fidenae (L. 1089/39)  
M Necropoli (L. 1089/39)

**Foglio 10**

014	Casale Forno Nuovo e chiesa
016	Casale di S. Colomba
028	Cisterna
103	Villa romana e torre
149	Torre S. Giovanni e chiesa
166	Casale Bella Donna
170	Casale Olevano
177	Villa romana
187	Casale Case Nuove e Chiesa

**Foglio 11** Fiumicino**Foglio 12**

069	Mulino
073	La Moletta - Località Testa di Lepre
074	Fontanile e sorgente
102	Fontanile
129	Ponte Romano sull'Arrone
136	Chiesa - Castel di Guido
142	Castel di Guido
173	Casale «Le Pulcette»
184	Fontanile e sorgente

**Foglio 13**

008	Casale di Bocceola (L. 1089/39)
019	Chiesa
020	Chiesa e casale di Boccea
021	Casale
060	Ponte e chiusa antica
068	Casale Porcareccina
084	Casale di Cecanibbio
092	Chiesetta e casali di S. Rufina
097	Area Archeologica S. Rufina (L. 1089/39)
101	Cisterna
122	Casali e Chiesa di Porcareccia vecchia
129	Fontanile
141	Casale La Paola
166	Chiesa

169	Torre
181	Casale della Bottaccia (L. 1089/39)
198	Casale Selce
206	Casale Maglianella
223	Casale di Massa Galesina
226	Ponte
233	Casale di Malagrotta e chiesa
241	Ponte

**Foglio 14**

003a	Acquedotto Traiano-Paolo
016	Villa, resti (L. 1089/39)
021	Sepolcro di Vibo Mariano (L. 1089/39)
022	Chiesa di S. Andrea e Casale Saraceno
024	Torre
035	Casale e chiesa della Lucchina
039	Villa e Necropoli
084	Casale dell'Insugherata
087	Casale Palmarola
094	Casale Avenali
110	Chiesa di S. Onofrio
112	Lavatoio di Pio IX
155	Casale e chiesa di Torrevecchia
173	Cunicolo
187	Casale Torlonia (L. 1089/39)
205	Tagliata - via Cornelia
206	Tagliata - via Cornelia
208	Fornace Veschi (L. 1089/39)
209	Casino di Pirro Alberici
212	Acquedotto
213	Acquedotto
215	Madonna del Riposo
218	Chiesa
228	Ninfeo
231	Casale di Pio V (L. 1089/39)
234	Torretta Troili
235	Casale
238	Torre di Acquafredda
245	Villa Piccolomini
255	Acquedotto (Arco di Tirradiavoli)
267	Casale
268	Villa Troili
272	Casale
274	Casale
277	Casale

**Foglio 15**

009	Osteria di Grottarossa
025	Castello della Crescenza (L. 1089/39)
086	Cunicolo
102	Villa Romana (L. 1089/39)
109	Portale
138	Sepolcro
139	Sepolcro (L. 1089/39)
143	Ponte Nomentano-Tazio
147a	Aqua Virgo
242a	Aqua Felice
244	Mausoleo "Il Torrione" (L. 1089/39)
246	Colombario
258	Villa Serventi

**Foglio 16**

009	Casale Cesarina Vecchia
018	Casale Capobianco e chiesa
055	Casale delle Vittorie
062	Fontanile
064	Casale Boccone
066	Casale Coazzo
072	Villa resti
075	Catacombe, chiesa e casale di S. Alessandro
091	Lastricato Nomentana
125	Casale della Cecchina
140	Torre di Ponticello
143	Rudere del Coazzo
145	Fontanile
147	Villa Romana (L. 1089/39)
151	Villa resti
159	La Cecchina (L. 1089/39)
162	Fontanile
163	Casale e Torre di Pratolungo
164	Fontanile
170	Casal Monastero - Cisterna
176	Torre e Casale di S. Basilio
182	Casale di Aguzzano e sepolcro
184	Villa Romana
185	Casal dei Pazzi (L. 1089/39)
191	Sepolcro (L. 1089/39)
210	Osteria del Fornaccio - Casale e Chiesa

221	Torre di Rebibbia
230	Villa (L. 1089/39)
238	Villa Romana (L. 1089/39)
244	Torre
245	Torraccio di S. Eusebio
246	Torre e Casale di S. Eusebio
251	Latomie
253	Torre Cervara
256	Grotte di Cervara
258	Ponte Mammolo nuovo
262	Casale di Rebibbia
268a	Acquedotto Aqua Virgo
270	Casale di Pietralata
275	Ponte Mammolo vecchio
291	Casale La Cervelletta
296	Casaie La Rustica
298	Torre della Rustica, resti
305	Casale di Boccaleone e fontanile
314	Villa romana
318	Casale Gottifredi
321	Fontanile dell'Acqua Vergine
322	Aqua Virgo, tratto emergente
333	Tor Sapienza resti (L. 1089/39)
335	Torre di Quarto dell'Olmo
343	Casale Cappellette
346	Casale Rosso
348	Villa dei Gordiani
363	Cisterna
369	Tor Tre Teste (L. 1089/39)
389	Cisterna
393	Torre resti, Muraccio del Rischiario
397	Sepolcro
398a	Aqua Alexandriana (L. 1089/39)
402	Casale Somaini
H	Resti antichi (L. 1089/39)
Z	Villa Romana (L. 1089/39)

**Foglio 17**

003	Villa romana
005	Ninfeo
008	Fontanile
020	Cisterna
028	Villa Romana
029	Area Archeologica Tiburtina
032	Osteria delle Capannelle

046 Sepolcro  
047 Casale di Lunghezzina Vecchia  
059 Casale del Cavaliere  
067 Villa resti  
076 Castello di Lunghezza (L. 1089/39)  
082 Latomie di Salone  
090 Casale Rosso  
116 Molino  
118 Casale di Salone  
137 Tagliata di via Collatina  
150 Torre di Salone  
154 Casale Tenuta Collatina  
159 Casale Benzone e Forno  
200 Castellaccio dell'Osa  
223 Villa, resti  
236 Torre, resti  
259 Cisterna  
271 Villa, resti e Sepolcro  
277 Osteria dell'Osa  
280 Casale del Pescatore  
291a Aqua Alexandriana (L. 1089/39)  
295 Villa resti e Cisterna  
301 Villa, resti  
306 Casale Tor Angela  
E Osteria dell'Osa-Necropoli (L. 1089/39)  
O Villa Romana-Case Rosse (L. 1089/39)  
P Osteria dell'Osa-Necropoli (L. 1089/39)

### **Foglio 18**

004 Cisterna  
012 Fontanile «Fontana Amara»  
018 Tagliata stradale  
020 Villa resti  
022 Ponte  
024 Tagliata  
030 Osteria delle Capannelle  
045 Casale di Corcolle e villa  
046 Ponte Terra  
050 Casale di Granariccio  
052 Cisterna  
063 Chiesa resti  
066 Castello di Corcolle  
069 San Vittorino  
075 Chiesetta di Corcolle  
080 Resti di muratura

083 Molino  
088 Villa - Cisterna  
091 Mola di Corcolle  
093 Cisterna

### **Foglio 19**

003 Villa, resti e Cisterna  
004 Ponte  
009 Tratto basolato  
013 Villa, resti  
017 Ponte  
019 Ponte Lupo (L. 1089/39)  
028 "Forme Rotte" dell'acquedotto Anio  
Novus  
032 "Forme Rotte" dell'acquedotto Aqua  
Claudia  
033 Villa, resti  
037 Ponte dell'Aqua Claudia, tracce  
038 Ponte dell'Inferno

### **Foglio 20** Fiumicino

### **Foglio 21** niente

### **Foglio 22**

066 Casale di S. Maria Nuova  
106 Casal Malnome di sopra  
107 Casale Calandra  
208 Casale di S. Cosimato  
212 Resti di muratura  
215 Villa, tracce  
235 Resti di muratura  
259 Casale di Pisciareello vecchio  
266 Casale La Chiesola  
274 Casale Rinaldi  
275 Torre, tracce  
278 Casale del Quartaccio  
309 Casale Dragone  
311 Casale di Dragoncello

**Foglio 23**

007	Stalle	133	Chiesa di S. Maria Vergine di Monte Carmelo e S. Giuseppe (L. 1089/39)
008	Villa	134	Casale
009	Casale	137	Casale
014	Tagliata stradale	139	Casale e chiesa della Parrocchietta
019	Stalle	140	Casale
020	Casale Bravetta e Chiesa	147	Casale
021	Casale	148	Casale
024	Portale di Casale Consorti	149	Casale, Cappella dei Cardinali
025	Casale	151	Mausoleo
027	Casale	155	Casale
028	Casale in via della Pisana	157	Casale
029	Casale Consorti	159	Casale
032	Casale dei Bravi dei Massimi, resti	161	Casale
033	Casale	162	Villa Vecchi
034	Ninfeo	164	Casale
035	Casale	165	Casale
038	Casale	167	Casale La Brava
041	Casale	169	Casali
044	Casale	170	Casale
047	Casale	172	Casale
053	Casale	176	Casale
055	Casale La Brava	177	Casale Bonelli
056	Casale	184	Casale
057	Casale	188	Casale Cocchi
058	Casale	192	Casale
060	Torre Massimi e Casale	195	Casale
067	Casale	197	Casale degli Inglesi
069	Cappella Troiani	200	Casale
070	Casale	203	Casale
075	Casale	207	Torre di Papa Leone
078	Casale	209	Casale
082	Casale	210	Casale
089	Casale	215	Casale
090	Casale	235	Mausoleo
091	Casale	238	Casale dell'Infernaccio
092	Casale	239	Casale
099	Casale	243	Casale
105	Casale	244	Castello della Magliana (L. 1089/39)
106	Casale	252	Casale
107	Casale	287	Villa romana, resti
109	Casale	288	Cisterna, resti
115	Chiesa di S. Passera	298	Tombe
116	Casale	303	Casale di Mezzocamino
128	Casale	309	Ponte, resti
132	Casale La Pisana	312	Casale
		319	Ponte, resti

331 Casale e Chiesa di Malafede

## Foglio 24

004a Aqua Felice - Aqua Claudia  
007a Aqua Marcia  
014 Villa Certosa  
024 Casale dei Frati della Certosa  
026 Casale S. Maria  
030 Mulino S. Pio  
031 Mulini  
040 Cisterna  
041 Vigna Costantini  
044a Aqua Alexandriana  
045 Casali (senza nome)  
054 Ponticello di S. Paolo  
057 Villa Berta  
058 Casale (senza nome)  
061 Edificio Rustico  
066 Cisterna  
067 Vigna Merlupesi (Lazzaroni) (L. 1089/39)  
071 Vigna Feoli  
077 Casale e Fornace Ciccarelli  
078 Casale Nicolai  
079 Lavatoio  
081 Osteria del Pino  
086 Cisterna e villa  
088 Cisterne  
091 Sepolcri  
095 Cisterna  
098 Catacombe di Commodilla  
099 Villa Belardi  
100 Casale Nicolai  
104 Basilica di S. Paolo e Necropoli  
105 Chiesa di S. Isidoro e casale  
106 Portale  
114 Basilica dei SS. Nereo ed Achilleo /  
Domitilla Ipogeo dei Flavi  
117 Torre Marancia  
118 Casale di Tormarancia  
120 Casale Rampa  
123 Vigna Ciavattini  
125 S. Maria Traspontina  
126 Vigna Nepoti  
130 Villa dei Numisi (L. 1089/39)

141 Vigna Jacobini  
142 Casale Sardegna Vecchia  
143 Vigna Nepoti (L. 1089/39)  
156 Vigna Giovannuccio  
157 Casale di Grottaperfetta  
163 Cisterna  
170 Vigna Venerati  
171 Casale S. Paolo  
176 Osteria di Ponte Fratta  
183 Tagliata stradale  
184 Tagliata stradale  
189 Resti di Casale Medioevale  
195 Sepolcro  
200 Vigna Cimarra  
201 Abbazia delle Tre Fontane  
206 Casate di Tor Carbone e Tempio  
207 Chiesa dell'Annunziata  
209 Tratto Basolato e Sepolcro (?)  
214 Villa Romana  
215 Villa Romana  
216 Villa Romana e Cisterna  
217 Cisterna  
219 Villa Romana (?)  
222 Torre di Grotte d'Arcaccio  
224 Mausoleo  
225 Casale di Vigna Murata e Villa  
233 Le Galere  
243 Villa Romana  
244 Resti di muratura  
252 Casale della Cecchignoletta  
254 Lastricato  
259 Casale Massima  
266 Cisterna e Torre Bel Poggio  
274 Casale, Mulino e Ponte  
280 Casale di Acqua Acetosa  
281 Casali di S. Sisto (L. 1089/39)  
282 Ponte  
293 Tor Chiesaccio, Sepolcro e basolato  
302 Tor Pagnotta  
305 Casetta del Magri  
307 Casale di Vallerano  
311 Resti di murature  
312 Sepolcro  
331 La Torretta  
449 Vigna Sacripanti  
C1 Mausoleo "La Casaccia"

**Foglio 25**

006	Acquedotto Alessandrino	155	Torre Spaccata
007	Casale	173	Cisterna
008	Casale Ambrosetti	174	Casale
010	Torre sull'Acquedotto Alessandrino	180	Tor Vergata
012	Casale	181	Cisterna
019	Villa Caporello (Marescotti) (?)	182	Piscina
020	Casale Medioevale	183	Casale di Carcaricola e Villa
022	Cisterna e Villa	226	Osteria del Curato
023	Torre sull'Acquedotto Alessandrino	243	Villa Romana (?)
024	Casale Medioevale su resti antichi	250	Tor di Mezzavia (L. 1089/39)
028	Torre	251	Cisterna
032	Villa De Sanctis	257	Ponte Pignatelli
042	Vigna Borghesi: Villa Romana	264	Sostruzioni della via Latina
045	Ipogeo di Vigna Del Grande	268	Cisterna
047	Ipogeo di Centocelle	269	Colombario
051	Sepolcri e Basolato	270	Sepolcro
057	Casa Calda	273	Torre dei SS. Quattro
068	Tor S. Giovanni (L. 1089/39)	274	Cisterna
070	Mausoleo	276	Mausoleo
071	Cisterna	278	Sepolcro
077	Due Torri: torre e sepolcro	285	Villa Romana
078	Villa e resti di torre (L. 1089/39)	287	Sepolcro
080	Villa Romana	288	Sepolcro
082	Cappella di S. Maura	289	Muro Linari: cisterna
086	Casale	292	Sepolcro
089	Monte del Grano (L. 1089/39)	300	Villa Bertone e piscina limaria
090	Casale	303	Sepolcro
091	Sepolcro	306	Cisterna
094	Sepolcro	307	Villa Bertone
096	Villa Romana	308	Casale di Gregna
097	Villa Romana	317	Casale di Gregna di S. Andrea
098	Sepolcro, cisterna e resti murari	320	Cisterna
108	Sepolcro - resti	332	Basolato e Villa
109	Villa Romana	341	I Centroni: Villa Romana
110	Torre e Casale del Quadraro (L. 1089/39)	342	Tor di Mezzavia
114	Ponte Romano	346a	Acquedotto dei Centroni
117	Castello di Torrenova e Bagno della Bella Cenci (L. 1089/39)	348	Casal Morena e Villa (L. 1089/39)
118	Fattoria Montesanto e Villa Romana	353	Torre di Morena
120	I Caminetti: sepolcro e cisterna	363	Cisterna
140	Cisterna-ninfeo (L. 1089/39)	368	Sepolcro
141	Villa - resti	370	Sepolcro
144	Cisterna	375	Cisterna (?)
147	Pinnacolo dell'Acquedotto Felice		

**Foglio 26**

006 Capotostolo: torre e villa romana  
011 Area di Gabii  
017 Villa Romana  
019 Tagliata stradale  
030 Tagliata stradale  
032 Tagliata stradale  
037 Tagliata stradale  
065 Tor Carbone: villa romana  
066 Villa Romana  
069 Ponte dell'Osa  
071 Grotte di Pompeo: villa romana  
072 Ponte sul fosso dell'Osa  
095 Villa Romana  
101 Murature antiche  
102 Villa romana  
108 Ara delle Sette Miglia: villa romana  
109 Villa romana  
121 Sepolcro e villa  
128 Sepolcro  
131 Sepolcro  
134 Villa Romana  
156 Grotte Celoni (L. 1089/39)  
159 Il Torraccio: cisterna e villa  
162 Tor Forame  
163 Casale Corvio e villa romana  
167 Resti di ponte  
169 Cisterna  
188 Torre Jacova  
190 Villa e cisterna  
196 Gli Sterparoni; villa romana  
198 Cisterna  
202 Fontanile di Prataporci  
215 Villa Romana  
230 Sepolcro  
231 Sepolcro  
235 Sepolcro  
254 Cisterna e villa  
259 Cisterna  
260 Casale Montani e villa  
261 Botte di Luciano  
262 Strutture antiche  
265 Villa romana di Colle Pisano  
275 Fonte Vermicino  
276 Casale S. Matteo  
282 Cisterna

284 Vicus Angusculanus  
286 Casale di Ciampino su resti antichi  
290 Villa antica

**Foglio 27**

018 Fontanile "Fontana Corvina"  
022 Casale della Pigna  
026 Ponte  
028 Casale Marmorelle  
031 Cisterna  
035 Casale Fenilone  
036 Portali  
037 Resti di muratura  
045 Casale S. Paolo  
046 Casaletto  
049 Casale  
050 Casale  
051 Sepolcro  
054 Casale Violante

**Foglio 28**

008 Cisterna  
016 Ponte Barberini  
017 Castello di S. Giovanni in Campo  
Orazio  
022 Cisterna  
037 Cisterna  
038 Villa romana

**Foglio 29**

051 Villa Aldobrandini  
052 Torre Boacciana  
055 Torre S. Michele (L. 1089/39)

**Foglio 30**

037 Colonia dei Ravennati  
053 Chiesa di S. Ercolano  
056 Villa romana  
065 Fontanile

068 Casale  
079 Complesso di Castel Fusano  
086 Villa romana  
088 La Chiesola, resti  
089 Villa di Plinio o di Ortensio  
090 Villa resti  
092 Laurentium

### Foglio 31

008 Torre Brunori, resti  
011 Casale Brunori  
038 Villa romana, resti  
070 Resti di muratura  
072 Osteria del Malpasso  
074 Fontanile  
076 Ponte e Chiesa  
077 Casale La Perna  
080 Abitato preistorico  
085 Ponte  
086 Casale  
089 Fontanile  
090 Casale  
093 Castello di Decima  
097 Cappella di S. Croce  
102 Fontanili  
109 Abitato protostorico  
114 Castel Porziano  
117 Torraccia di Decima  
119 Fienile  
120 Ponticello sul fosso di Malafede  
125 Casale di Trigoria Alta  
128 Castel Romano  
129 Casale  
131 Casale  
133 Casale  
144 Casale La Santola

### Foglio 32

013 La Torraccia  
025 La Chiesaccia e Tor Chiesaccia  
046 Tratto Basolato  
073 Castel di Leva  
078 Murature antiche (villa?)

096 Torre S. Anastasia, casale e murature  
099 Casale e Torre della Castelluccia  
114 Cascinale della Torretta  
122 Resti antichi  
132 Casale di Porta medaglia  
135 Cisterna e villa  
145 Tratto lastricato  
149 Cisterna  
181 Cascinale della Mandriola  
194 Resti del Ponte della Mandriola  
205 Resti di villa romana (?)  
213 Resti del Torraccio  
233 Tagliata stradale  
241 Chiusa e resti di ponte  
242 Resti di torre  
252 Fontanile  
260 Ruderì dello Schizzanello: tomba e torretta  
263 Casale di Donna Olimpia  
267 Tagliata stradale  
268 Resti di torre  
280 Ruderì della Torre resti di villa  
284 La Mola: resti di mulino  
285 Casale di Monte Migliore  
287 Fontanile della Torre  
289 Resti di villa romana  
290 Monte del Procojo  
291 Fontanile  
292 Fontanile  
300 Fontanile delle Tortorelle  
307 Torre dei Radicelli  
308 Cisterna e resti di murature al fosso dei Radicelli  
312 Tratto basolato e resti di ponte  
336 La Torre casale  
339 Sepolcro e Torre  
341 Grotta di Fauno: sorgente sulfurea  
347 Castello di Monte di Leva (L. 1089/39)  
365 Torre Spaccata

### Foglio 33

006 Sepolcro e tracce di villa  
027 Casale di Fioranello e Torre  
032 Tratto basolato  
033 Tratto basolato

- 034 Ponte
- 037 Acquedotto
- 055 Resti di villa
- 071 Falcognana di Sotto e resti di muratura (L. 1089/39)
- 072 Falcognana di Sopra
- 073 Cisterna e resti di villa
- 079 Torre della Falcognana
- 085 Torraccio su cisterna
- 094 Sepolcro
- 134 Casale Abbruciato
- 136 Torre della Castelluccia
- 150 Torre di S. Maria in Formarola, sepolcro e villa
- 156 Torre delle Grotte e villa
- 161 Casale della Certosa
- 174 Casale di Palazzo Morgano
- 191 Torre del vescovo: cisterna
- 195 Fontanile di Palazzo
- 196 S. Palomba: Villa romana (L. 1089/39)

### **Foglio 38**

- 005 Casale e Chiesa di S. Palomba

**Foglio 34** niente

**Foglio 35** niente

### **Foglio 36**

- 008 Casale di Capocotta
- 011 Criptoportico, resti
- 012 Sfiatatoio
- 013 Ville, resti
- 014 Fontanile
- 017 Complesso di Tor Paterno
- 019 Villa, resti
- 020 Villa, resti
- 021 Villa, resti

### **Foglio 37**

- 014 Casale della Zolforata

## ELENCO 2

<b>Foglio 01</b>		*186 casale
		*201 casale
		*217 villa "Sili"
<b>Foglio 02</b>		*263 casale "dei tre archi"
		*277 casale "Formicola"
		*282 casale
<b>Foglio 03</b>	niente	*295 casale "Colonna"
		*325 casale "Lori"
		*327 casale
<b>Foglio 04</b>	niente	*376 casale
<b>Foglio 05</b>	Fiumicino	
		<b>* Foglio 10</b>
		001 casale
<b>Foglio 06</b>		004 casale "Fonte di Papa"
		006 casale "Casaletto"
*136 casale "S. Andrea"		008 casale
		022 osteria "dei Quattro Cancelli"
<b>Foglio 07</b>		035 casale
		143 casale "Torre"
*085		150 casale "Bufalotta Secondo"
*204 Casale "Porta Metronia"		151 casale
		156 casale
		169 casale
<b>Foglio 08</b>		170 casale "Olevano"
		176 casale "Due Unità"
		182 casale
*222		
*269 abitato "Borghetto S. Carlo"		
*286 villa		<b>Foglio 11</b> Fiumicino
*290 casale "Buonricovero II"		
*314 casale "Buonricovero"		<b>Foglio 12</b>
*321 casale		
*337 casale		*181 casale
*344 casale		*190 Casetta delle Pulci
<b>Foglio 09</b>		
		<b>Foglio 13</b>
*010 casale		
*019 casale		*022 casale
*113 casale		*097 casale Montarelli
*136 casale "Mandriaccia"		*035 Casale

\*065 casale di Colle Fiorito  
\*086 casale  
\*093 Casale  
\*118 Casale  
\*122 casale  
\*152 casale  
\*161 casale  
\*201 casale La Monachina  
\*233 casale  
\*236 casale Maglianella  
\*254 casale Bruciato

#### **Foglio 14**

\*017 casale Maiolica  
\*018 casale  
\*047 casale Palmaroletta  
\*068 Casale del Marmo  
\*082 casale Podere gli Scavi  
\*096 casale Podere la Sementa  
\*101 casale Podere Spigadoro  
\*117 casale  
\*122 casale Nero  
\*126 casale Galimberti  
\*134 casale  
\*135 casale  
\*141 casale

#### **Foglio 15**

\*012 casale  
\*022 casale  
\*033 casale  
\*053 casale di Grottarossa  
\*059 casale Nei  
\*068 casale dell'Inviolatella  
\*076 Villa  
\*079 casale  
\*086 casale Torciera  
\*092 casale  
\*096 casale  
\*101 casale  
\*105 casale  
\*118 casale

#### **Foglio 16**

\*013 Casale Bocconcino  
\*042 casale S. Nicola  
\*043 casali Boccone  
\*082 casale  
\*101 casale  
\*110 casale  
\*115 casale  
\*128 casale  
\*132 casale del Favaro  
\*148 casali  
\*149 casale "Ovile"  
\*157 casale Monastero  
\*183 casale Bonanni  
\*197 casale "Tabaccaia"  
\*205 casale  
\*208 casale  
\*214 casale  
\*216 casale  
\*220 casale "Lotto VII"  
\*222 casale dei Cavallari  
\*225 casale Rocchi  
\*231 casale "Lotto VIII"  
\*232 casali "Quarto di S. Eusebio"  
\*257 casale  
\*261 casale  
\*266 casale  
\*279 casale  
\*282 casale Bonetti  
\*285 ponte  
\*286 Vaccheria Nardi  
\*289 casale  
\*294 chiesa della Cervelletta  
\*301 Borghetto della Cacciarella  
\*302 casale "Monte di Boccaleone"  
\*316 casale Fabrizi  
\*325 casale Fabrizi  
\*328 casale  
\*345 casale Piacentini  
\*388 casale  
\*392 casale Rocchi  
\*399 casale di vigna Silenzi  
\*400 casale  
\*403 Complesso di Villa Sudrie  
\*404 casale Mengoni-D'Antoni

**Foglio 17**

- \*006 villa Pisciarelli
- \*007 Vaccheria Pisciarelli
- \*010 casale
- \*015 casale "Forno"
- \*035 Le Capannacce
- \*044 casale
- \*047 casale
- \*103 casale
- \*105 casale "Cerroncino"
- \*108 casale "Il Casalone"
- \*140 casale "Castello di Salone"
- \*154 casale
- \*175 casale "Vaccheria"
- \*192 casale "Centro Cavalli"
- \*194 casale "L'Ovile"
- \*222 casale
- \*228 casale "dei Ponzoni"
- \*231 casale "Ponte di Nona"
- \*235 casale "Valle Maggiore"
- \*241 casale "tor Angela Nuova"
- \*264 casale "Sant'Ambrogio"
- \*276 casale "Torragna"
- \*293 casale "Pecoreccia di Torre Angela"
- \*296 casale "Pratolungo"
- \*299 "Palazzetto Lanza"

**Foglio 18**

- \*044 Vacchereccia di Granariccio
- \*059 casale
- \*061 casale Quarto di Saponara
- \*062 Chiesa di Santa Maria
- \*067 Casale
- \*073 casale
- \*079 casale di Acquapuzza
- \*080 Casale Saponara
- \*092 casale Ovile
- \*099 casale
- \*118 Casali di Castiglione
- \*121 Casale Lancellotti
- \*122 Casale
- \*124 Vacchereccia di Castiglione

**Foglio 19**

- \*002 casale di Macchia Piana

**Foglio 20** Fiumicino**Foglio 21****Foglio 22**

- \*040 casale complesso Lumbroso
- \*044 casaletto
- \*058 casale
- \*062 casale
- \*110 casale Fontignano
- \*111 casale di S. Cecilia
- \*130 casale Basini
- \*131 casale
- \*142 casale
- \*143 casale
- \*149 casale
- \*155 casale Theodoli
- \*156 casale
- \*169 casale
- \*177 casale
- \*239 casale
- \*247 casale
- \*250 casale
- \*256 casale
- \*260 casale Campo di Merlo
- \*263 casale
- \*272 casale Cavalier Marino
- \*283 casale
- \*286 casale
- \*288 casale
- \*291 casale
- \*293 casale
- \*294 casale
- \*295 casale
- \*296 casale Le Vignole
- \*297 casale
- \*298 casale
- \*299 casale
- \*300 casale

\*301 casale  
\*302 casale  
\*312 casale  
\*320 casale Centro Giano

### **Foglio 23**

\*006 Casale  
\*016 Casale La Torres  
\*046 Casale  
\*083 Casale  
\*085 Chiesa  
\*095 Casale  
\*113 Casale (tutto ristr.)  
\*124 Casale  
\*173 Casale  
\*175 Podere "Tre Case"  
\*178 Complesso "Somaini"  
\*216 Casale  
\*225 Casali  
\*241 Casale "Muratella di Mezzo"  
\*256 Casale  
\*262 Casale  
\*263 Casale  
\*265 Casale "del Castellaccio"  
\*276 Casale  
\*316 Casale  
\*322 Casale Angelini  
\*330 Casale "del Risaro"  
\*337 Casale

### **Foglio 24**

\*013 Casale  
\*053 Casale  
\*068 Casale e Grotta  
\*080 Casale  
\*138 Casale  
\*140 Villa  
\*152 Casale e Portale  
\*161 Casale  
\*178 Casale  
\*185 Casale  
\*191 Casale e portale  
\*192 Casale

\*193 Casale  
\*198 Casale  
\*203 Casale  
\*210 Casale  
\*213 Casale  
\*215 Casale e villa romana  
\*220 Casale  
\*223 Casale  
\*225 Casale di Vigna Murata  
\*230 Casale e Fontanile  
\*234 Casale "Colle di Mezzo"  
\*240 Villa  
\*247 Casale  
\*248 Casale  
\*250 Casale "La Pedica"  
\*259 Casali della Massima  
\*260 Casale delle Genzole  
\*268 Casale "Centro di Mezzo"  
\*271 Casale "Bel Poggio"  
\*283 Casale "L'Ovile"  
\*286 Casale di S. Giacinta  
\*292 Casale dell'Ara  
\*294 Casale di bonifica n. 14  
\*295 Casale di Bonifica n. 11  
\*296 Casale Muratori  
\*297 Casale "Smeraldo"  
\*299 Casale "la Spina"  
\*307 Casali di Vallerano  
\*308 Casale di Bonifica n. 10  
\*309 Casale "Centro del Bivio"  
\*318 Casale  
\*319 Casale di Bonifica n. 13  
\*320 Casale e Fontanile  
\*323 Casale di Bonifica n. 12  
\*327 Casale di Bonifica n. 9  
\*329 Casali

### **Foglio 25**

\*018 casale La Mistica  
\*021 casale  
\*027 casale  
\*030 casale Oddone  
\*033 chiesa dei Ss. Pietro e Marcellino e Portale  
\*052 casale "Sbardella"

\*062 casale  
\*088 casale  
\*092 casale “Due Torri”  
\*102 casale  
\*120 Casale I Caminetti  
\*121 casale  
\*128 casale  
\*148 casale  
\*150 casale  
\*175 casale  
\*195 casale  
\*232 casale dell’Unità Anagnina  
\*237 casale  
\*254 casale  
\*256 casale  
\*258 casale e chiesa  
\*259 casale  
\*262 casale e villa  
\*275 Villa  
\*280 casale “La Barcaccia”  
\*282 casale, scuderie e chiesa  
\*283 casale  
\*286 casale  
\*301 casale  
\*323 Il Casalotto  
\*324 casale “Pedica di Gregna”  
\*327 casale  
\*330 casale  
\*332 casale  
\*334 casale Agostinelli  
\*349 casale  
\*350 Villa  
\*351 casale  
\*354 casale  
\*355 casale  
\*362 casale  
\*364 casale

### **Foglio 26**

\*013 Casale Vaselli  
\*017 Villa  
\*023 fattoria “Pratolungo”  
\*047 casale “La Borghesiana”  
\*067 casale  
\*073 casale “Tor Bella Monaca”

\*075 casale “di Capanna Murata”  
\*079 casale “Le Casette”  
\*093 casale  
\*098 Villa  
\*105 Casale Fabrizi  
\*113 casale  
\*116 Osteria del Finocchio  
\*121 Fattoria Selvotta  
\*122 casale  
\*127 casale “S. Maria”  
\*158 casale  
\*181 Casale Cesaroni  
\*184 casale  
\*187 Casale  
\*228 casale  
\*238 casale  
\*241 casale  
\*246 casale di Noè  
\*252 casale di Passolombardo  
257 casale di Colle Pisano  
262 casale  
267 casale  
\*283 casale  
\*285 casale

### **Foglio 27**

\*006 Casale  
\*010 Casale “Sbardella”  
\*030 Casale “Costamagna”  
\*047 Edificio industriale “distilleria Vinal-  
cre”

**Foglio 28** niente

### **Foglio 29**

\*030 casale “Capo due rami”  
\*047 casale  
\*050 casali  
\*054 casale “di Procoio”

### **Foglio 30**

- \*017 casale
- \*026 casale "Bagnolo"
- \*050 casale
- \*059 casale "Centro Boarone"
- \*061 casale
- \*066 casale
- \*070 casale
- \*075 casale
- \*081 casale
- \*082 casale "Pantano"
- \*083 casale
- \*084 casale "Torre Tumoleti"
- \*085 casale "Olivella"

### **Foglio 31**

- \*005 Villa
- \*044 casale
- \*053 casale
- \*064 casale "l'Ovile"
- \*094 casale
- \*101 casale "monte della Caccia"
- \*115 casale "l'Ovile"

### **Foglio 32**

- \*003 casale di Bonifica 7°
- \*014 casale di Bonifica III° Centro
- \*016 casale Valleranello
- \*019 casale di Bonifica 3°
- \*020 casale di Bonifica 2°
- \*021 casale di Bonifica 1°
- \*027 casale di Bonifica I° Centro
- \*028 chiesetta
- \*040 casale "Le Grotte Nord"
- \*044 casale "Fattoria"
- \*045 casale
- \*049 casale "le Grotte Sud"
- \*063 casale "Ovile"
- \*067 casale "Fattoria"
- \*075 casale
- \*086 casale "Il Centro"
- \*090 casale "Il Centro"

- \*092 casale "S. Anastasia"
- \*097 casale
- \*099 casale della Castelluccia
- \*103 casale "Rio Petroso"
- \*132 casali di Porta Medaglia
- \*162 casale "Vaccheria" fontanile
- \*168 casale "Giudeo" materiale
- \*172 casale
- \*181 casali presso Torre della Mandriola
- \*182 casale "Ovile di casale Giudeo"
- \*187 casale "III Lotto"
- \*196 casale "II lotto"
- \*211 casale "Trigoria Bassa"
- \*237 casale "Laurentino"
- \*244 casale "Mancini"
- \*258 casale "dello Schizzanello"
- \*272 casale "di Rovo di Mezzo"
- \*273 villa "Mancini"
- \*301 casale "Bonifacio"
- \*326 casale
- \*357 casale "S. Giuseppe"
- \*371 casale "XII le Allodole"

### **Foglio 33**

- \*026 casale "di Fiorano"
- \*035 casale "Vaccheria Vecchia"
- \*051 casale
- \*057 casale "Vaccheria Vecchia"
- \*061 casale
- \*076 casale
- \*081 casale "Pecoreccia Lanza"
- \*109 casale
- \*118 casale "Cascinetta Falcognana"
- \*130 casale
- \*132 casale
- \*135 casale
- \*143 casale "di Nona Nord"
- \*147 casale "di Nona Sud"
- \*158 casale
- \*170 casale
- \*179 casale "Paglian Casale"
- \*184 casale "Palazzo" chiesa
- \*186 casale "di Tor Tignosa"
- \*189 casale
- \*192 casale

\*193 casale "Torre del Vescovo"

\*202 casale "I Bifolchi"

**Foglio 34** niente

**Foglio 35** niente

**Foglio 36**

**Foglio 37**

**Foglio 38**

*( O M I S S I S )*

Effettuata la votazione con procedimento elettronico, la Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata con 27 voti favorevoli e 7 contrari.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri:

Agostini, Albensi, Aversa, Baldoni, Bartolucci, Belvisi, Bettini, Calamante, Coscia, D'Alessandro, De Luca, De Lorenzo, De Nardis, Di Pietrantonio, Esposito, Flamment, Foschi, Francese, Galeota, Galloro, Graziano, Laurelli, Maggiulli, Monteforte, Montini, Petrassi, Pompili, Rampini, Salvatori, Scalia, Sodano, Teodorani, Valentini e Verzaschi.

La presente deliberazione assume il n. 92.

*( O M I S S I S )*

**IL PRESIDENTE**

**L. LAURELLI - S. ALFANO - A. GEMMELLARO**

**IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE**

**V. GAGLIANI CAPUTO**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**C. FRATE**

# Il diritto edificatorio

## Parere *pro veritate*

Vincenzo Cerulli Irelli  
Ordinario  
Diritto Amministrativo  
Università La Sapienza  
Roma

Parere *pro veritate*  
richiesto da Italia  
Nostra al prof. avv.  
Vincenzo Cerulli Irelli

**È** senz'altro vero che la vigente normativa non pone limiti temporali alle previsioni di edificazione privata, ma questo non vuol dire che l'edificabilità prevista non possa essere modificata da un successivo intervento di pianificazione urbanistica.

La giurisprudenza amministrativa è infatti unanime e costante nell'affermare che "il comune, in sede di adozione di una variante al piano regolatore generale, ha la facoltà ampiamente discrezionale di modificare le precedenti previsioni urba-

nistiche senza obbligo di motivazione specifica ed analitica per le singole zone innovate, salva peraltro la necessità di una congrua indicazione delle diverse esigenze che si sono dovute conciliare e la coerenza delle soluzioni predisposte con i criteri tecnico-urbanistici stabiliti per la formazione del piano regolatore" (così Cons. Stato, sez. IV, 03-07-2000, n. 3646). Si precisa tuttavia che "è comunque necessario che l'amministrazione dia conto delle ragioni che la inducono a modificare la destinazione di un'area nella quale lo strumento

generale prevedeva l'edificazione" (Cons. Stato, sez. IV, 13-05-1998, n. 814).

Sul punto è interessante sottolineare che, secondo un costante orientamento giurisprudenziale, "neppure la preesistenza di un piano di lottizzazione approvato e già convenzionato costituisce - per se sola - un ostacolo alla modifica delle previsioni urbanistiche vigenti su una determinata area, proprio perché il PRG non rappresenta uno strumento immodificabile di pianificazione del territorio, sul quale i privati possano fondare *sine die*, le proprie aspettative, ma è suscettibile di revisione ogni qual volta sopravvenute esigenze di pubblico interes-



**Roma.**  
Un esempio  
dell'espansione periferica  
della città attraverso  
l'abusivismo.

La destinazione agricola  
dell'area avrebbe potuto  
servire per orientare gli  
insediamenti urbani....  
Foto Ufficio Territorio

Tavola 1  
CONSUMO DI SUOLO AL 1998

scala 1 : 50.000

LEGENDA

- Contorni dei municipi
- Fiumi e laghi
- Suolo consumato al 1998
- Ville storiche e spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale

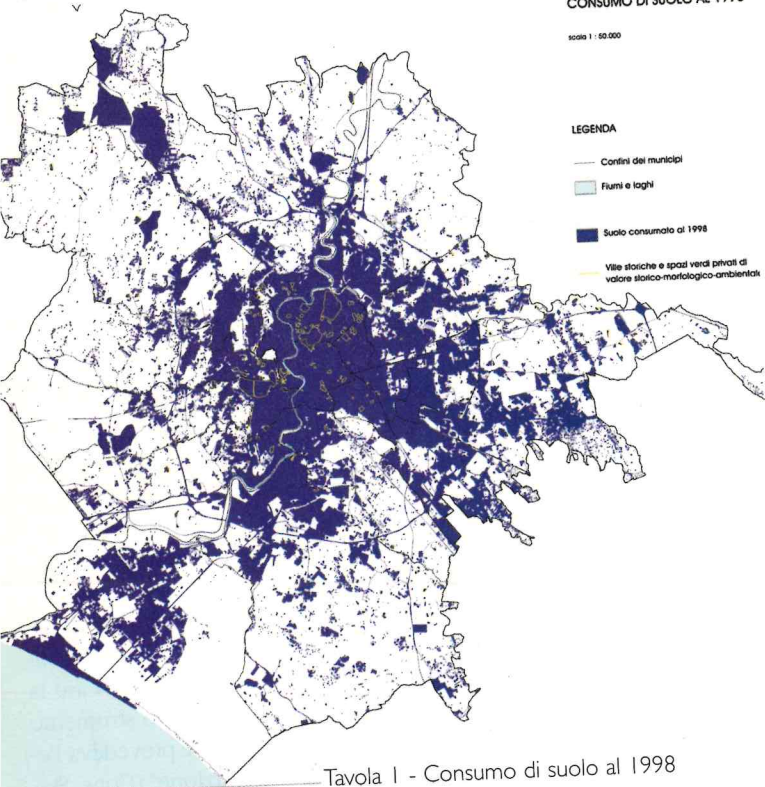


Tavola 1 - Consumo di suolo al 1998

Tavola 3  
CONSUMO DI SUOLO AL 1998  
E PREVISIONI DEL PRG 2002

scala 1 : 50.000

LEGENDA

- Contorni dei municipi
- Suolo consumato al 1998
- Aree urbane di nuova previsione
- Fiumi e laghi

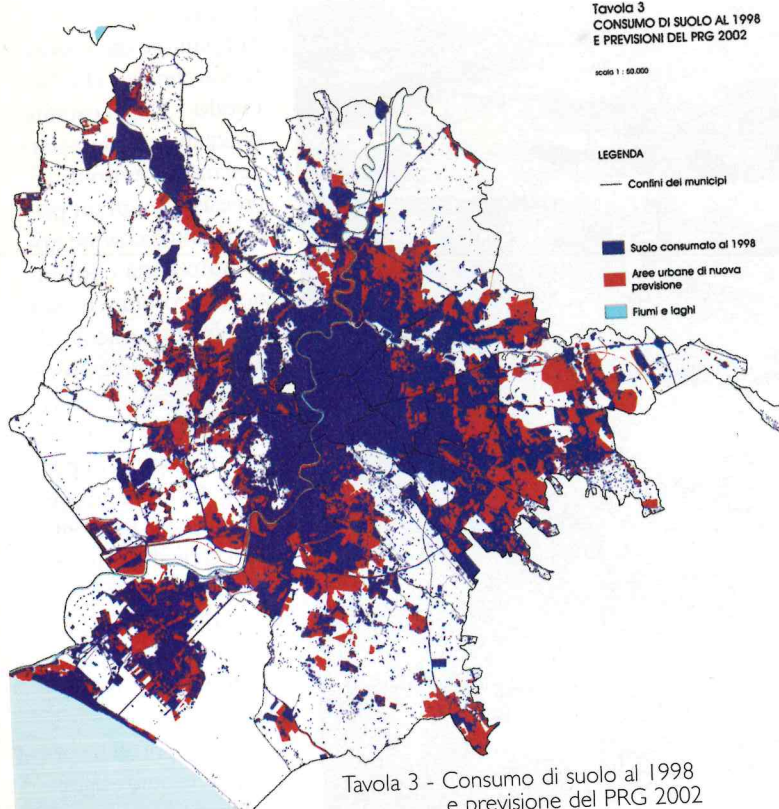


Tavola 3 - Consumo di suolo al 1998 e previsione del PRG 2002

se, obiettivamente esistenti ed adeguatamente motivate, facciano ritenere superata la disciplina da esso dettata" (T.A.R. Lombardia, sez. Brescia, 12-01-2001, n. 2).

In sostanza, mi sembra che nessun ostacolo giuridico (ma vi possono certamente essere ragioni di carattere politico o comunque di opportunità) escluda che un comune, in sede di variazione degli strumenti urbanistici vigenti ovvero in sede di nuova redazione del piano regolatore, disciplini il regime di trasformazione degli immobili in modo difforme dal precedente atto di pianificazione, ad esempio prevedendo per alcune aree la destinazione a zona agricola.

Resta inteso che tanto maggiore sarà l'affidamento ingenerato nel proprietario, tanto più analitica ed esauriente dovrà essere la motivazione posta alla base del nuovo atto di pianificazione. Effettuata questa premessa mi preme formulare un'ulteriore considerazione.

La nuova destinazione di un'area non deve coincidere necessariamente con l'imposizione di un regime di inedificabilità assoluta (ossia un vincolo di carattere sostanzialmente espropriativo ovvero preordinato all'espropriazione) né di un vincolo di carattere morfologico (caratterizzato cioè dalla particolare natura del bene).

Per quanto attiene alla prima ipotesi, è noto che la Corte costituzionale, con la sentenza 179/99, ha stabilito che si pone un problema di indennizzo per quei vincoli che 1) siano preordinati all'espropriazione, ovvero abbiano carattere sostanzialmente espropriativo, nel senso di comportare come effetto pratico uno svuotamento, di rilevante entità ed incisività, del contenuto della proprietà stessa, mediante imposizione, immediatamente operativa, di vincoli a titolo particolare su beni determinati, comportanti inedificabilità assoluta, qualora non siano stati discrezionalmente delimitati nel tempo dal legislatore dello Stato o delle Regioni; 2) superino la durata che dal legislatore sia stata determinata come limite, non irragionevole e non arbitrario, alla sopportabilità del vincolo urbanistico da parte del singolo soggetto titolare del bene determinato colpito dal vincolo, ove non intervenga l'espropriazione, ovvero non si inizi la procedura attuativa (preordinata all'esproprio) attraverso l'approvazione di piani particolareggiati o di esecuzione, aventi a loro volta termini massimi di attuazione fissati dalla legge.

Orbene, non vi è dubbio che, tra la previsione di una nuova destinazione su un'area, comportante

la drastica riduzione degli indici di edificabilità (ad esempio destinazione agricola) e l'imposizione sulla stessa di un regime di inedificabilità assoluta (con tutte le conseguenze con riguardo all'obbligo indennitario, in caso di reiterazione), si collocano una serie di soluzioni pianificatorie intermedie, comunque compatibili con l'attuale disciplina della materia, non rappresentando cioè lo svuotamento, di rilevante entità ed incisività, del contenuto della proprietà.

Ricordo peraltro che la stessa sentenza costituzionale 55/68 ha riconosciuto che non ogni disciplina restrittiva dell'attività edificatoria comporta un obbligo di indennizzo: "rappresenta un punto fermo il concetto che non possono farsi rientrare nelle fattispecie espropriative le limitazioni del genere di quelle ammesse senza indennizzo dall'art. 42, secondo comma, della Costituzione, e, quindi, tra l'altro, quelle che fissano gli indici di fabbricabilità delle singole proprietà immobiliari, anche quando tali indici possono assumere valori particolarmente bassi (come nel caso di edilizia urbana estensiva e persino rada, del tipo di costruzioni circondate da ampi e predominanti spazi verdi). Pur essendo imposte nei confronti di singoli beni, tali limitazioni sono da considerare, infatti, operate sulla base di quel carattere tradizionale e connaturale delle aree urbane, basato su quelle esigenze di ordine ed euritmia nell'edilizia...".

Ed infatti è stato autorevolmente stabilito che "la destinazione a zona agricola contenuta in un piano regolatore generale non concretizza un vincolo a contenuto espropriativo, bensì conformativo del diritto di proprietà; ne consegue che la relativa prescrizione non è indennizzabile, né è soggetta al limite temporale d'efficacia di cui all'art. 2 l. 19 novembre 1968 n. 1187" (C. Stato, sez. IV, 06-03-1998, n. 382); "anche se i vincoli compressivi della proprietà immobiliare soggetti a decadenza quinquennale ai sensi della l. 19 novembre 1968 n. 1187 non sono solo quelli preordinati all'espropriazione ma anche quelli che comportano l'inedificabilità assoluta, o comunque che privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, deve peraltro ritenersi che fra tali vincoli non rientri la destinazione a verde agricolo, atteso che quest'ultima non si configura come una limitazione tale da rendere inutilizzabile l'immobile in relazione alla destinazione inerente alla sua natura, restando al proprietario la possibilità di trarne un utile mediante la coltivazione e, inoltre una possibilità, sia pure contenuta entro parame-

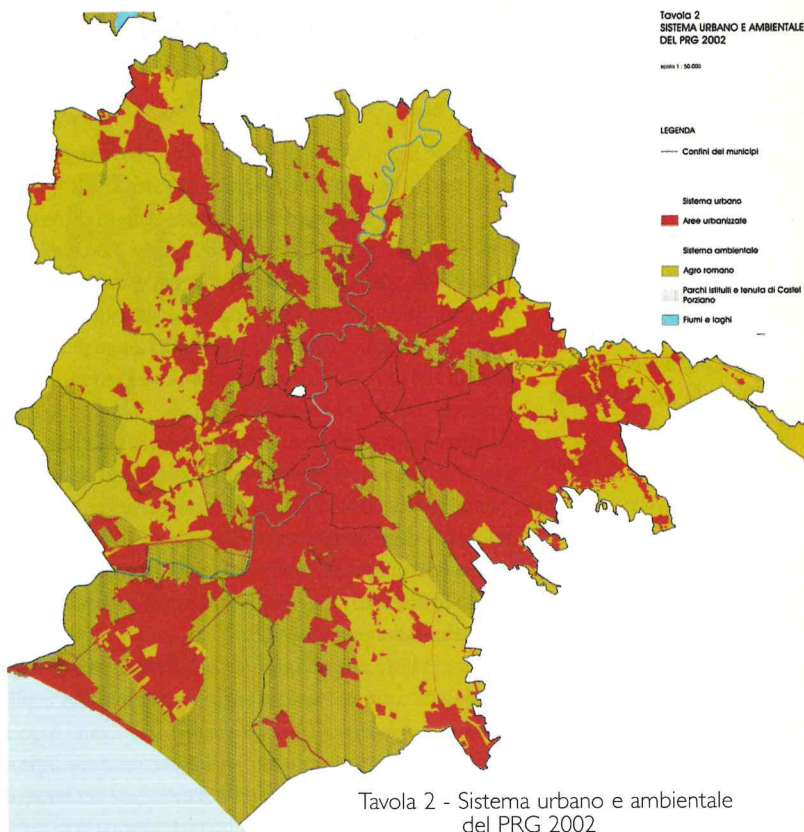


Tavola 2 - Sistema urbano e ambientale del PRG 2002

tri prestabiliti, di limitata edificazione" (C. Stato, sez. V, 07-08-1996, n. 881); ancora "è legittima la previsione di un'edificazione estremamente rada e la conservazione di ampi intervalli di verde finalizzata al più conveniente equilibrio delle condizioni di vivibilità della popolazione, in quanto la destinazione agricola può servire per orientare gli insediamenti urbani e produttivi in determinate direzioni, ovvero per salvaguardare precisi equilibri di assetto territoriale" (T.a.r. Lazio, sez. I, 19-07-1999, n. 1652).

In sostanza, l'amministrazione comunale, fermo restando l'obbligo di motivazione, può rivedere le destinazioni urbanistiche vigenti senza dover necessariamente addivenire all'espropriazione delle aree il cui regime intende innovare ovvero integrare una delle fattispecie che, sulla base della citata sentenza costituzionale, impongono un obbligo indennitario.

Quanto ai vincoli cosiddetti morfologici, concordo in pieno con le affermazioni del prof. Campos Venuti, essendo indiscutibilmente vero che il regime giuridico preordinato alla tutela di tale tipologia di beni prevale sulle prescrizioni urbanistiche con esso eventualmente incompatibili.

# Una strategia contro la rendita fondiaria

a cura dell'Ufficio  
Territorio

Il testo è tratto dal libro di  
Giuseppe Campos Venuti  
"Adottare il Piano per  
Roma", pubblicato nel  
2002 nella collana "Roma  
che verrà" del VI  
Dipartimento del Comune  
di Roma.

Campos Venuti, consulente  
generale per il nuovo PRG  
di Roma, ha firmato i  
piani di Bologna, Firenze,  
Ancona, Reggio Emilia,  
Ivrea e Cuneo, ed è stato  
presidente dell'INU  
(Istituto Nazionale di  
Urbanistica)

**F**orse il più clamoroso errore del vecchio piano di Roma – che pure nel 1962 fu accettato positivamente dalla cultura italiana – è costituito dalla enorme ipoteca che la rendita fondiaria urbana poneva con quel piano sul futuro della città. Allora il dimensionamento non fu neppure calcolato con precisione: a conti fatti ci si è accorti che, a 2 milioni di stanze disponibili allora per i 2 milioni di abitanti esistenti, le previsioni consentivano di aggiungere altri 3 milioni di stanze.

Bisogna riconoscere che la cultura urbanistica non raccolse le battaglie politiche condotte da Aldo Natoli del Consiglio Comunale di Roma contro la rendita urbana; e nel corso degli anni e dei decenni successivi il sovradimensionamento delle previsioni edilizie del piano vigente non ha ricevuto particolari attenzioni da parte della cultura urbanistica e ambientalista.

Soltanto all'inizio degli anni '90 la questione del dimensionamento edilizio è venuta alla luce, per diventare esplicitamente uno dei nodi fondamentali da affrontare. A quel punto però le condizioni giuridiche per risolvere il problema erano molto pregiudicate. Perché, se sentenze e leggi avevano fortemente penalizzato le destinazioni pubbliche (i vincoli) dei piani urbanistici, nessuno aveva messo in discussione le destinazioni private; e mentre le destinazioni pubbliche avevano ormai una validità perfino inferiore a quella del piano (5 anni invece di 10, decisione francamente stravagante, che obbliga a realizzare le previsioni pubbliche nella metà del periodo previsto per

il piano), le previsioni private continuano ad avere validità a tempo indefinito. E nessuno degli attuali nichilisti previsionali ha mai affrontato in termini giuridici, culturali e politici il problema di come mettere in discussione le previsioni edificatorie private del piano di Roma e di una buona parte dei piani italiani.

Così la pesante eredità urbanistica ricevuta dalla nuova amministrazione di centro-sinistra che si era impegnata a dare a Roma un nuovo piano, fu un residuo di destinazioni pubbliche non acquisite e scadute per 7000 ettari; e insieme un residuo di destinazioni private non realizzate, ma sempre vigenti, per 1 milione di stanze. Fintanto che una legge non consentirà di porre una scadenza temporale ai diritti di edificazione privata riconosciuti dai piani, questi diritti possono essere cancellati soltanto espropriandoli; un piano urbanistico che basasse la sua strategia sulla pura e semplice cancellazione dei diritti privati residui, sarebbe impugnato e bloccato agevolmente dai ricorsi alla Magistratura di ogni ordine e grado, a cominciare dalla Corte Costituzionale. Le interpretazioni giuridiche ripetute anche dalla Corte Costituzionale, attribuiscono ad un solo tipo di vincolo la possibilità di cancellare il diritto di edificazione esistente: il vincolo ambientale, imposto sia da un Piano Paesistico, sia dalla istituzione di un Parco Naturale con legge nazionale o regionale. E a Roma si è deciso di sfruttare proprio questa possibilità offerta dalla giurisprudenza, spingendo la Regione Lazio e collaborando con questa per la adozione dei parchi regionali estesi nel Comune

di Roma su molte aree residue edificabili, anche se caratterizzate da alti valori ambientali. In sostanza è con questo accorgimento principale che il piano di Roma ha potuto cancellare il 50% delle previsioni edificabili residue, pari a circa 60 milioni di metri cubi; vale la pena di ricordare che alla cancellazione ha contribuito l'eliminazione della edificabilità residenziale in zona agricola, resa possibile dalla scelta di destinare esclusivamente agli usi produttivi e ambientali il territorio dell'Agro Romano.



**Parco regionale di Veio.**  
L'altopiano centrale era  
interamente occupato  
dalla città etrusca di Veio  
che raggiunse, nel periodo

di massimo splendore, i  
centomila abitanti.  
L'istituzione del Parco  
(5000 ettari nel solo  
territorio di Roma) è stata

possibile grazie  
all'impegno di Italia  
Nostra e dei vari Comitati  
locali.  
Foto Archivio Sez. I.N. Roma

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 53

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2003

VERBALE N. 35

Seduta Pubblica del 28 marzo 2003

Presidenza : MANNINO

L'anno duemilatre, il giorno di venerdì ventotto del mese di marzo, alle ore 15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,50 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 32 Consiglieri:

Alagna Roberto, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Coratti Mirko, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Di Francia Silvio, Di Stefano Marco, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Laurelli Luisa, Lovari Gian Roberto, Madia Stefano, Mannino Giuseppe, Marroni Umberto, Panecaldo Fabrizio, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Smedile Francesco, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter VELTRONI e i seguenti Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Bertucci Adalberto, Carapella Giovanni, Cirinnà Monica, De Lillo Fabio, D'Erme Nunzio, Eckert Coen Franca, Fioretti Pierluigi, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Mariani Maurizio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana e Tajani Antonio.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, giustifica l'assenza dei Consiglieri Eckert Coen e Tajani.

Lo stesso PRESIDENTE nomina poi, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento, il Consigliere Madia per l'espletamento delle funzioni di scrutatore, in sostituzione del Segretario non più in carica.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Causi Marco, Morassut Roberto e Valentini Daniela.

(O M I S S I S)

A questo punto il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO assume le sue funzioni.

(O M I S S I S)

A questo punto il Vice Segretario Generale assume le funzioni di Segreteria.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 45ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

45ª Proposta (Dec. G.C. del 28 febbraio 2003 n. 40)

**Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione degli Accordi di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei Programmi di Trasformazione Urbanistica di "Prato Smeraldo" - "Magliana G.R.A." - "Muratella" - "Massimina" - "Colle delle Gensole" - "Torrino Sud" - "Pontina" - "Aurelia km. 13" - "Prima Porta" - "Tenuta Rubbia" - "Grottaperfetta" - "Olgiata" - "Cinquina Bufalotta" - "Divino Amore" - "Fontana Candida".**

Premesso che il P.R.G. del Comune di Roma, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, prevedeva, per il comprensorio "Tor Marancia", la destinazione a sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari), articolata in tre sub-comprensori contigui, di cui due con densità edificatoria pari a 200 ab/ha, ed uno con densità edificatoria pari a 140 ab/ha;

Che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 21 febbraio 1995 di controdeduzioni alla Variante di Salvaguardia, approvata con D.G.R. n. 426/2002, la detta previsione di edificabilità, pur rimanendo immutata la destinazione di P.R.G., ha subito una riduzione del 40% della densità edificatoria, per cui due dei tre comprensori hanno assunto una densità pari a 120 ab/ha ed il terzo una densità pari a 84 ab/ha;

Che la controdeduzione alla osservazione n. 68, relativa al comprensorio Tor Marancia e di cui alla citata deliberazione consiliare n. 40/95 inoltre specifica: "in sede di approvazione della lottizzazione convenzionata, l'Amministrazione qualora le densità indicate risultassero troppo elevate in ordine alla salvaguardia archeologica e naturalistica, tenendo conto delle necessarie opere di urbanizzazione, potrà apportare una ulteriore riduzione delle densità medesime che al momento si valuta in misura non superiore al 10% di quelle previste dal P.R.G. vigente;

Che, in data 19 ottobre 1995, prot. U.S.P.R. n. 10059, veniva presentato un progetto di lottizzazione sulla base di quanto prescritto nella deliberazione C.C. n. 40/95, e che tale progetto ha visto avviato l'iter istruttorio;

Che la Sovrintendenza Archeologica di Roma ha inviato al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali una richiesta di apposizione di vincolo di cui alla lettera m) dell'articolo 1 della legge n. 431/85, dandone notizia al Comune di Roma in data 28 settembre 1996, ai sensi della legge n. 241/90, su di un' ampia area riguardante tra l'altro le aree costituenti il comprensorio di Tor Marancia;

Che, in data 2 agosto 1997 il Consiglio Regionale ha approvato la L.R. 6 ottobre 1997 n. 29, "Norme in materia di aree naturali protette", che prevede, tra l'altro, l'ampliamento del Parco Regionale dell'Appia Antica, all'interno del comprensorio di Tor Marancia;

Che, al riguardo, si è ritenuto necessario verificare la possibilità di concludere un accordo con la Regione Lazio ed il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali sulla base dell'art. 15 della legge n. 241/90, con cui definire sia la Variante di P.R.G. sia il recepimento della proposta di vincolo lettere m) art. 1 L. 431/85 e sulla cui base procedere alla predisposizione del progetto definitivo d'intervento, ricorrendo, per l'approvazione dello stesso, alla procedura dell'Accordo di Programma ex art. 27 della L. 142/90;

Che, con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 207 del 22 settembre 1997 è stato approvato lo schema progettuale di assetto urbanistico del comprensorio di Tor Marancia ed è stato dato mandato al Sindaco per la conclusione dell'Accordo Procedimentale ex art. 15 L. 214/90, con i seguenti contenuti:

- definizione della Variante Urbanistica con l'unificazione in un unico comprensorio delle tre sottozone E1 e la riduzione di cubatura pari al 50% di quella prevista dal vigente P.R.G. e dunque di circa 1,9 milioni di mc. (1.619.890 resid. e 329.968 mc. non resid.);
- definizione del perimetro di ampliamento del Parco dell'Appia Antica;
- ricorso alla procedura dell'Accordo di Programma ex art. 27 L. 142/90 per l'approvazione del programma di interventi;

Che con D.M. del 16 ottobre 1998, le aree costituite dal Parco dell'Appia Antica e dalle zone limitrofe di Cava Pace, Tor Marancia, Tor Carbone, di Casale di Gregna-Anagnina e delle Capannelle-Barbuta ricadenti nel territorio della I-IX-X-XI Circostrizione del Comune di Roma, sono state classificate aree di interesse archeologico di cui all'art. 1, lettera m) della legge n. 431/85;

Che, in data 12 luglio 1999, è stato presentato il nuovo progetto urbanistico del comprensorio di Tor Marancia, redatto sulla base delle indicazioni della deliberazione del Consiglio Comunale n. 207/97, nonché delle osservazioni e prescrizioni formulate dalla Regione Lazio;

Che l'Accordo Procedimentale, di cui alla deliberazione C.C. n. 207/97, è stato sottoscritto dal Comune di Roma e dalla Regione Lazio in data 15 novembre 1999, mentre la Soprintendenza Archeologica, con riguardo alle aree sottoposte al vincolo, di cui all'art. 1 lettera m) L. 431/85, ha espresso, con nota n. 1834 del 9 gennaio 2001, nell'ambito di uno studio all'uopo predisposto ed individuato nell'Accordo Procedimentale, il proprio parere negativo all'edificabilità del comprensorio di Tor Marancia;

Che la Regione Lazio, ai sensi dell'art. 22 della L. 394/91, ha promosso il procedimento previsto per l'istituzione, ovvero allargamento, delle aree naturali protette;

Che, nell'ambito del procedimento di intesa di cui alla citata legge nazionale, è imprescindibile la partecipazione dell'ente comunale interessato, quindi del Comune di Roma;

Che, per l'effetto, il Consiglio Comunale di Roma con propria mozione del 18 febbraio 2002, nell'ambito del procedimento di intesa, ha impegnato il Sindaco a rappresentare alla Regione Lazio l'esigenza:

- che il comprensorio di Tor Marancia venga acquisito al patrimonio comunale;
- che tale acquisizione sia funzionale, come parco pubblico, all'ampliamento del Parco dell'Appia Antica;
- che, per la conseguente cancellazione della destinazione urbanistica preordinata a trasformazione edilizia, si faccia luogo alla compensazione di cui alle delibere della G.C. n. 811/2000 e C.C. n. 176/2000;

Che il Consiglio Regionale del Lazio, nell'ambito della propria procedimentalizzazione ex art. 9 L. 29/1997, con ordine del giorno n. 73 dell'8 maggio 2002, prendendo atto del parere reso dal Comune di Roma nell'ambito delle intese avviate di cui alla mozione del C.C. sopracitata, ha tra l'altro, indicato la possibilità che il Comune di Roma, nel rispetto della propria autonomia, procedesse alla compensazione secondo il proprio ordinamento;

Che la Regione Lazio ha definito il procedimento avviato ex art. 9 della L. 29/1997, con legge n. 14 del 31 maggio 2002 con la quale ha proceduto all'inserimento del comprensorio Tor Marancia, di cui alla planimetria allegata, nel Parco Regionale dell'Appia Antica, recependo quanto richiesto dal Comune di Roma in ordine alla utilizzazione del compendio, da utilizzare come parco pubblico nell'ambito del predetto parco;

Che il principio della "compensazione edificatoria" è stato introdotto con l'adozione del Piano delle Certezze di cui alla delibera C.C. n. 92/97, come risulta espressamente dalla Relazione Tecnica allegata al Piano;

Che in sede di controdeduzioni, con la delibera del C.C. n. 176 del 9 novembre 2000 è stato ampliato il novero delle fattispecie che possono dar luogo alla compensazione, come è fatto evidente dall'art. 3 delle N.T.A., p.to 21 adottato con la citata Variante Generale al P.R.G.;

Che il principio della compensazione ha avuto positivo ed espresso riconoscimento in sede giudiziaria con la sentenza del T.A.R. Lazio, Sez. 1, n. 1652 del 19 luglio 1999;

Che l'Avvocatura, all'uopo espressamente interpellata, ha espresso con nota prot. n. 3372 in data 11 febbraio 2003 il proprio motivato parere in ordine all'applicabilità, per il caso di specie, dell'istituto giuridico della compensazione edificatoria di cui alle N.T.A. del Piano delle Certezze, Variante Generale di P.R.G. adottata e controdedotta con deliberazioni di C.C. nn. 92/97 e 176/2000;

Che, secondo l'iter logico interpretativo seguito dal precitato parere, occorre far riferimento ai due principali atti del procedimento di intesa ex art. 22 della legge 6 dicembre 1991 n. 394, recante al titolo terzo disposizioni in tema di "aree naturali protette regionali", in cui si è dipanato il procedimento promosso dalla Regione Lazio che ha avuto esito nella legge R.L. n. 14/2002;

Che conseguentemente dal complesso delle leggi e provvedimenti citati, applicando i consolidati principi ermeneutici del vigente ordinamento, se ne deve trarre, quale naturale conseguenza, la consapevolezza che sia la Regione Lazio che il Comune di Roma, nell'ambito dei propri e precui poteri, hanno formalmente disposto sull'esigenza in primo luogo di inserire il comprensorio di Tor Marancia nel Parco Regionale dell'Appia Antica, quindi che lo stesso divenisse di proprietà comunale per essere utilizzato, di intesa con l'Ente gestore, come Parco Pubblico, infine, che alla categoria delle fattispecie da compensare così come enucleate in atti formali dell'Amministrazione, dovesse essere aggiunta quella relativa al comprensorio Tor Marancia;

Che, al fine di dare giuridica contezza al corretto significato della disposizione di legge di cui al secondo comma dell'art. 1 della L.R. Lazio n. 14/2002 sopra citata e, quindi, alla reale intenzione del legislatore nella fattispecie in esame, occorre far riferimento all'O.d.G. n. 73 in data 8 maggio 2002, Ordine del Giorno collegato alla proposta di legge di cui sopra;

Che, anche per espressa dichiarazione dell'Ente Regione, la compensazione urbanistica nel caso di specie costituisce strumento deflattivo di un contenzioso che, diversamente, vedrebbe l'Amministrazione Comunale soggetto passivo di prevedibili azioni giudiziarie, incerte nel numero, ma non nella pretesa risarcitoria, promosse dai titolari delle aree del comprensorio di Tor Marancia interessate dall'allargamento del parco, le cui aspettative sul piano urbanistico sono state consolidate da una numerosa serie di atti di pianificazione proposti dall'Amministrazione ed approvati dalla Regione Lazio;

Che, pertanto, occorre dare esecuzione all'indirizzo già espresso e consolidato del Consiglio, allorché, con l'approvazione della mozione in data 18 febbraio 2002 si è espresso sulla volontà di compensare, per Tor Marancia, alla stregua di quanto già disposto con la deliberazione di C.C. n. 92/1997;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 sono state definite, in merito a tali compensazioni, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative, ammettendo anche proposte direttamente avanzate dai privati riguardanti la cessione di aree trasformabili;

Che il citato art. 3 punto 21 delle N.T.A. di cui alla deliberazione del C.C. n. 176 del 9 novembre 2000, di controdeduzione alle osservazioni presentate avverso la Variante "Piano delle Certezze", ha recepito espressamente il suddetto criterio;

Che, in relazione e in conformità agli atti richiamati, sono state presentate all'Amministrazione Comunale una serie di proposte per Programmi Urbanistici di attuazione del principio della compensazione sia per le aree di Tor Marancia che per altre aree;

Che dette proposte, esaminate preliminarmente dalla VII Commissione Consiliare, sono state trasmesse alla II U.O. del VI Dipartimento con nota n. 12727 del 17 ottobre 2002, per verificarne la coerenza urbanistica e stabilire la valutazione economica-finanziaria al fine di definire le quantità di volumetrie da compensare;

Che le proposte interessano aree indicate come trasformabili nella proposta di Nuovo Piano Regolatore Generale di cui alla decisione di Giunta Comunale n. 67/2002 e successive modifiche ed integrazioni, a meno di aggiustamenti non rilevanti dovuti al passaggio alla strumentazione attuativa, così come precisato nella relazione tecnica d'ufficio;

Che, pertanto, la complessiva manovra compensativa è coerente con le previsioni di pianificazione generale, come indicato nella citata mozione del Consiglio Comunale;

Che la II U.O. del VI Dipartimento ha stabilito definitivamente la superficie complessiva del comprensorio di Tor Marancia, in ha 210,7451, di cui ha 180,7958 per quanto riguarda il sub-comprensorio avente densità abitativa pari a 100 ab/ha (ex 200 ab/ha), e ha 29,9493 per quanto riguarda il sub-comprensorio avente densità abitativa pari a 70 ab/ha (ex 140 ab/ha);

Che sulla base di dette superfici si sono calcolate le volumetrie ad esse afferenti, come meglio specificato nella Relazione Tecnica allegata e parte integrante della presente deliberazione, che calcolate con la riduzione al 50% delle originarie densità abitative assommano a complessivi mc. 1.946.408 di cui mc. 1.622.006 residenziali e mc. 324.402 non residenziali;

Che data la complessità dell'operazione di compensazione edificatoria riguardante il comprensorio di Tor Marancia, si è ritenuto opportuno attivare le procedure dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.E.L., per quelle proposte per le quali, al

momento, è stata verificata la coerenza urbanistica, rinviando a successivi atti deliberativi le proposte di Programmi Urbanistici sui quali sono ancora in corso le verifiche necessarie;

Che le aree di compensazione sulle quali si propone di trasferire quota parte della capacità edificatoria del comprensorio di Tor Marancia sono come di seguito individuate:

- 1) **Prato Smeraldo** aree aventi destinazione di P.R.G. vigente parte a **sottozona M1 (servizi pubblici generali)**, parte a **sottozona H1 (agro romano)** e parte a “grande viabilità di P.R.G.” di complessivi mq. 438.099 circa. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 847 del 7 ottobre 2002, le Società Az. Agr. Le Macchiette a r.l., Az. Agr. Gli Eucaliptus a r.l., Az. Agr. I Cipressi S.r.l., Az. Agr. I Pini a r.l., Az. Agr. Il Grottone a r.l., Az. Agr. le Fontanelle a r.l., Az. Agr. I Girasoli a r.l. proprietarie ognuna per la propria quota di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio Tor Marancia e le Società I.B.I.S.C. a r.l., Mazzini di G.B. Muratori e C. in a.s., Fioranello a r.l., con i signori Giovan Battista Muratori, Carlo Muratori, Tito Muratori, Paolo Muratori, Maria Eugenia Muratori, Andrea Muratori, Carlo Giuseppe Muratori, tutti proprietari per la loro quota delle aree di Prato Smeraldo hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di inc. 3341.096, di cui mc. 255.822 residenziali e mc. 85.274 non residenziali;
- 2) **Magliana G.R.A.**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente a **sottozona H2 (agro romano vincolato)** di complessivi mq. 1.060.466 circa. Per dette aree con nota prot. Dipartimento VI n. 14201 del 18 novembre 2002 le Società Gli Eucaliptus a r.l., Zuekend a r.l., Nerc a r.l., Imm: Edilizia Quarta a r.l., Imm: Edilizia Terza a r.l., Roma Ist. Imm. Italiano a r.l., proprietarie, ognuna per la propria quota, di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e la Società Altavalle a r.l., Colle Candido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l., Cuma 6 a r.l., tutte proprietarie pro-indiviso di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia e la Società Agrima a r.l. proprietaria della quasi totalità delle aree di Magliana hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 650.000, di cui inc. 194.998 residenziali e mc. 455.002 non residenziali;
- 3) **Muratella**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente, parte a **sottozona H2 (agro romano vincolato)**, parte a **sottozona H3 (zona agricola)**, parte a **sottozona G4 (verde privato organizzato)** e parte a **zona P (complessi ricettivi campeggistici)** di complessivi mq. 1.541.337 circa. Per dette aree con nota prot. Dipartimento VI n. 14204 del 14 novembre 2002, le Società Parsitalia Costruzioni a r.l. ICE a r.l., Imm. Edilizia Quarta a r.l., Zuekend a r.l. proprietarie ognuna per la propria quota di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e le Società Immobiliare Muratella a r.l., Parco della Muratella S.p.A., Quaranta-Rubbie a r.l., proprietarie della quasi totalità delle aree di Muratella hanno manifestato l'interesse alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede, in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di mc. 650.000, di cui mc. 215.000 residenziali e mc. 435.000 non residenziali;
- 4) **Massimina**, aree aventi destinazione di P.R.G. parte a **sottozona G3 (case unifamiliari con giardino)** e parte a **sottozona H2 (agro romano vincolato)** di complessivi mq. 1.079.001. Per dette aree con nota Dipartimento VI n. 15641 del 12 dicembre 2002, le Società Iros a r.l., Nerc a r.l., Viertel a r.l., Cosmar a r.l., Imm: Edilizia Seconda a r.l., Imm: Edilizia Terza a r.l., proprietarie, ognuna per la propria quota, di

- aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, le Società Altavalle a r.l., Collecandido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l., Cuma 6 a r.l, tutte proprietarie, pro-indiviso, di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia e le Società Agricola Maglianella a r.l., Imac S.p.A., proprietarie della quasi totalità delle aree di Massimina hanno manifestato l'interesse alla procedura di compensazione, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 612.778 di cui mc. 252.592 residenziali e mc. 360.186 non residenziali;
- 5) Colle delle Gensole, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente a sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) di complessivi mq. 238.451. Per dette aree con nota prot. Dipartimento VI n. 14523 del 25 novembre 2002 le Società Altavalle a r.l., Collecandido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l., Cuma 6 a r.l., tutte proprietarie, pro-indiviso, di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e il Consorzio Colle delle Gensole, proprietari delle aree di Colle delle Gensole hanno manifestato l'interesse alla procedura di compensazione edificatoria presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di mc. 226.780 di cui mc. 188.984 residenziali e mc. 37.796 non residenziali;
- 6) Torrino Sud aree aventi destinazione di lottizzazione convenzionata a zona per servizi pubblici di quartiere di complessivi mq. 28.386. Per dette aree di proprietà Comunale con nota prot. Dipartimento VI n. 14186 del 18 novembre 2002 le Società Az. Agr. I Girasoli a r.l., Az. Agr. Le Macchiette s.r.l., Az. Agr. Il Grottone, Az. Agr. I Cipressi s.r.l., Az. Agr. I Pini s.r.l., Az. Agr. Le Fontanelle s.r.l., proprietarie ognuna per la propria quota di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio Tor Marancia e le Società Altavalle a r.l., Collecandido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l.; Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l., Cuma 6 a r.l. tutte proprietarie, pro-indiviso, di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, hanno manifestato l'interesse alla procedura di compensazione edificatoria presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di mq. 59.332 residenziali;
- 7) Pontina aree aventi destinazioni di P.R.G. vigente a zona N (verde pubblico) di complessivi mc. 54850. Per dette aree con nota prot. Dipartimento VI n. 14187 del 14 novembre 2002 la Soc. Parsitalia a r.l. proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, avendo anche la disponibilità delle aree di Pontina ha manifestato l'interesse alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 70.000 residenziali;
- 8) Via Aurelia Km. 13 aree aventi destinazione di P.R.G. vigente parte a sottozona H2 (agro romano vincolato) e parte a sottozona G3 (case unifamiliari con giardino) di complessivi mq. 486.738 circa. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 16150 del 23 dicembre 2002, le Società Viertel a r.l., S.I.F.I. a r.l., Cosmar a r.l., Ardeatina Metella a r.l. proprietarie di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e le Società Immobiliare Poggio del Solo a r.l., Susanna Ventura a r.l. e il sig. Boni Luciano tutti proprietari per la loro quota delle aree di Via Aurelia, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di mc. 248.527 di cui mc. 211.028 residenziali e mc. 37.449 non residenziali;

- 9) **Prima Porta** aree aventi destinazione di P.R.G. vigente parte a **sottozona H1 (agro romano)** e parte a **sottozona H3 (zona agricola)** di complessivi mq. 113.245. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 11529 del 30 settembre 2002, la Soc. Parsitalia Costruzioni a r.l., proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e i sigg. Sili Enrico, Sili Benedetta, Livraghi Stefano tutti proprietari per la loro quota delle aree di Prima Porta, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 100.000 di cui inc. 80.000 residenziali e mc. 20.000 non residenziali;
- 10) **Tenuta Rubbia** aree aventi destinazione di P.R.G. vigente in **sottozona H3 (zona agricola)** di complessivi mq. 215.000. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 16149 del 23 dicembre 2002, le Società S.I.F.I. a r.l., Ardeatina Metella a r.l., Sofinde a r.l., proprietarie di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e la Soc. Management International a r.l., proprietaria delle aree di Tenuta Rubbia, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 180.000 di cui mc. 162.000 residenziali e mc. 18.000 non residenziali;
- 11) **Grottaperfetta**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente in sottozona E1 con densità di 100 ab/ha. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 14227 del 18 novembre 2002, le Società Az. Agr. I Girasoli, Az. Agr. I Cipressi, Az. Agr. I Pini, Az. Agr. Le Fontanelle a r.l., Parsitalia Costruzioni a r.l., I.C.E. a r.l.; Viertel a r.l., Imm. Ed. Quaranta, S.I.F.I. a r.l., Az. Agr. Il Vascone, Az. Agr. Il Bollente a r.l., Ardeatina Metella a r.l., Firev a r.l., Fintermica S.p.A., Imm. Edil. Prima a r.l., Imm. Grotta 63 a r.l., i sigg. Leone Icilio, Giovannetti Ornella, proprietari ognuno per la propria quota, di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, le Società Altavalle a r.l., Colle Candido a r.l., Malfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cuma 6 a r.l., tutte proprietarie pro-indiviso di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e la Società Roma Istituto Immobiliare Italiano a r.l., proprietaria delle aree di Grottaperfetta, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G. una volumetria complessiva di mc. 400.000 di cui mc. 280.000 residenziali e mc. 120.000 non residenziali;
- 12) **Olgiata**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente in **sottozona H3 (zona agricola)** di complessivi mq. 210.820 circa. Per dette aree con nota prot. Dipartimento VI n. 11.529 del 30 settembre 2002, la Società Parsitalia Costruzioni a r.l. proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e il sig. Della Chiesa Benedetto proprietario delle aree di Olgiata, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 120.000 residenziali;
- 13) **Divino Amore**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente in **sottozona H2 (agro romano vincolato)** e parte a **sottozona H3 (zona agricola)** di complessivi mq. 145.288. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 188 del 10 gennaio 2003, la Società Az. Agr. Le Querce a r.l. proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e la Società Cuma 6 a r.l. e il signor Ciarrocca Massimo proprietari delle aree del Divino Amore, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che

prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 142.985 di cui mc. 119.155 residenziali e mc. 23.830 non residenziali;

- 14) **Cinquina Bufalotta**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente in **sottozona H2 (agro romano vincolato)** di complessivi mq. 115.475 circa. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 14219 del 18 novembre 2002, la Società Parsitalia Costruzioni a r.l. proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e i sigg. Ginocchi Adele, Ginocchi Renato, Ginocchi Claudio, Perni Vilma proprietari di aree di Cinquina Bufalotta, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 99.522 residenziali;
- 15) **Fontana Candida**, aree aventi destinazione di P.R.G. vigente parte **in sottozona H3 (zona agricola)** e **parte in sottozona M1 (servizi pubblici generali)** di complessivi mq. 226.267. Per dette aree, con nota prot. Dipartimento VI n. 2439 del 13 gennaio 2003, la Az. Agr. Le Querce a r.l.; Az. Agr. Le Pernici a r.l. proprietarie di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, e la Società Az. Agr. La Selvotta in a.s. proprietaria delle aree di Fontana Candida, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria, presentando la proposta che prevede in variante alle citate destinazioni di P.R.G., una volumetria complessiva di mc. 200.684 di cui m. 167.238 residenziali e mc. 33.446 non residenziali;

Che con Determinazione Dirigenziale del Dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002, è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire, tra l'altro, l'edificabilità da compensare sulla base del valore immobiliare relativo alle aree ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia, di cui alle proposte sopra descritte, da cedere all'Amministrazione Comunale;

Che il gruppo di lavoro ha predisposto tali valutazioni come da elaborato allegato al presente provvedimento (prot. Dipartimento VI n. 16366 del 24 dicembre 2002) quale sua parte integrante;

Che le valutazioni di cui sopra sinteticamente riportate nella relazione tecnica (Tav. 17), anch'essa allegata quale parte integrante del presente provvedimento, determinano per ogni programma di trasformazione, nel rispetto delle quantità volumetriche prima riportate, le seguenti modalità attuative:

1) Prato Smeraldo:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 130.080, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 209.999 nelle aree di Prato Smeraldo, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 135.500;
- edificazione di mc. 131.097, afferenti alle citate proprietà delle aree di Prato Smeraldo;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Prato Smeraldo e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 135.500 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

2) Magliana GRA:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 110.777, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 300.000 nelle aree di Magliana, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 116.717;
- edificazione di mc. 250.000, afferenti alle citate proprietà delle aree di Magliana;

- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Magliana e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 116.717 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
  - previsione di mc. 100.000 per la rilocalizzazione delle volumetrie per gli artigiani di Pian Due Torri;
- 3) Muratella:
- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 131.075, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 300.000 nelle aree di Muratella afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 145.534;
  - edificazione di mc. 350.000, afferenti alle citate proprietà delle aree di Muratella;
  - cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Muratella e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 145.534 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
- 4) Massimina:
- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 138.404, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 266.803 nelle aree di Massimina afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 153.950;
  - edificazione di mc. 252.593, afferenti alle citate proprietà delle aree di Massimina;
  - cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Massimina e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 153.950 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
  - previsione di mc. 93.382 per la compensazione di volumetrie a disposizione dell'Amministrazione Comunale, da assegnarsi e autorizzarsi con altro provvedimento;
- 5) Colle delle Gensole:
- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 27.317, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 43.219 nelle aree di Colle delle Gensole, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 28.455;
  - edificazione di mc. 183.561, afferenti alle citate proprietà delle aree di Colle delle Gensole;
  - cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Colle delle Gensole e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 28.455 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
- 6) Torrino Sud:
- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 59.732, corrispondenti, a pari valore immobiliare a mc. 59.332 nelle aree di Torrino Sud, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 62.220;
  - cessione ai proponenti delle aree aventi destinazione privata nel Programma di Trasformazione Torrino Sud e cessione all'Amministrazione Comunale, con

relativa attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 62.220 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia da parte dei proponenti;

7) Pontina:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 55.021, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 59.469 nelle aree di Pontina, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 57.313;
- edificazione di mc. 10.531, afferenti alle citate proprietà delle aree di Pontina;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Pontina e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 57.313 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

8) Via Aurelia Km. 13:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 21.794, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 52.000 nelle aree di Via Aurelia Km. 13, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 32.432;
- edificazione di mc. 124.470, afferenti alle citate proprietà delle aree di Via Aurelia Km. 13;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Via Aurelia Km. 13 e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 32.432 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
- previsione di mc. 72.057 per la compensazione di volumetrie della sottozona E1 Malafede da autorizzarsi con altro provvedimento;

9) Prima Porta:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 34.671, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 78.256 nelle aree di Prima Porta, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 36.116;
- edificazione di mc. 21.744, afferenti alle citate proprietà delle aree di Prima Porta;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Prima Porta e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 36.116 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

10) Tenuta Rubbia:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 41.493, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 48.000 nelle aree di Tenuta Rubbia, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 45.988;
- edificazione di mc. 41.280, afferenti alle citate proprietà delle aree di Tenuta Rubbia;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Tenuta Rubbia e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 45.988 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;
- previsione di mc. 90.720 per la compensazione di volumetrie della sottozona E1 Malafede da autorizzarsi con altro provvedimento;

## 11) Grottaperfetta:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 220.000, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 220.000 nelle aree di Grottaperfetta, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 226.686;
- edificazione di mc. 180.000, afferenti alle citate proprietà delle aree di Grottaperfetta;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Grottaperfetta e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 226.686 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

## 12) Olgiata:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 44.950, corrispondenti, a pari valori immobiliari, a mc. 79.523 nelle aree di Olgiata, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 46.823;
- edificazione di mc. 40.477, afferenti alle citate proprietà delle aree di Olgiata;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Olgiata e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 46.823 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

## 13) Divino Amore:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 36.673, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 115.312 nelle aree di Divino Amore, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 38.201;
- edificazione di mc. 27.673, afferenti alle citate proprietà delle aree di Divino Amore;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Divino Amore e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 38.201 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

## 14) Cinquina Bufalotta:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 24.044, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 77.351 nelle aree di Cinquina Bufalotta, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 25.046;
- edificazione di mc. 22.171, afferenti alle citate proprietà delle aree di Cinquina Bufalotta;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Cinquina Bufalotta e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 25.046 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

## 15) Fontana Candida:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 52.822, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 142.313 nelle aree di

- Fontana Candida, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 55.023;
- edificazione di mc. 58.371, afferenti alle citate proprietà delle aree di Fontana Candida;
  - cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Fontana Candida e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi mq. 55.023 circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

Che secondo quanto precedentemente rappresentato, i Programmi di Trasformazione Urbanistica proposti, costituenti la prima fase del piano di rilocalizzazione delle volumetrie del comprensorio di Tor Marancia, prevedono una volumetria complessiva pari a mc. 4.101.704, di cui mc. 2.051.577 per la compensazione, di equivalente valore a mc. 1.128.853 (pari circa al 58% di 1.946.408 mc.) del comprensorio di Tor Marancia e afferenti ad una superficie attrezzata a parco di mq. 1.206.004 da cedere all'Amministrazione Comunale;

Che conseguentemente:

Le Società Az. Agr. le Macchiette a r.l., Az. Agr. Gli Eucaliptus a r.l., Az. Agr. I Cipressi S.r.l., Az. Agr. I Pini a r.l., Az. Agr. Il Grottone a r.l., Az. Agr. Le Fontanelle a r.l., Az. Agr. I Girasoli a r.l. e le Società I.B.I.S.C. a r.l., Mazzini di G.B. Muratori e C. in a.s., Fioranello a r.l., con i signori Giovan Battista Muratori, Carlo Muratori, Tito Muratori, Paolo Muratori, Maria Eugenia Muratori, Andrea Muratori, Carlo Giuseppe Muratori, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 24 dicembre 2002 protocollo n. 16374 il "Programma di Trasformazione Urbanistica Prato Smeraldo", composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1	- Planimetria catastale – elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. 2	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 3	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 6	- Relazione Tecnica	
Tav. 7	- Norme Tecniche di Attuazione	

Le Società Gli Eucaliptus a r.l., Zuekend a r.l., Nerc a r.l., Imm: Edilizia Quarta a r.l., Imm: Edilizia Terza a r.l., Roma Ist. Imm. Italiano a r.l. e la Società Altavalle a r.l., Colle Candido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l., Cuma 6 a r.l., in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 436 il "Programma di Trasformazione Urbanistica Magliana GRA", composto dai seguenti elaborati:

Tav. 5	- Planimetria catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 6	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 6 a	- Esemplificazione planivolumetrico	
Tav. 7	- Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 8	- Esemplificazione planivolumetrico	
Tav. 9	- Relazione Tecnica	
Tav. 10	- Norme Tecniche di Attuazione	

Le Società Parsitalia Costruzioni a r.l., ICE a r.l., Imm: Edilizia Quarta a r.l., Zuekend a r.l. e le Società Immobiliare Muratella a r.l., Parco della Muratella S.p.A., Quaranta Rubbie a r.l., in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 16 gennaio 2003

protocollo n. 435 il “Programma di Trasformazione Urbanistica Muratella”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 3a	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 5a	- Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 7	- Normativa Planivolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 8	- Relazione Tecnica	
Tav. 9	- Normativa di Attuazione	

Le Società Iros a r.l., Nerc a r.l., Viertel a r.l., Cosmar a r.l., Imm: Edilizia Seconda a r.l., Imm: Edilizia Terza a r.l., in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 448 il “Programma di Trasformazione Urbanistica Massimina”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 5	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 9	- Zonizzazione generale	rapp. 1:2.000
Tav. 13	- Planivolumetrico definitivo	rapp. 1:2.000
Tav. N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. R	Relazione	

Le Società Altavalle a r.l., Collecandido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l., Cuma 6 a r.l. e il Consorzio Colle delle Gensole, proprietari delle aree di Colle delle Gensole in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 17 gennaio 2003 protocollo n. 521, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Colle delle Gensole”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A3	- Planimetria catastale – elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. A8	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. A12	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. A14	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. A15	- Relazione Tecnica Illustrativa	

Le Società Az. Agr. I Girasoli a r.l., Az. Agr. Le Macchiette s.r.l., Az. Agr. Il Grottone, Az. Agr. I Cipressi s.r.l., Az. Agr. I Pini s.r.l., Az. Agr. Le Fontanelle s.r.l. e le Società Altavalle a r.l. Collecandido a r.l., Halfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l.; Ticana a r.l., Cofrac a r.l., Ibisco Prima a r.l. Cuma 6 a r.l. in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 434 il “Programma di Trasformazione Urbanistica Torrino Sud 1-2-3”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A	- Relazione	
Tav. B	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. G	- Estratto catastale con area di intervento	rapp. 1:2.000
Tav. H	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. I	- Planivolumetrico esecutivo	rapp. 1:1.000

La Società Parsitalia a r.l. ha presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche specificate, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 431 il “Programma di Trasformazione Urbanistica Pontina”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A	-	Relazione	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. D	-	Estratto catastale con area di intervento	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. F	-	Planivolumetrico indicativo	rapp. 1:2.000

Le Società Viertel a r.l., S.I.F.I. a r.l., Cosmar a r.l., Ardeatina Metella a r.l. e le Società Immobiliare Poggio del Solo a r.l., Susanna Ventura a r.l. e il sig. Boni Luciano hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche specificate, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 468 il “Programma di Trasformazione Urbanistica Via Aurelia Km. 13”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A	-	Relazione	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. C	-	Identificazione delle proprietà su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. D	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Planivolumetrico esecutivo	rapp. 1:2.000

La Soc. Parsitalia Costruzioni a r.l. e i sigg. Sili Enrico, Sili Benedetta, Livraghi Stefano hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche specificate, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 430, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Prima Porta”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A	-	Relazione	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. D	-	Estratto catastale con area di intervento	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. F	-	Planivolumetrico	rapp. 1:2.000

Le Società S.I.F.I. a r.l., Ardeatina Metella a r.l., Sofinde a r.l. e la Soc. Management International a r.l. hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche specificate, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 469, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Tenuta Rubbia”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A	-	Relazione Tecnica	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. C	-	Identificazione delle proprietà su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. D	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Planivolumetrico esecutivo	rapp. 1:2.000

Le Società Az. Agr. I Girasoli, Az. Agr. I Cipressi, Az. Agr. I Pini, Az. Agr. Le Fontanelle a r.l., Parsitalia Costruzioni a r.l., I.C.E. a r.l.; Viertel a r.l., Imm. Ed. Quarta, S.I.F.I. a r.l., Az. Agr. Il Vascone, Az. Agr. Il Bollente a r.l., Ardeatina Metella a r.l., Firev a r.l., Fintermica S.p.A. Imm. Edil. e le Società Altavalle a r.l., Colle Candido a r.l., Malfa a r.l., Serraverde a r.l., Zeta a r.l., Cofeum a r.l., Ticana a r.l., Cuma 6 a r.l., in conformità alle quantità volumetriche specificate, hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 16 gennaio 2003 protocollo n. 425, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Grottaperfetta”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 05	-	Planimetria catastale – edificazione delle proprietà	rapp. 1:2.000
---------	---	--	---------------

Tav. 06	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 10	- Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 12	- Relazione Tecnica	
Tav. 13	- Norme Tecniche	

La Società Parsitalia Costruzioni a r.l. e il sig. Della Chiesa hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, in data 17 gennaio 2003 protocollo n. 511, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Olgiata”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 06	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 07	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 08	- Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 9	- Esemplificazione Planivolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 10	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. 11	- Relazione Tecnica	

La Società Az. Agr. Le Querce a r.l. e la Società Cuma 6 a r.l. e il signor Ciarrocca Massimo hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, in data 17 gennaio 2003 protocollo n. 522, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Divino Amore”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A3	- Planimetria catastale ed elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. A8	- Zonizzazione generale di progetto	rapp. 1:2.000
Tav. A12	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. A14	- Norme Tecniche	
Tav. A15	- Relazione Tecnica Illustrativa	

La Società Parsitalia Costruzioni a r.l. e i sigg. Ginocchi Adele, Ginocchi Renato, Ginocchi Claudio, Perni Vilma hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, in data 17 gennaio 2003 protocollo n. 513, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Cinquina Bufalotta”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. 03	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 04	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 08	- Esemplificazione Planivolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 09	- Esemplificazione planovolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 10	- Norme Tecniche Attuazione	
Tav. 11	- Relazione Tecnica	

La Az. Agr. Le Querce a r.l.; Az. Agr. Le Pernici a r.l. e la Società Az. Agr. La Selvotta in a.s. hanno presentato alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI del Comune di Roma, in conformità alle quantità volumetriche prima specificate, in data 13 gennaio 2003 protocollo n. 243, il “Programma di Trasformazione Urbanistica Fontana Candida”, composto dai seguenti elaborati:

Tav. A3	- Planimetria catastale-elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. A8	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. A12	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. A14	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. A15	- Relazione Tecnica Illustrativa	

Che detti Programmi di trasformazione, così come sopra rappresentati, appaiono pertanto ammissibili sotto il profilo urbanistico, così come più esaurientemente dimostrato nella relazione tecnica, Elaborato 17, parte integrante e sostanziale del presente atto, anche in relazione all'acquisizione di aree attrezzate a parco per circa mq. 1.206.004, (identificate nella Tav. 1B allegata) costituenti consistente parte dell'intero comprensorio di Tor Marancia, che rappresenta un contesto di elevato interesse naturalistico, paesaggistico e culturale;

Che i programmi permettono di avviare ed attuare una consistente operazione di riqualificazione urbana nelle aree periferiche di intervento;

Che a tal fine si ottiene anche di trasformare quota delle previsioni insediative e residenziali in attrezzature e servizi pubblici e privati;

Che in relazione a quanto riportato negli allegati "Programmi di Trasformazione Urbanistica", ai fini dell'attuazione delle iniziative proposte dalle citate Società e conformemente a quanto previsto dal punto 21 dell'art. 3 delle N.T.A., come adottato dal Piano delle Certezze, occorre procedere all'adeguamento delle previsioni urbanistiche e quindi all'approvazione dei suddetti Programmi Urbanistici;

Che tale approvazione comporta le seguenti varianti di P.R.G.:

1) Programma di Trasformazione Urbanistica Prato Smeraldo:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da "sottozona E1" (esposizione con piani comprensoriali unitari) a "zona in corso di convenzione" per mq. 135.500 circa;

b) aree in località Prato Smeraldo:

- da "sottozona M1" (attrezzature di servizi pubblici generali) a "zona in corso di convenzione";
- da "sottozona H2" (agro romano vincolato) a "zona in corso di convenzione";
- da "viabilità pubblica" a "zona in corso di convenzione";

2) Programma di Trasformazione Urbanistica Magliana G.R.A.:

a) aree E 1 Tor Marancia:

- da "sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) a "zona in corso di convenzione" per mq. 116.717 circa;

b) aree in località Magliana:

- da "sottozona H2" (agro romano vincolato) a "zona in corso di convenzione";

3) Programma di Trasformazione Urbanistica Muratella:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da "sottozona E1" (espansione con piani comprensoriali unitari) a "zona in corso di convenzione" per mq. 145.534 circa;

b) aree in località Muratella:

- da "sottozona G4" (verde privato organizzato) a "zona in corso di convenzione";
- da "sottozona H2" (agro romano vincolato) a "zona in corso di convenzione";
- da "sottozona H3" (zona agricola) a "zona in corso di convenzione";
- da "zona P" (complessi ricettivi campeggistici) a "zona in corso di convenzione";

- 4) Programma di Trasformazione Urbanistica Massimina:
- a) aree E1 Tor Marancia:
    - da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 153.950 circa;
  - b) aree in località Massima:
    - da “sottozona G3” (case unifamiliari con giardino) a “zona in corso di convenzione”;
    - da “sottozona H2” (Agro Romano vincolato) a “zona in corso di convenzione”;
- 5) Programma di Trasformazione Urbanistica Colle delle Gensole:
- a) aree E1 Tor Marancia:
    - da “sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 28.455 circa;
  - b) aree in località Colle delle Gensole:
    - da “sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione”;
- 6) Programmi di Trasformazione Urbanistica Torino Sud:
- a) aree E1 Tor Marancia:
    - da “sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 62.220 circa;
  - b) aree in località Torino Sud:
    - da sottozona “servizi pubblici di quartiere” di comprensorio convenzionato, a “zona in corso di convenzione”;
- 7) Programma di Trasformazione Urbanistica Pontina:
- a) aree E1 Tor Marancia:
    - da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 57.313 circa;
  - b) aree in località Pontina:
    - da “zona N” (verde pubblico) a “zona in corso di convenzione”;
- 8) Programma di Trasformazione Urbanistica Via Aurelia Km. 13:
- a) aree E1 Tor Marancia:
    - da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 33.112 circa;
  - b) aree in località Via Aurelia Km. 13:
    - da “sottozona G3” (case unifamiliari con giardino) a “zona in corso di convenzione”;
    - da “sottozona H2” (agro romano vincolato) a “zona in corso di convenzione”;
- 9) Programma di trasformazione urbanistica Prima Porta:
- a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 36.116 circa;

b) aree in località Prima Porta:

- da “sottozona H1” (agro romano) a “zona in corso di convenzione”;
- da “sottozona H3” (zona agricola) a “zona in corso di convenzione”;

10) Programma di trasformazione urbanistica Tenuta Rubbia:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 45.988 circa;

b) aree in località Tenuta Rubbia:

- da “sottozona H2” (agro romano vincolato) a “zona in corso di convenzione”;
- da “sottozona H3” (zona agricola) a “zona in corso di convenzione”;

11) Programma di trasformazione urbanistica Grottaperfetta:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 226.686 circa;

b) aree in località Grottaperfetta:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione”;

12) Programma di Trasformazione urbanistica Olgiata:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 46.823 circa;

b) aree in località Olgiata:

- da “sottozona H2” (agro romano vincolato) a “zona in corso di convenzione”;
- da “sottozona H3” (zona agricola) a “zona in corso di convenzione”;

13) Programma di Trasformazione urbanistica Divino Amore:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 38.201 circa;

b) aree in località Divino Amore:

- da “sottozona H2” (agro romano vincolato) a “zona in corso di convenzione”;
- da “sottozona H3” (zona agricola) a “zona in corso di convenzione”;

14) Programma di Trasformazione urbanistica Cinquina Bufalotta:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 23.516 circa;

b) aree in località Ciquina Bufalotta:

- da “sottozona H2” (agro romano vincolato) a “zona in corso di convenzione”;

15) Programma di Trasformazione urbanistica Fontana Candida:

a) aree E1 Tor Marancia:

- da “sottozona E1” (espansione con piani comprensoriali unitari) a “zona in corso di convenzione” per mq. 60.569 circa;

b) aree in località Fontana Candida:

- da “sottozona H3” (zona agricola) a “zona in corso di convenzione”;

Che tali Programmi dovranno essere attuati sulla base di apposita convenzione e previa cessione di tutte le aree di cui alla proposta;

Che l’unica area di proprietà pubblica è quella della proposta di Torrino Sud per la quale si configura quindi una permuta con l’area ceduta di Tor Marancia;

Che è stato predisposto uno schema tipo di atto d’obbligo, che dovrà essere sottoscritto, congiuntamente dagli aventi titolo sulle aree ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia e dai proprietari delle aree interessate dai programmi sopraelencati, con l’individuazione di tutte le aree da cedere all’Amministrazione Comunale;

Che i singoli atti d’obbligo assunti in forma pubblica, contenenti gli schemi di convenzione urbanistica e le conseguenti obbligazioni, dovranno esser allegati ai relativi Accordi di Programma;

Che per pervenire all’approvazione dei programmi, comportanti tra l’altro, le suddette varianti urbanistiche, si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 della legge Urbanistica Regionale n. 38/99, gli atti relativi alle suddette varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità;

Visto l’art. 34 del T.U.E.L.;

Visto l’art. 24 dello Statuto del Comune di Roma;

Visto il parere dell’Avvocatura espresso con nota prot. n. 3372 dell’11 febbraio 2003;

Vista la Relazione Tecnica del Direttore della U.O. 2 del Dipartimento VI, costituente l’Elaborato 17 allegato al presente atto;

Considerato che ai sensi dell’art. 24 dello Statuto occorre formulare gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell’Accordo di Programma;

Che in data 24 febbraio 2003 il Direttore della U.O. n. 2 del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: D. Modigliani”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art. 97 2° comma, del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Che la proposta in data 4 marzo 2003 è stata trasmessa, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Presidenti dei Municipi IV, VIII, XI, XII, XV, XVI, XVIII e XX per l’espressione del parere da parte del Consiglio Municipale entro il termine di venti giorni, stabilito dalla Giunta Comunale data l’urgenza di provvedere;

Che, con deliberazione in atti, sono pervenuti il parere contrario del Consiglio del Municipio VIII e i pareri favorevoli con osservazioni/prescrizioni o richiesta di modifiche, dei Consigli dei Municipi IV, XI, XII, XV, XVI, XX, mentre il Consiglio del Municipio XVIII non ha espresso alcun parere entro i termini, come di seguito specificato:

#### Municipio IV

parere favorevole alla sopraindicata proposta di deliberazione a condizione che vengano realizzate a scomputo degli oneri concessori le seguenti opere di urbanizzazione secondaria compatibilmente al N.P.R.G. della Città di Roma approvato di recente dal Consiglio Comunale:

- 1) un asilo nido nell'ambito del perimetro di intervento del comprensorio Bufalotta – Cinquina;
- 2) un velodromo su un'area di circa 3 ettari nell'ambito dell'area urbanizzata tra G.R.A. e Riserva Naturale della Marcigliana (Cinquina);
- 3) allargamento e sistemazione stradale di Via della Bufalotta nel tratto da Via di Casal Boccone a Via della Marcigliana;
- 4) una struttura da adibire a Centro Sociale Anziani e biblioteca comunale di quartiere;
- 5) sistemazione della rete stradale interna del quartiere Colli della Francesca.

#### Municipio VIII

L'esecuzione del presente provvedimento per la parte riguardante la quantificazione delle volumetrie di natura compensativa resta subordinata all'approvazione da parte della Regione Lazio dell'art. 3 par. 21 delle N.T.A. nel testo contenuto nella deliberazione del C.C. n. 176/2000 di controdeduzioni alla cosiddetta "Variante delle Certezze".

Si ribadisce l'espressione negativa già espressa nella deliberazione del Consiglio del Municipio VIII n. 10 del 3 marzo 2003.

#### Municipio XI

L'impianto urbanistico proposto dovrà essere modificato partendo dalle indicazioni del Municipio e dalle vere esigenze del territorio.

In particolare, per il Municipio, è necessario che si tenga conto, per la redazione del progetto urbanistico definitivo, delle seguenti indicazioni:

- considerare tutto l'intervento come un vero e proprio punto di riferimento per l'intero quadrante, realizzando un centro di aggregazione sociale e culturale con la funzione di "cerniera" degli insediamenti già esistenti;
- prevedere un approfondito e preventivo studio sulla mobilità, pubblica e privata, del quadrante, in modo da inserire, all'interno dell'intervento proposto, la viabilità necessaria a ricostruire un tessuto di connessioni viarie interquartiere ad oggi inesistenti; in particolare è necessario, prevedere l'allaccio diretto del nuovo comprensorio con Via Grottaperfetta e eliminazione dell'allaccio con Via Berto o modifica sostanziale in modo da evitare che tale strada divenga un percorso alternativo alla Via Grottaperfetta;
- inserire la realizzazione di una pista ciclabile e un ulteriore sovrappasso ciclo-pedonale che colleghi Via Berto con il parco Tor Marancia;
- concordare preventivamente con il Municipio la tipologia dei servizi pubblici da inserire nell'intervento; in particolare si ritiene utile la realizzazione di una piazza che abbia il ruolo di punto di aggregazione prevedendo la presenza di servizi pubblici (ad esempio, chiesa, centro anziani, scuole, presidio A.S.L. ....) e punti di attrazione commerciale;

- prevedere, all'interno dell'intervento, aree a verde strutturate e riconoscibili, adeguatamente connesse con l'edificato e con i percorsi pedonali previsti;
- ridurre l'altezza delle edificazioni sul fronte di Via di Grottaperfetta, in maniera tale da ridurre l'impatto visivo complessivo dell'intervento.

E' comunque indispensabile che si costruisca un contatto continuo e proficuo tra il Municipio, i proponenti l'intervento e i Dipartimenti comunali preposti alla approvazione dell'intervento.

E' soprattutto necessario coinvolgere la popolazione delle aree limitrofe avviando una campagna di comunicazione e partecipazione sull'insediamento proposto con l'obiettivo di raccogliere suggerimenti e critiche funzionali ad una migliore progettazione dello stesso.

## Municipio XII

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- il Municipio preso atto che le proposte presentano dei planovolumetrici a carattere indicativo, dovrà prevedere le priorità nell'individuazione e nella collocazione dei servizi pubblici all'interno dei singoli ambiti prima della definizione degli Accordi di Programma;
- tutti gli interventi dovranno approfondire e meglio qualificare le scelte progettuali e la definizione degli interventi rispetto alle planimetrie presentate prevedendo lo sviluppo di luoghi di centralità civica (piazze, chiese, impianti sportivi, ecc.) attraverso la definizione fisica di strade e spazi pubblici come luoghi di uso condiviso inseriti nel tessuto del quartiere, privilegiando la pedonalità senza compromettere l'accessibilità ai comprensori. All'interno dei quartieri è auspicabile una varietà nel taglio degli alloggi e nei livelli di prezzo per favorire l'integrazione sociale e civica. Si propone inoltre l'inserimento a livello stradale di portici ed elementi di arredo urbano come componente fondamentale del decoro urbano, favorendo l'uso della tipologia a corte e curando particolarmente gli angoli degli edifici e l'affaccio degli stessi su strada;
- inoltre si raccomanda l'utilizzazione di tecniche architettoniche e la scelta di materiali confacenti alle caratteristiche morfologiche dell'ambiente circostante, nonché una maggiore limitazione delle altezze medie rispetto alle planimetrie presentate e comunque non superiore ad una media di 4/5 piani ed improntate inoltre al massimo sforzo qualitativo;
- gli interventi di viabilità previsti nei singoli ambiti dovranno essere coordinati al massimo al fine di realizzare un sistema complessivo. In particolare gli interventi "Prato Smeraldo" e "Colle delle Gensole" necessiteranno di uno stretto e costante coordinamento unitario delle opere a scomputo vista la contiguità del quadrante interessato. Va rivisto in maniera unitaria il sistema viario di collegamento G.R.A. – Via della Cecchignola, Via Ardeatina con le previsioni di allargamento, rotatorie di flusso e di connessione. Gli Accordi di Programma dovranno prevedere l'impegno dei privati per la manutenzione e la cura del verde pubblico di cessione;
- tenuto conto di quanto detto sopra in merito alla viabilità, venga valutata che con una parte degli oneri concessori che provengono dall'intervento di Colle delle Gensole e Prato Smeraldo, venga istituito un fondo per l'acquisizione del Castello della Cecchignola al fine di poter utilizzare lo stesso a fini istituzionali-culturali-sociali-ricreativi.

### PRESCRIZIONI SUI SINGOLI INTERVENTI

- TORRINO SUD – Vengono eliminati gli interventi previsti in Via del Bambù e Via Fiume Giallo in quanto in posizione non idonea rispetto all'attuale abitato e

soggetti a proposte di utilizzo già finanziate dalla Amministrazione Comunale. L'intervento di Via Grande Muraglia è compatibile con il sistema delle urbanizzazioni presenti, i tipi edilizi però dovranno tenere conto dell'andamento piano altimetrico del terreno al quale dovranno adeguarsi. Nella prevista area a verde, ora in stato di abbandono e degrado, va prevista una rampa pedonale dall'esistente parcheggio di Via Mar della Cina a Viale della Grande Muraglia in prossimità di Largo Piazza Tienanmen. Si ribadisce altresì la priorità che gli oneri di urbanizzazione previsti per l'intervento dovranno essere spesi a scapito dal realizzarsi all'interno del comprensorio del Torrino ed indicate dal Municipio Roma XII sentite le esigenze del territorio;

- PRATO SMERALDO – L'individuazione del comprensorio è coerente con le determinazioni di indirizzo espresse dal Municipio XII nella Risoluzione n. 58/2002. Si invita l'Amministrazione Comunale alla definizione urbanistica ed infrastrutturale dell'intero comparto, includendo nella fase attuativa anche l'ambito di intervento I39, per consentire la completa attuazione sia della cessione delle aree pubbliche che la realizzazione delle infrastrutture viarie. Si ribadisce la priorità di una viabilità che colleghi Via di Tor Pagnotta al G.R.A., garantendo l'accesso allo stesso sia in entrata che in uscita e la necessità di consistente adeguamento di Via della Cecchignola anche attraverso il sistema di rotatorie previsto dal NPRG. Si invita a dare particolare rilievo alla previsione del Parco Campagna attrezzato e di luoghi di aggregazione. Di valutare la fattibilità per l'attivazione di Via Tor Chiesaccia partendo da Via Castel di Leva, sottopassando il G.R.A. e proseguendo per Via di Bel Poggio – Via di Tor Pagnotta fino a Via Kobler;
- COLLE DELLE GENSOLE – L'individuazione del comprensorio è coerente con le determinazioni di indirizzo espresse dal Municipio XII nella Risoluzione n. 58/2002. L'intervento appare sostenibile a condizione che venga realizzata la nuova viabilità di P.R.G. tra Via Ardeatina e Via Cecchignola, da completare con gli oneri dell'ATO Cecchignola Ovest fino al quadrante Laurentino senza compromettere i valori ambientali dell'istituendo Parco della Cecchignola. L'intervento dovrà garantire il rispetto delle curve di livello e delle caratteristiche orografiche dell'area;
- DIVINO AMORE – L'individuazione del comprensorio è coerente con le determinazioni di indirizzo espresse dal Municipio XII nella Risoluzione n. 58/2002. L'intervento appare sostenibile a condizione che venga riattivata la stazione F.S. del Divino Amore e venga realizzata la viabilità prevista dalla Provincia di Roma (Variante Ardeatina-Torre S. Anastasia). Si propone, fermo restando la cubatura prevista, l'allargamento del comprensorio, massimo 3 ettari, per la parte sul fronte della Via Ardeatina, al fine di creare un reale collegamento viario tra il nuovo comprensorio e la stazione F.S. anche attraverso un cavalcavia sulla Via Ardeatina. Particolare cura andrà posta nelle tipologie edilizie e nella scelta della ubicazione delle zone a servizi pubblici che dovranno tenere conto sia del contesto agricolo circostante che della necessità di dotare di infrastrutture l'attuale abitato di "Falcognana". Si propone di utilizzare anche l'area tra la Ferrovia e la Via Ardeatina da destinare a parcheggio;
- PONTINA – L'intervento previsto appare sostenibile a condizione che questo rappresenti una occasione per riqualificare e modificare il sistema viario e connettivo attuale, nonché il regime delle aree degradate. A tal proposito è condizione prioritaria realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione, il collegamento tra la Via Pontina e l'Ospedale IFO e Via Fermo Ognibene, peraltro già approvato dall'ANAS. Va allargato il tratto di Via di Decima prevedendo una bonifica delle zone degradate, la potatura degli alberi; modificando l'illuminazione pubblica. Va rivisto il sistema viario del tratto Acqua Acetosa Ostiense tra lo svincolo della Via Pontina in ambo i

lati e la rotatoria Via Jachino – Via Colombo, prevedendo un sistema di rotatorie e l'allargamento dei sottovia presenti, bonificando e sistemando a verde lo square centrale, ora in stato di abbandono.

#### Municipio XV

1. necessità che venga individuata un'area per la rilocalizzazione delle attività di autodemolizione, comunque esterna al G.R.A. e per la quale il XV Municipio fornirà le sue indicazioni in sede di osservazioni al Nuovo P.R.G.;
2. necessità di un approfondimento progettuale dei collegamenti viari tra i comprensori direzionali ex Alitalia e Parco dei Medici, unitamente ai nuovi insediamenti, tramite infrastrutture diverse dai sottopassi ferroviari;
3. aumento di cubatura complessiva relativa all'area Pian due Torri da 100.000 metri cubi a 120.000 metri cubi;
4. necessità di prevedere una viabilità che da Via della Magliana attraversi il programma "Magliana G.R.A." e raggiunta la Via Portuense per diminuire il carico viario su Via della Magliana;
5. necessità che la viabilità lungo la Via di Valle Lupara e quella di connessione tra il progetto "Magliana G.R.A." e il G.R.A. medesimo sia realizzata per l'Amministrazione a costo zero;
6. necessità, vista l'entità delle cubature previste con l'attuazione dei programmi di trasformazione urbanistica denominati "Muratella" e "Magliana-G.R.A.", di garantire la realizzazione contestuale delle infrastrutture e servizi previste nel progetto. Tale condizione risulta vincolante per consentire l'attuazione dei progetti e garantire la "qualità" dell'intervento complessivo;
7. alla voce "Evidenziato", al 7° rigo dopo "Rilocalizzare" sostituire: "Delle" con "Di tutte le".

#### Municipio XVI

- la cubatura di proprietà comunale prevista nell'Accordo di Programma, deve essere utilizzata per interventi a favore del quartiere di Massimina ed in particolare, in via prioritaria, per la demolizione dei capannoni esistenti su Via Casal Lumbroso, e l'inserimento delle aree relative all'interno del perimetro della centralità di Massimina;
- realizzazione di un complesso scolastico che il Municipio intende proporre all'autorità scolastica anche come sede di un istituto di istruzione secondaria superiore;
- realizzazione di un centro culturale polivalente di proprietà comunale come luogo di aggregazione per l'intero quartiere e con spazi a disposizione del Municipio;
- ricollocazione dell'impianto sportivo di proprietà della parrocchia di Massimina;
- "Corpus Domini" in altra area idonea all'interno dell'intervento e destinazione di un'area a servizi pubblici in prossimità di Via Casal Lumbroso per la costruzione di un edificio parrocchiale;
- realizzazione di una piscina comunale.

Si ritiene inoltre necessario utilizzare gli oneri per le urbanizzazioni per opere all'interno dell'abitato esistente ed in particolare per potenziare il Centro Anziani di Massimina e realizzare barriere anti rumore lungo la ferrovia in prossimità dell'abitato;

Il Municipio ritiene necessario inoltre localizzare all'interno della centralità aree per servizi da destinare alla creazione di una stazione dei Carabinieri, ad attività sanitarie, e altri servizi a carattere pubblico (del Municipio, Poste ecc.).

Si esprime parere contrario al progetto urbanistico di Tenuta Rubbia qualora il progetto stesso non sia modificato sulla base dei seguenti emendamenti relativi alla viabilità:

1. prolungamento di Via degli Aldobrandeschi sino a Via di Brava all'incrocio con Via del Pescaccio in prossimità del nuovo svincolo del raccordo previsto dal progetto urbanistico della centralità di Massimina (allegato 1);
2. collegamento con Via Aurelia e la Stazione Aurelia (allegato 2);
3. collegamento tra Via di Villa Troili e Via degli Antamoro alternativo a Via S. Giovanni Eudes (allegato 3).

Per il Consiglio del Municipio Roma XVI costituisce condizione irrinunciabile per la condivisione del progetto urbanistico di Tenuta Rubbia l'inserimento dei suddetti emendamenti all'interno dell'Accordo di Programma come parte integrante dell'intervento da realizzarsi contestualmente all'edificazione privata con oneri a totale carico dei soggetti proponenti.

Per il progetto urbanistico inoltre si indicano le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un plesso scolastico onnicomprensivo;
- realizzazione di uno stadio con pista di atletica leggera;
- accorpamento delle cubature commerciali in un unico centro che sia fruibile anche dagli insediamenti limitrofi.

I servizi pubblici e privati sopra indicati dovranno essere localizzati attorno ad uno spazio pubblico, una piazza, da progettare in prossimità di Via degli Aldobrandeschi.

#### Municipio XX

Gli oneri concessori di cui alla legge n. 10/1977 c.d. Bucalossi devono essere utilizzati per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei comprensori interessati (Olgiata e Prima Porta) ed anche per le opere di urbanizzazione limitrofe al fine di soddisfare le carenze attuali.

Per quanto riguarda il comprensorio Olgiata si propone:

- nuovo parcheggio di scambio a servizio della stazione FM3 Olgiata (minimo 300 posti) e costituzione nuove linee ATAC con capolinea;
- rispetto degli elementi tipologici della zona per tutti i fabbricati residenziali e non residenziali da realizzare;
- aumento dei parcheggi nella zona commerciale;
- messa in opera di depuratori;
- collegamento Braccianese bis – svincolo G.R.A. Trionfale.

Per quanto riguarda il comprensorio Prima Porta si propone:

- ampliamento parcheggi scuola pubblica;
- ampliamento parcheggio adiacenze mercato (SI);
- ampliamento parcheggi Stazione Giustiniana e Prima Porta;
- collegamento viario come da progetto con la posta di Via Valle Muricana;
- collegamento viario come da progetto con Via Flaminia altezza Cimitero Prima Porta;
- contestualità delle opere pubbliche alle opere di edilizia privata;
- un ampliamento del parcheggio pubblico P8, nonché un ampliamento del parcheggio pubblico P6;
- il Municipio delibera inoltre l'indirizzo politico di chiedere alle Autorità Enti interessati per i nulla osta (vedi Ente Parco e Soprintendenze) la procedura più celere e la massima disponibilità al fine di non impedire o rallentare la realizzazione di importanti opere pubbliche;
- messa in opera di depuratori.

Realizzazione della Piazza di Via Concesio (angolo di Via Giustiniana) anche al di fuori del percorso individuale dall'accordo in oggetto.

Inoltre si richiede di aggiungere come servizi pubblici la destinazione di aree idonee alla creazione di una postazione di P.S. a Prima Porta e la costituzione di una nuova postazione dei Carabinieri presso la compensazione sita in zona S. Nicola a ridosso della Braccianese Bis presso la compensazione Olgiata.

Che la Giunta Comunale nella seduta del 28 marzo 2003 ha controdedotto ai pareri dei Municipi come segue:

Municipio Roma 4 – deliberazione n. 12 del 24 marzo 2003:

- Cinquina-Bufalotta:

In relazione alle opere richieste nel dispositivo della deliberazione n. 12/2003 ai punti 1),2),3),4) e 5), non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica delle opere richieste. In tale sede, il Municipio Roma 4, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

Municipio Roma 8 – deliberazione n. 12 del 27 marzo 2003:

- Fontana Candida:

Prendendo atto che il parere contrario di cui alla deliberazione n. 12/2003, non è motivato non si concorda con esso in quanto l'intervento previsto è localizzato prevalentemente su un'area destinata dal nuovo P.R.G., adottato dal C.C. con deliberazione n. 30 del 20 marzo 2003, ad "area di riserva a trasformabilità vincolata", come, peraltro, richiesto dal Municipio Roma 8. Riguardo al punto del dispositivo relativo alla quantificazione delle volumetrie, l'approvazione regionale rientra nella procedura ordinaria prevista per gli Accordi di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000.

Municipio Roma 11 – deliberazione n. 16 del 28 marzo 2003:

- Grottaperfetta:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 16/2003 ai punti 1),3),4) e 5), non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 11, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

In relazione alla richiesta n. 2) di cui al dispositivo della deliberazione n. 16/2003, questa verrà presa in esame tenendo conto delle previsioni infrastrutturali del Nuovo Piano Regolatore adottato, e a seguito del preventivo studio sulla mobilità, la cui redazione, peraltro, è già prescritta obbligatoriamente nelle procedure approvative dei progetti urbanistici. Pertanto, in sede di Conferenza dei Servizi, a cui il Municipio Roma 11 parteciperà attivamente, sarà valutato quanto proposto in merito alle viabilità.

In relazione alla richiesta n. 6) di cui al dispositivo della deliberazione n. 16/2003, si esprime parere favorevole di massima. Purtuttavia, la Conferenza dei Servizi dovrà valutare la possibilità di spalmare la volumetria eventualmente eliminata in altri comparti, mantenendo inalterato il peso insediativo globale dell'intero intervento.

Municipio Roma 12 – deliberazione n. 18 del 21 marzo 2003:

In relazione alle prescrizioni di carattere generale espresse dalla deliberazione n. 18/2003, si controdeduce favorevolmente in ordine alle stesse.

- Torrino sud:

In relazione alla richiesta di eliminare gli interventi previsti in Via del Bambù e in Via del Fiume Giallo, non si concorda con il parere espresso in quanto gli interventi stessi sono compatibili con il sistema insediativo circostante, non alterano le quantità di standard di norma e, in relazione ai valori immobiliari considerati, risultano essere una ricollocazione ottimale per l'Amministrazione Comunale. In relazione a quant'altro richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003, non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 12, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati;

- Prato Smeraldo:

In relazione all'invito di includere nella fase attuativa l'ambito di intervento I39, non si concorda con quanto richiesto in quanto l'attuazione dello stesso potrà essere posta in essere con altro provvedimento amministrativo, che ovviamente sarà coordinato con il presente intervento. In relazione a quant'altro richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003, non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 12, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati;

- Colle delle Gensole:

In relazione alle opere richieste nel dispositivo della deliberazione n. 12/2003, non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 12, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati;

- Divino Amore:

In relazione alla richiesta di riattivazione della stazione delle F.S. del Divino Amore e di realizzazione della viabilità prevista dalla Provincia di Roma (Variante Ardeatina –

Torre Sant'Anastasia), si concorda secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma con F.S.. Riguardo alla richiesta di allargamento del comprensorio, non si concorda con la stessa in quanto l'interessamento di ulteriori superfici comporterebbe la conseguenziale modifica dei pesi insediativi o, in alternativa, maggiore onere finanziario a carico dell'Amministrazione. In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 12/2003, non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 12, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati;

- Pontina:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003, non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 12, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

Municipio Roma 15 – deliberazione n. 18 del 21 marzo 2003:

- Magliana G.R.A. – Muratella:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003 al punto 1), non si ritiene che si possa provvedere con il presente provvedimento in quanto, la rilocalizzazione delle attività di autodemolizione deve essere oggetto di provvedimento specifico.

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003 ai punti 2), 4) e 5), verranno presi in esame a seguito del preventivo studio sulla mobilità, la cui redazione, peraltro, è già prescritta obbligatoriamente nelle procedure approvative dei progetti urbanistici. Pertanto in sede di Conferenza dei Servizi, a cui il Municipio Roma 15 parteciperà attivamente, sarà valutato quanto proposto in merito alle viabilità.

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003 al punto 3), non si concorda in quanto le volumetrie previste sono quelle massime insediabili in quantità coerente con l'impianto urbanistico di progetto.

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 18/2003 al punto 6), si concorda con quanto deliberato in quanto la realizzazione contestuale delle infrastrutture e dei servizi è già prevista nel provvedimento.

Municipio Roma 16 – deliberazione n. 13 del 13 marzo 2003:

- Massimina:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 13/2003, punto 1), si concorda con quanto prescritto essendo già nell'intendimento dell'Amministrazione di utilizzare prioritariamente la volumetria prevista in compensazione e al momento non assegnata al fine di procedere alla demolizione dei capannoni esistenti su Via di Casal Lumbroso.

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 13/2003, punti 2), 3), 4) e 6), non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 16, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

- Tenuta Rubbia:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 13/2003, punti 1), 2) e 3), verranno presi in esame a seguito del preventivo studio sulla mobilità, la cui redazione, peraltro, è già prescritta obbligatoriamente nelle procedure approvative dei progetti urbanistici. Pertanto in sede di Conferenza dei Servizi, a cui il Municipio Roma 16 parteciperà attivamente, sarà valutato quanto proposto in merito alla viabilità.

In relazione alle opere richieste nel dispositivo della deliberazione n. 13/2003, realizzazione di un plesso scolastico onnicomprensivo e stadio con pista di atletica leggera non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 16, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'A.C., indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

In relazione alla richiesta di accorpare le cubature commerciali in un unico centro, non si concorda con la stessa in quanto le attrezzature commerciali previste debbono anche costituire i negozi propriamente detti, localizzati nei piani terra dei fabbricati residenziali ed intesi come prima necessità per gli abitanti da insediare.

Municipio Roma 20 – deliberazione n. 14 del 19 marzo 2003:

In relazione alle prescrizioni di carattere generale espresse dalla deliberazione n. 1403, si controdeduce favorevolmente in ordine alle stesse.

Olgiate:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 19/2003, al punto 1), in merito alla costituzione di nuove linee ATAC non si concorda in quanto non attinente a procedure urbanistiche.

In relazione alla richiesta di rispetto degli elementi tipologici della zona per i fabbricati previsti, questa verrà presa in esame in sede di Conferenza dei Servizi, a cui il Municipio Roma 20 parteciperà attivamente.

In relazione a quant'altro richiesto non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 20, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'A.C., indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

In relazione alla richiesta di prevedere una postazione dei Carabinieri si concorda ritenendo che la stessa potrà essere localizzata nelle aree già destinate a servizi pubblici previste nel piano urbanistico.

- Prima porta:

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 19/2003, ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7) e 9) non si ritiene che si possa provvedere con questo atto. Solamente in sede di Conferenza dei Servizi potrà essere verificata la fattibilità tecnica ed economica di quanto richiesto. In tale sede, il Municipio Roma 20, quale parte attiva della Conferenza, con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale, indicherà le opere da realizzare prioritariamente in relazione alle disponibilità finanziarie risultanti dalla differenza tra il costo delle OO.UU. dovute e quelle effettivamente realizzate o rese disponibili come risorse aggiuntive da parte dei privati.

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 19/2003, punto 6) si concorda con quanto deliberato in quanto la realizzazione contestuale delle infrastrutture e dei servizi è già prevista nel provvedimento.

In relazione a quanto richiesto nel dispositivo della deliberazione n. 19/2003, punto 8), si fa presente che la procedura attuativa del provvedimento è quella prevista dall'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 costituendo Accordo di Programma che è già procedura celere.

In relazione alla richiesta di realizzare Piazza di Via Concesio (angolo di Via Giustiniana) si precisa che l'opera è già finanziata come opera pubblica nel programma triennale.

In relazione alla richiesta di prevedere una postazione di P.S. si concorda ritenendo che la stessa potrà essere localizzata nelle aree già destinate a servizi pubblici previste nel piano urbanistico.

Che la VII Commissione Consiliare Permanente in data 24 marzo 2003 ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine agli emendamenti approvati;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

- 1) di dare applicazione all'indirizzo espresso dal Consiglio con l'approvazione della mozione in data 18 febbraio 2002 e per l'effetto, in relazione alle motivazioni sopra espresse e per perseguire gli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica allegata al presente atto, costituendone parte integrante e sostanziale, di applicare il principio della compensazione edificatoria, di cui al 1° comma del punto 21 dell'art. 3 delle N.T.A. della deliberazione del C.C. n. 176/2000, al comprensorio di Tor Marancia, inserito nel Parco regionale dell'Appia Antica;
- 2) di esprimere parere favorevole, per le stesse motivazioni, sui Programmi di trasformazione urbanistica costituiti dagli elaborati sotto elencati, facenti parte integrante del presente provvedimento, all'uopo formulando – ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale - gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. nelle forme di cui all'art. 49 della legge R.L. n. 38/99 avente ad oggetto l'approvazione da parte del Comune di Roma e della Regione Lazio dei suddetti Programmi e la compensazione di parte delle aree del Comprensorio E1 Tor Marancia, comportanti le varianti di P.R.G. di cui ai sotto elencati elaborati allegati quali parte integrante del presente provvedimento:

Tav. 1	- Estratto di P.R.G. – Tor Marancia	(foglio 24N – rapp. 1:10.000)
Tav. 1a	- Variante di P.R.G. – Tor Marancia	(foglio 24N – rapp. 1:10.000)
Tav. 1b	- Planimetria catastale con aree di cessione	(rapp. 1:2.000)

Tav. 2	- Estratto di P.R.G. – Prato Smeraldo	(foglio 24S – rapp. 1:10.000)
Tav. 2a	- Varianti di P.R.G. – Prato Smeraldo	(foglio 24S – rapp. 1:10.000)
Tav. 3	- Estratto di P.R.G. – Magliana G.R.A.	(foglio 22S/23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 3a	- Variante di P.R.G. – Magliana G.R.A.	(foglio 22S/23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 4	- Estratto di P.R.G. – Muratella	(foglio 23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 4a	- Variante di P.R.G. – Muratella	(foglio 23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 5	- Estratto di P.R.G. – Massimina	(foglio 14S/13S/22N/23N – rapp. 1:10.000)
Tav. 5a	- Variante di P.R.G. – Massimina	(foglio 13S/14S/22N/23N – rapp. 1:10.000)
Tav. 6	- Estratto di P.R.G. – Colle delle Gensole	(foglio 24S – rapp. 1:10.000)
Tav. 6a	- Variante di P.R.G. – Colle delle Gensole	(foglio 24S – rapp. 1:10.000)
Tav. 7	- Estratto di P.R.G. – Torrino Sud 1-2-3	(foglio 23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 7a	- Variante di P.R.G. – Torrino Sud 1-2-3	(foglio 23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 8	- Estratto di P.R.G. – Pontina	(foglio 23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 8a	- Variante di P.R.G. – Pontina	(foglio 23S – rapp. 1:10.000)
Tav. 9	- Estratto di P.R.G. – Via Aurelia Km. 13	(foglio 13S – rapp. 1:10.000)
Tav. 9a	- Variante di P.R.G. – Via Aurelia Km. 13	(foglio 13S – rapp. 1:10.000)
Tav. 10	- Estratto di P.R.G. – Prima Porta	(foglio 9S – rapp. 1:10.000)
Tav. 10a	- Variante di P.R.G. – Prima Porta	(foglio 9S – rapp. 1:10.000)
Tav. 11	- Estratto di P.R.G. – Tenuta Rubbia	(foglio 23N/14S – rapp. 1:10.000)
Tav. 11a	- Variante di P.R.G. – Tenuta Rubbia	(foglio 23N/14S – rapp. 1:10.000)
Tav. 12	- Estratto di P.R.G. – Grottaperfetta	(foglio 24N/24S – rapp. 1:10.000)
Tav. 12a	- Variante di P.R.G. – Grottaperfetta	(foglio 24N/24S – rapp. 1:10.000)
Tav. 13	- Estratto di P.R.G. – Olgiata	(foglio 7N/7S – rapp. 1:10.000)
Tav. 13a	- Variante di P.R.G. – Olgiata	(foglio 7N/7S – rapp. 1:10.000)
Tav. 14	- Estratto di P.R.G. – Divino Amore	(foglio 32N/33N – rapp. 1:10.000)
Tav. 14a	- Variante di P.R.G. – Divino Amore	(foglio 32N/33N – rapp. 1:10.000)
Tav. 15	- Estratto di P.R.G. – Cinquina Bufalotta	(foglio 10S/16N – rapp. 1:10.000)
Tav. 15a	- Variante di P.R.G. – Cinquina Bufalotta	(foglio 10S/16N – rapp. 1:10.000)
Tav. 16	- Estratto di P.R.G. – Fontana Candida	(foglio 26N – rapp. 1:10.000)
Tav. 16a	- Variante di P.R.G. – Fontana Candida	(foglio 26N – rapp. 1:10.000)
Tav. 17	- Relazione Tecnica	

#### ELABORATI DEI PROGETTI URBANISTICI:

##### PRATO SMERALDO

Tav. 1	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 2	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 3	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 6	- Relazione Tecnica	rapp. 1:2.000
Tav. 7	- Norme Tecniche di Attuazione	rapp. 1:2.000

## MAGLIANA G.R.A.

Tav. 5	- Planimetria catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 6	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 6 a	- Esemplificazione planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 7	- Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 8	- Esemplificazione planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 9	- Relazione Tecnica	
Tav. 10	- Norme Tecniche di Attuazione	

## MURATELLA

Tav. 1	- Relazione illustrativa	
Tav. 3a	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 5a	- Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 7	- Normativa Planivolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 9	- Normativa di Attuazione	

## MASSIMINA

Tav. 5	- Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 9	- Zonizzazione generale	rapp. 1:2.000
Tav. 13	- Planivolumetrico definitivo	rapp. 1:2.000
Tav. N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. R	Relazione	

## COLLE DELLE GENSOLE

Tav. A3	- Planimetria catastale – elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. A8	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. A12	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. A14	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. A15	- Relazione Tecnica Illustrativa	

## TORRINO SUD 1-2-3

Tav. A	- Relazione	
Tav. B	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. G	- Estratto catastale con area di intervento	rapp. 1:2.000
Tav. H	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. I	- Planivolumetrico esecutivo	rapp. 1:1.000

## PONTINA

Tav. A	- Relazione	
Tav. B	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. D	- Estratto catastale con area di intervento	rapp. 1:2.000
Tav. E	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. F	- Planivolumetrico indicativo	rapp. 1:2.000

## VIA AURELIA Km. 13

Tav. A	-	Relazione	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. C	-	Identificazione delle proprietà su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. D	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Planivolumetrico esecutivo	rapp. 1:2.000

## PRIMA PORTA

Tav. A	-	Relazione	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. D	-	Estratto catastale con area di intervento	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. F	-	Planivolumetrico	rapp. 1:2.000

## TENUTA RUBBIA

Tav. A	-	Relazione Tecnica	
Tav. B	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. C	-	Identificazione delle proprietà su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. D	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. E	-	Planivolumetrico esecutivo	rapp. 1:2.000

## GROTTAPERFETTA

Tav. 05	-	Planimetria catastale – edificazione delle proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. 06	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 10	-	Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:1.000
Tav. 12	-	Relazione Tecnica	
Tav. 13	-	Norme Tecniche	

## OLGIATA

Tav. 06	-	Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 07	-	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 08	-	Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 9	-	Esemplificazione Planivolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 10	-	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. 11	-	Relazione Tecnica	

## DIVINO AMORE

Tav. A3	-	Planimetria catastale ed elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. A8	-	Zonizzazione generale di progetto	rapp. 1:2.000
Tav. A12	-	Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. A14	-	Norme Tecniche	
Tav. A15	-	Relazione Tecnica Illustrativa	

## CINQUINA BUFALOTTA

Tav. 03	-	Planimetria catastale	rapp. 1:2.000
---------	---	-----------------------	---------------

Tav. 04	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 08	- Esecutivo Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. 09	- Esemplificazione planovolumetrica	rapp. 1:2.000
Tav. 10	- Norme Tecniche Attuazione	
Tav. 11	- Relazione Tecnica	

#### FONTANA CANDIDA

Tav. A3	- Planimetria catastale – elenco proprietà	rapp. 1:2.000
Tav. A8	- Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Tav. A12	- Planivolumetrico	rapp. 1:2.000
Tav. A14	- Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. A15	- Relazione Tecnica Illustrativa	

In sede di Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L., si procederà alla approvazione dei progetti degli interventi e ad approntare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.). Tutto questo a condizione che le medesime modifiche e varianti non incidano sugli elementi caratterizzanti l'Accordo, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia;

#### 3) di inserire le seguenti prescrizioni modificando di conseguenza i rispettivi allegati:

##### Prescrizioni generali

- I progetti relativi agli interventi dovranno essere visionati dalla Commissione Consiliare prima della firma dell'Accordo di Programma.
- Il rilascio delle relative concessioni edilizie è subordinato alla realizzazione delle viabilità di collegamento previste negli interventi.
- Al fine di seguire le procedure attuative comprensive delle opere pubbliche, delle procedure concorsuali previste da coordinarsi con gli operatori interessati e dei relativi espropri, si dà mandato agli uffici di raccordarsi ed indicare un responsabile del procedimento al fine di razionalizzare ed ottimizzare le risorse e le procedure.
- Per i concorsi di progettazione degli interventi ricadenti in aree pubbliche dovranno essere predisposti bandi destinati ad architetti sotto i 40 anni.
- Gli oneri risultanti dagli interventi dovranno essere destinati ad opere comunque ricadenti nei relativi Municipi, e potranno essere coordinati tra loro.
- Prevedere ove possibile, gli standard secondari così come definiti dal Nuovo Piano Regolatore Generale adottato in Consiglio Comunale con delibera n. 33/2003.
- Previsione nelle rotatorie realizzate con gli interventi, ed a carico degli stessi, di monumenti scultorei al centro delle rotatorie.
- Le eventuali residue somme risultanti dalla differenza fra le quote di contributi previsti ed i costi di lavori attribuiti alle opere di urbanizzazione saranno comunque utilizzate per la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie anche su indicazione del Municipio competente per territorio.

I valori di stima non dovranno in alcun caso superare il differenziale tra 0,75 per la minima e 2,3 per la massima.

## 1. Prato Smeraldo

- Viene realizzato a carico dell'intervento l'adeguamento, la messa in sicurezza, ed ove possibile l'ampliamento della viabilità di Via della Cecchigola, anche attraverso il sistema di rotatorie previsto dal nuovo P.R.G. fino a Via Kobler.
- Viene realizzata la rotatoria di innesto, della viabilità interna, su Via di Tor Pagnotta.
- Realizzazione a carico dell'intervento di una strada di collegamento tra lo svincolo del Grande Raccordo Anulare e Via della Cecchignola, costeggiando il raccordo stesso.
- Vengono finalizzati parte degli oneri residuali dalla realizzazione delle infrastrutture derivanti dall'intervento, di seguito quantificati con precisione dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione o esproprio del Castello e delle pertinenze, restauro e destinazione a biblioteca, centro civico e museale del Castello della Cecchignola, per circa 3,5 milioni di Euro complessivi in quota parte proporzionale con gli oneri derivanti dall'intervento di Colle delle Gensole.
- Vengono finalizzati oneri dell'intervento ai fini dell'esproprio delle aree ricadenti tra il quartiere Cecchignola Sud e Fonte Meravigliosa sufficienti per la realizzazione del percorso ciclo pedonale tra i due quartieri, come da Risoluzione n. 73/97 ed allegati del Municipio Roma XII.
- Realizzazione di un complesso scolastico comprensivo di un asilo nido.
- Coordinare l'iniziativa e gli oneri con i programmi in esecuzione contermini, Colle delle Gensole, Cecchignola Ovest, ed in particolare l'ATO I39, anche per la realizzazione del sottopasso del G.R.A. di collegamento con Castel di Leva e la mobilità di quadrante.
- Tutti i servizi dovranno essere raggiungibili da percorsi pedonali "verdi".
- Destinazione ad area agricola di una quota parte della cessione all'Amministrazione Comunale.

## 2. Magliana G.R.A.

- Ampliamento dell'area artigianale per Pian Due Torri.
- Definizione di un concorso di progettazione architettonica internazionale per l'edificio sulla piazza. I soggetti proprietari si impegnano ad accettare l'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva con i relativi oneri ad esito di un bando accelerato di evidenza pubblica di progettazione espletato di concerto con l'Amministrazione Comunale; a tale procedura è subordinata la concessione per il suddetto comparto. Gli oneri di tale bando sono a carico degli operatori interessati.
- Si prescrive, ai fini di un più adeguato calcolo delle volumetrie connesse alle particolari tipologie dei capannoni, la deroga ai criteri di calcolo delle volumetrie fissati dalle vigenti N.T.A. del P.R.G., relativamente alle altezze dei capannoni, fissando un'altezza convenzionale di calcolo pari a metri 4.50, da adottare sia ai fini della verifica delle volumetrie ammissibili ai fini urbanistici, sia ai fini della determinazione degli standard.
- Si prescrive che nel comparto T1, indipendentemente dal suo perimetro attuale, dovranno essere collocate, ad una sufficiente distanza dal comparto R1, tutte le cubature e le aree di manovra (compresa viabilità interna) attualmente presenti in località Pian Due Torri e corrispondenti ad una S.U.L. di 37.000 mq circa ed un fondiario di circa 7 ha.

- Via della Magliana extra G.R.A. a quattro corsie, così come previsto dal nuovo progetto.

### 3. Muratella

- Definizione di un concorso di progettazione architettonica internazionale per l'edificio posto tra la Roma-Fiumicino ed il Grande Raccordo Anulare. I soggetti proprietari si impegnano ad accettare l'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva con i relativi oneri ad esito di un bando accelerato di evidenza pubblica di progettazione espletato di concerto con l'Amministrazione Comunale; a tale procedura è subordinato il rilascio della concessione edilizia per il suddetto comparto. Gli oneri di tale bando sono a carico degli operatori interessati.
- Potenziamento di Via della Magliana e miglioramento degli accessi all'area del nuovo intervento su Via della Magliana stessa, anche coordinando i programmi dell'Amministrazione Comunale e degli altri interventi del Piano di Zona Muratella.
- Viene incrementata la volumetria riportando quella prevista nell'area di Via del Fiume Giallo del Torrino Sud con le rispettive proporzioni, sugli edifici a ridosso della Roma Fiumicino in successione, incrementandone le altezze, anche ai fini di mantenere le simmetrie.
- In sede di convenzione il Dipartimento VII risolve il problema dell'incrocio a raso tra Via della Magliana e l'accesso interno al G.R.A..
- Prevedere la realizzazione di un asilo nido e la scuola materna nel comparto R2, i cui servizi sono identificati con la sigla SP7.
- Prevedere la realizzazione delle altre due strutture di asilo nido nel comparto SP1 e asilo nido con ludoteca nel comparto SP3.
- Il comparto SP2 è spostato nel P9.
- Realizzazione nel comparto SP1 di un centro a carattere polivalente per attività culturali e giovanili.
- Viene prevista a carico dell'intervento la realizzazione di un'opera d'arte scultorea a concorso espletato dall'Amministrazione Comunale a ridosso dello svincolo tra la Roma-Fiumicino ed il G.R.A., del comparto V6.
- Realizzazione delle barriere arboree mitigatrici del rumore ai lati della Roma-Fiumicino, e dei percorsi pedonali e ciclabili per tutto l'intervento, comprensivi dei sottopassaggi.

### 4. Massimina

- Realizzazione della stazione con la definizione di un concorso di progettazione architettonica internazionale per l'edificio della Stazione e la piastra, con un bando accelerato di evidenza pubblica di progettazione espletato dall'Amministrazione Comunale di concerto con gli operatori interessati; a tale procedura è subordinata la concessione per il suddetto comparto. Gli oneri di tale bando sono a carico degli operatori interessati.
- Realizzazione in quota parte delle aree a verde di un Parco Pubblico attrezzato.
- Svincolo sull'Aurelia a carico dell'iniziativa.
- Vengono accolte le prescrizioni del Municipio Roma XVI, comprensive della realizzazione non di una scuola secondaria superiore ma di una scuola media e la parte sportiva comunale con tipologia definita con gli oneri dell'iniziativa, si conferma la disponibilità dell'Amministrazione

Comunale ad utilizzare la S.U.L. a cessione per l'intervento di sostituzione edilizia dei capannoni su Via Casal Lombroso.

- Connessione della zona residenziale privata sulla collina con il resto dell'intervento anche con percorsi pedonali.
- Coordinamento con il Piano di Zona B35 soprattutto per quello che riguarda l'accesso con la Stazione della Ferrovia Metropolitana.
- Raccomandazione per una qualità architettonica dell'edificio destinato ad attività commerciale.
- Successivamente l'Amministrazione Comunale potrà attivare la procedura di "Progetto di Finanza" con la partecipazione di soggetti privati per la realizzazione, sui comparti previsti, di ulteriori strutture sportive come un palazzetto dello sport al coperto, così come indicato dal Consiglio Comunale.
- Dovrà essere realizzato l'asilo nido, anche in base agli standard forniti dal Dipartimento.

#### 5. Colle delle Gensole

- Viene prolungata, a carico dell'intervento la viabilità trasversale proveniente da Via della Cecchignola, con la realizzazione del completamento fino a Via Ardeatina e relativo esproprio.
- Viene realizzata, a carico dell'intervento parte della viabilità di collegamento come previsto dal P.R.G..
- Vengono finalizzati, parte degli oneri residuali dalla realizzazione delle infrastrutture derivanti dall'intervento, di seguito quantificati con precisione dall'Amministrazione Comunale, per l'acquisizione o esproprio, restauro e destinazione a biblioteca, centro civico e museale del Castello della Cecchignola, per circa 3,5 milioni di Euro complessivi in quota parte proporzionale con gli oneri derivanti dall'intervento di Prato Smeraldo.
- Previsione della realizzazione di un asilo nido.

#### 6. Torrino Sud

- Modifica del sedime fondiario dal collocarsi il più possibile a ridosso di Via della Grande Muraglia.
- Viene escluso l'utilizzo della tipologia del piano pilotis.
- Vengono cancellate, ovvero ricollocate le previsioni edificatorie previste al Torrino Sud e site in Via dei Bambù e Via del Fiume Giallo.
- Prevedere la ricollocazione dell'intervento di Viale dei Bambù in area esterna al Municipio Roma XII.
- Viene ricollocata la previsione edificatoria dell'intervento di Via del Fiume Giallo, nell'intervento in località Muratella, all'interno del perimetro già definito e con le relative proporzioni del pari valore immobiliare.
- Sistemazione delle aree verdi delle convenzioni del Torrino, attrezzaggio giochi per bambini e percorsi ciclo pedonali, tra cui la realizzazione del Parco di Via Caterina Troiani, con relativo collegamento pedonale a Via Jachino.
- Realizzazione con gli oneri di un asilo nido.
- Realizzazione di un percorso pedonale tra Via della Grande Muraglia e la zona alta del quartiere.
- Si prescrive l'attrezzaggio di un'area adiacente a Via della Cina per i cani.

## 7. Pontina

- Modifica del comparto a servizi e dell'area a verde da collocare come schermo verso la Via Pontina.
- Realizzazione con gli oneri di un asilo nido e la scuola materna.

## 8. Aurelia Km 13

- Realizzazione con gli oneri dell'asilo nido.
- Contestualità dell'intervento con la realizzazione dello svincolo di collegamento con la Via Aurelia, prevista dall'intervento della Centralità di Massimina.
- L'area destinata a parcheggio localizzata ad ovest dell'intervento, deve essere allocata nel comparto "B".
- Il servizio ad ovest dell'insediamento, dell'intervento contrassegnato dalla lettera "B", va traslato nella parte est, nell'attuale area destinata a verde pubblico, la quale viene spostata a sua volta ad ovest della rotonda nel comparto contrassegnato con la lettera "A".
- Viene prevista una piazza pubblica di raccordo tra l'area destinata al non residenziale e l'area a servizi, con collegamento al verde pubblico.
- Viene previsto un concorso di progettazione per i servizi pubblici e la piazza ed il sistema di verde pubblico.

## 9. Prima Porta

- Realizzazione dell'ampliamento con gli oneri dell'intervento di un'area a parcheggio di scambio a Montebello.
- Realizzazione a carico dell'intervento della viabilità d'accesso.
- Cessione dell'area per la piazza su Via della Giustiniana, e relativo recupero di standard in altre aree dell'intervento.
- Realizzazione dell'asilo nido e della scuola materna.
- Miglioramento dell'innesto della viabilità con Via della Giustiniana.
- L'impianto urbanistico generale è modificato secondo quanto previsto dallo schema indicativo allegato.
- Il comparto S1, vista la sua destinazione non residenziale e la sua vocazione di futuro centro della trasformazione, dovrà essere definito da un concorso di architettura internazionale.

I soggetti proprietari di impegnano ad accettare l'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva, con i relativi oneri ad esito di un bando accelerato di evidenza pubblica di progettazione espletato di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Gli oneri di tale bando sono a carico degli operatori interessati.

## 10. Tenuta Rubbia

- Edificazione di una scuola e del non residenziale nell'area più a ridosso dell'attuale centro sportivo.
- Realizzare il prolungamento e l'allargamento di Via degli Adlobrandeschi, coordinandola con il progetto e compensazione di Montecuccio-Trullo in località Stazione Aurelia.
- Realizzare lo sbocco di Via degli Aldobrandeschi verso il G.R.A., innestandola al nuovo svincolo previsto nell'intervento della Centralità di Massimina.

- Modulare il rilascio delle concessioni edilizie per la parte residenziale alla realizzazione delle opere primarie e secondarie e di viabilità previste.
- Realizzare il Parco nelle aree a cessione.
- Realizzare il collegamento tra Via degli Adlobrandeschi, l'area di riserva e la Via Aurelia passando sotto la ferrovia.
- Realizzazione ove possibile di un impianto sportivo comunale con campo di calcio, pista per atletica leggera e relative tribune e spogliatoi.
- Vengono accolte le prescrizioni del Municipio Roma XVI.
- Integrazione dell'intervento urbanistico con la realizzazione della strada di collegamento e di un parcheggio ad essa connesso con finalità di scambio come indicato dal XVI Municipio tra Via degli Aldobrandeschi con la Stazione Aurelia e la relativa cessione delle aree necessarie, il sottopasso della ferrovia e della Via Aurelia fino al ricongiungimento con la Stazione, con il relativo riconoscimento di una previsione edificatoria proporzionale al valore di esproprio da collocarsi all'interno del perimetro della proposta previsto dal Nuovo Piano Regolatore Generale di cui alla delibera n. 33/2002.

#### 11. Grottaperfetta

- Prioritariamente gli oneri dovranno essere destinati alla realizzazione della viabilità di collegamento.
- La viabilità di connessione tra quella dell'intervento e la viabilità esistente dovrà essere realizzata contestualmente alla edificazione privata, in particolare l'aggancio ove possibile con la Via Laurentina.
- Realizzazione con gli oneri dell'intervento di due asili nido.
- Pista ciclabile tra i granai, il comparto V4 ed il comparto V1 con il sovrappasso ciclo-pedonale in legno lamellare verso il Parco di Tor Marancia.
- Prevedere tra le OO.UU. secondarie la realizzazione di un centro polifunzionale per i giovani.
- Realizzazione di una piazza in prossimità del sistema dei servizi.

#### 12. Olgiata

- Ampliamento del Parcheggio di scambio con la Stazione FM da realizzarsi con oneri a carico dell'iniziativa, aree comprese.
- Realizzazione di un edificio scolastico per la materna deciso dall'Amministrazione Comunale.
- Realizzazione di un asilo nido.
- Allargamento e previsione del passaggio dalla parte piazza al nuovo nodo di scambio della Stazione.
- Finalizzazione di quota parte degli oneri ove rimanenti al completamento del raddoppio della Via Cassia, fino all'incrocio con il Grande Raccordo Anulare.
- Realizzazione della rotonda per l'innesto alla Via Braccianense.

#### 13. Divino Amore

- Modifica degli innesti con la Via Ardeatina prevedendo due sensi di marcia con spartitraffico centrale in modo da permettere i ritorni, spostando le rispettive volumetrie in modo da permettere l'allaccio del quartiere con un unico asse.
- Previsione e realizzazione degli allacciamenti stradali con la borgata.

- Realizzazione di un comparto specifico e sistemazione a piazza pubblica con servizi connessi, modificando i comparti S2, P2 ed R6.
- Realizzazione a carico dell'intervento dell'asilo nido e della scuola media nel comparto S1, modificando anche il comparto P1.

#### 14. Cinquina Bufalotta

- Ove possibile creare una riammagliatura viaria con la borgata di Cinquina.
- Realizzazione con gli oneri a carico dell'intervento di un asilo nido e di una scuola materna nei relativi comparti, incrementando i relativi parcheggi.
- Spostare i parcheggi in linea verso i comparti non residenziali.
- Realizzazione di una passerella pedonale in legno lamellare tra la zona residenziale ed il comparto scolastico.
- Previsione della sezione della rotatoria adeguata, non inferiore a 40 metri.

#### 15. Fontana Candida

- Integrazione dell'intervento urbanistico con la realizzazione del Parco Pubblico e della prosecuzione di Via Lentini fino a Largo Monet e la relativa cessione delle aree necessarie delimitate dall'attuale proposta di intervento ed il perimetro della zona "O" di Borghesiana, con il relativo riconoscimento di una previsione edificatoria proporzionale al valore di esproprio da collocare all'interno del perimetro previsto dal Nuovo Piano Regolatore Generale di cui alla delibera n. 33/2003.
- Realizzazione con gli oneri a carico dell'intervento di un asilo nido.
- Completamento con gli oneri a carico dell'intervento del Parco di Via Lentini e del Centro Anziani.

- 4) di approvare l'allegato schema tipo di Atto d'Obbligo, che dovrà essere sottoscritto, con l'indicazione delle aree da cedere congiuntamente dagli aventi titolo sulle aree ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia e dei proprietari delle aree interessate dai Programmi di Trasformazione Urbanistica sopraelencati.

I singoli atti d'obbligo in forma pubblica e contenenti gli schemi delle singole convenzioni e le conseguenti obbligazioni, dovranno essere allegati all'Accordo di Programma, e dovranno precisare le eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti degli interventi, secondo le previsioni dell'art. 4 dello schema tipo di cui sopra;

- 5) di subordinare l'efficacia dell'Accordo di Programma nonché il rilascio delle relative concessioni edilizie alla effettiva e formale cessione in proprietà a titolo gratuito delle aree del comprensorio di Tor Marancia a favore del Comune di Roma, da effettuarsi dopo la realizzazione delle opere occorrente per la trasformazione delle stesse a parco pubblico, così come espressamente concordate con l'Amministrazione che, in unione alle aree pubbliche previste nei programmi di trasformazione urbanistici, da cedere secondo le singole stipulande convenzioni, saranno accettate dall'Amministrazione Comunale con provvedimento successivo.

Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, nel comprensorio E1 Tor Marancia, sono individuate anche secondo le diverse proprietà nella Tav. 1b "planimetria catastale delle aree in cessione" allegata quale parte integrante del presente provvedimento.

L'esecuzione del presente provvedimento per la parte riguardante la quantificazione delle volumetrie di natura compensativa resta subordinata all'approvazione da parte della Regione Lazio dell'art. 3, par. 21, delle N.T.A. nel testo contenuto nella deliberazione C.C. n. 176/2000 di controdeduzioni alla c.d. "Variante delle Certezze".

Procedutosi alla votazione, nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza del Segretario e dello scrutatore, dichiara che la proposta risulta approvata con 33 voti favorevoli e 3 contrari.

Hanno partecipato alla votazione il Sindaco e i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Bartolucci, Carapella, Carli, Cau, Cosentino, Dalia, De Lillo, De Luca, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Failla, Fayer, Foschi, Galeota, Galloro, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Laurelli, Lovari, Madia, Mannino, Marchi, Marroni, Marsilio, Milana, Orneli, Panecaldo, Prestagiovanni, Santini, Smedile e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 53.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
G. MANNINO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
V. GAGLIANI CAPUTO

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**28 marzo 2003.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 19 LUGLIO 2022)

L'anno duemilaventidue, il giorno di martedì diciannove del mese di luglio, alle ore 16,30 nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1	GUALTIERI ROBERTO.....	<i>Sindaco</i>	8	ONORATO ALESSANDRO .....	<i>Assessore</i>
2	SCOZZESE SILVIA .....	<i>Vice Sindaco</i>	9	PATANE' EUGENIO .....	<i>Assessore</i>
3	ALFONSI SABRINA .....	<i>Assessora</i>	10	PRATELLI CLAUDIA .....	<i>Assessora</i>
4	CATARCI ANDREA .....	<i>Assessore</i>	11	SEGNALINI ORNELLA .....	<i>Assessora</i>
5	FUNARI BARBARA .....	<i>Assessora</i>	12	VELOCCIA MAURIZIO .....	<i>Assessore</i>
6	GOTOR MIGUEL .....	<i>Assessore</i>	13	ZEVI ANDREA TOBIA .....	<i>Assessore</i>
7	LUCARELLI MONICA .....	<i>Assessora</i>			

Sono presenti il Sindaco e gli Assessori Alfonsi, Catarci, Funari, Gotor, Lucarelli, Patanè, Segnalini, Veloccia e Zevi.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.  
(*OMISSIS*)

Interviene in modalità telematica l'Assessora Pratelli.  
(*OMISSIS*)

Esce dall'Aula l'Assessore Patanè.  
(*OMISSIS*)

**Deliberazione n. 256**

**Indirizzi e criteri per la ricognizione degli immobili (aree ed edifici) potenzialmente idonei per la localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle Compensazioni urbanistiche di cui all'art.19 delle NTA di PRG vigenti ed ai successivi provvedimenti concernenti ulteriori compensazioni adottati dall'Amministrazione, in coerenza con le linee programmatiche dell'Amministrazione Capitolina.**

Premesso che:

la Variante Generale denominata Piano delle Certezze, approvata nel 2004, ha costituito la prima fase operativa dell'iter formativo del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente;

il Piano delle Certezze ha articolato il territorio comunale in tre grandi ambiti di riferimento ai fini della programmazione e gestione dei processi di trasformazione – l'ambito del territorio extraurbano (circa 83.000 ha), l'ambito della città consolidata (circa 6.500 ha), l'ambito della città da completare e trasformare (circa 40.000 ha);

il Piano delle Certezze, nel definire l'ambito del territorio extraurbano, mette a sistema le scelte di tutela ambientale dell'Agro Romano e delle aree verdi pubbliche già contenute nella Variante di Salvaguardia (2002) e nella Variante Verde e Servizi (2002), laddove la prima variante prevedeva una consistente riduzione dei comprensori edificabili del PRG

del 1965 incompatibili con gli indirizzi di tutela, pari a circa 40 milioni di mc., e la seconda confermava, attraverso la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, ormai in scadenza, il sistema delle aree verdi e degli spazi pubblici;

tale riduzione, consistente nell'eliminazione dei comprensori edificabili incompatibili con i vincoli ambientali, nella cancellazione delle "zone D", nel ridimensionamento delle potenzialità edificatorie delle zone agricole, raggiunge complessivamente, circa 60 milioni di mc., pari al 50% dell'intero residuo privato del PRG del 1965;

per detta previsione edificatoria, per una quantità corrispondente a 4.023.194 mc. (cfr. Tab.1 Allegato "A" alle NTA del PRG vigente) l'Amministrazione ha stabilito il diritto alla "compensazione edificatoria" costituendo pertanto formale impegno nei confronti dei privati;

la "compensazione edificatoria" consiste nel garantire il diritto edificatorio, come sopra riconosciuto e sancito per normativa, attraverso il trasferimento dello stesso, a corrispondente valore immobiliare, in altre aree che risultino sostenibili, compatibili e idonee per la trasformazione;

il principio della compensazione, sancito dall'art.3, punto 21, delle NTA del Piano delle Certezze, prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della Variante sopracitata forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede, inoltre, che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

inoltre, il principio della compensazione è stato integrato e reso operativo, attraverso l'approvazione di specifici provvedimenti, che hanno consentito di mettere a punto manovre attuative che sono state successivamente poste in essere.

Dato atto che:

il PRG vigente (2008) all'art.19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", con la deliberazione di Consiglio Comunale n.53/2003 (Tor Marancia) e con la deliberazione di Giunta Comunale n.125/2001(Casal Giudeo), e a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

con deliberazioni di Giunta Comunale nn. 811/2000 e 333/2004 e successiva deliberazione di Assemblea Capitolina n.17/2010 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

ad oggi, il quadro della manovra attuativa delle compensazioni del PRG vigente può essere così sintetizzato:

1. relativamente al Piano delle Certezze, a fronte di un totale di S.U.L. da compensare di 1.257.248,12 mq. corrispondenti a 4.023.194 mc., sono in corso definizione e perfezionamento le procedure urbanistiche per la compensazione pari a circa il 68% del totale;
2. per i comprensori di Tor Marancia (Del. CC. n.53/2003) di Casal Giudeo (Del. CC. n.125/2001) a fronte di un totale di S.U.L. da compensare di circa 702.475 mq. corrispondenti a circa 2.247.920 mc., sono in corso definizione e perfezionamento le procedure urbanistiche pari a circa il 90% del totale;
3. infine, per ulteriori compensazioni decise dalla Amministrazione, per transazioni e altri provvedimenti specifici - sia di sentenze amministrative definitive (cfr. sentenze del Consiglio di Stato nn.119/2012 e 2360/2012) sono da compensare circa 3.000.000 mc.

Considerato che:

la carenza di disponibilità di aree per l'atterraggio non ha consentito, da parte dell'Amministrazione, di perseguire interamente l'obiettivo di interesse pubblico della compensazione, tant'è che, in più occasioni, la stessa, nel permanere di una forte carenza di aree ove localizzare le consistenze edilizie, ha promosso la definizione di ulteriori strumenti urbanistici attuativi di trasformazione del territorio su aree di proprietà privata, apportando anche varianti urbanistiche, finalizzate proprio al perseguimento dell'interesse pubblico della compensazione stessa;

appare di particolare rilevanza, sia per l'argomento trattato sia per le soluzioni offerte, la sentenza TAR Lazio n.13664/2021, che ha accolto il ricorso per silenzio-inadempimento proposto dalla Soc. Frassino tesa ad individuare il terreno di atterraggio dei diritti compensativi di partenza; tale sentenza confermando la titolarità del diritto edificatorio e l'obbligo dell'Amministrazione "*ad esercitare le proprie facoltà pianificatorie urbanistiche al fine dell'individuazione dell'area di atterraggio*" pone come alternativa all'individuazione delle aree, il pagamento del valore monetario commisurato all'indennità di esproprio al titolare dell'area (o a chi, per effetto dei trasferimenti del diritto edificatorio compensativo, sia subentrato) con conseguente debito fuori bilancio;

vista la complessità della manovra compensativa appare indispensabile:

- procedere a una serie di attività che consentano di accelerare e porre termine all'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore riguardanti le compensazioni, in coerenza con le linee programmatiche dell'Amministrazione Capitolina;
- elaborare un quadro aggiornato che restituisca l'effettiva consistenza della manovra in corso, lo stato di avanzamento dei procedimenti, il residuo ancora da compensare;

a seguito di quanto descritto, si rende urgente e opportuna una ricognizione degli immobili (aree ed edifici), sia pubblici che privati, potenzialmente idonei per la localizzazione dei diritti edificatori derivanti dalle Compensazioni urbanistiche di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti di carattere giuridico-amministrativo in coerenza con le linee programmatiche dell'Amministrazione Capitolina;

per il conseguimento degli obiettivi suddetti si ritiene pertanto di procedere all'individuazione, ai fini della loro trasformazione, di aree libere o urbanizzate già programmate dal PRG vigente, all'edificabilità e al recupero di ambiti urbani degradati

(aree e/o edifici) attraverso un processo di rigenerazione urbana, limitando il consumo di territorio a tutela della sostenibilità ambientale;

pertanto, si ritiene necessario procedere:

- a) ad una ricognizione degli immobili pubblici nonché dei programmi urbanistici attualmente in essere che prevedano una SUL pubblica disponibile, al fine di verificare l'opportunità di localizzarvi consistenze edilizie derivanti da compensazioni urbanistiche
- b) ad un bando pubblico, finalizzato al reperimento di immobili - aree ed edifici – privati da utilizzare per l'atterraggio delle consistenze edilizie (diritti edificatori) derivanti da Compensazioni urbanistiche, di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti, non ancora allocate,
- c) alla istituzione di un registro dei “diritti edificatori che restituisca l'individuazione delle aree oggetto delle compensazioni (partenze e atterraggi), l'entità delle volumetrie compensate, lo stato di attuazione delle aree cedute e da cedere, e l'entità delle volumetrie ancora da compensare.

Considerato inoltre che:

il bando di cui al precedente punto b) dovrà essere predisposto dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ed essere strumentale all'individuazione di aree libere già edificabili nello strumento urbanistico vigente, al recupero di ambiti urbani degradati (aree e/o edifici) attraverso un processo di rigenerazione urbana, limitando il consumo di territorio e favorendo il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili a tutela della sostenibilità ambientale, secondo le seguenti linee di indirizzo di seguito riportate:

possono presentare proposte d'intervento i soggetti così individuati:

- A) i proprietari di immobili quali soggetti proponenti. Le proposte dovranno individuare ed indicare la quantità di superficie fondiaria e di consistenza edilizia di Superficie Utile Lorda (SUL) suddivisa tra la quota di proprietà privata e la quota da cedere senza corrispettivo in denaro ma quale obbligazione di natura urbanistica in favore di Roma Capitale per le finalità di cui all'art.19 delle NTA vigenti. Per il caso suindicato ad esito della ricognizione delle proposte pervenute, verrà redatto e pubblicato l'elenco degli immobili, ritenuti meritevoli, in cui è individuata la superficie fondiaria e relativi diritti ad essa afferenti da cedere a Roma Capitale. Con successiva procedura pubblicistica da attivare con confronto concorrenziale, si procederà all'individuazione dei soggetti beneficiari di compensazione ai sensi dell'art. 19, comma 4 delle NTA di PRG vigente;
- B) congiuntamente i proprietari di immobili (c.d. aree di atterraggio) e i soggetti beneficiari di compensazione urbanistica (in seguito “compensandi”) Le proposte dovranno individuare ed indicare la quantità di superficie fondiaria e di consistenza edilizia di Superficie Utile Lorda (SUL) suddivisa tra la quota a disposizione dei proprietari e la quota a disposizione dei “compensandi”.

Tipologia e caratteristiche degli immobili:

- a) aree libere o parzialmente edificate, edificabili secondo il Piano Regolatore Generale vigente;
- b) aree libere già interessate dalla trasformazione in quanto ricadenti nei Piani attuativi approvati, *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (APPD)*, come

individuati all'art. 62 delle NTA vigenti, o all'interno di Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati approvati ovvero adottati dopo la deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006;

- c) edifici ed aree già trasformate disponibili al recupero in abbandono, dismissione.

Inoltre, devono:

- essere esterni alle zone territoriali omogenee "E" di cui al DM 1444/68 così come classificate all'art.107 delle NTA dallo strumento urbanistico vigente ad esclusione degli *Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata*;
- essere esterni agli insediamenti urbani storici individuati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR);
- essere esterni ai perimetri delle Aree Naturali Protette nazionali e regionali;
- non essere inseriti all'interno della "Componente A" dell'elaborato prescrittivo Rete Ecologica, così come individuata dal PRG vigente.

Sono esclusi gli immobili - aree e edifici – destinati a standard urbanistici di Piano Regolatore Generale vigente e di strumenti attuativi.

Gli immobili (aree e edifici) devono presentare le seguenti caratteristiche:

- a) Localizzazione:

- coerenza con il trasporto pubblico. Ubicazione in prossimità degli accessi alle infrastrutture di trasporto in sede propria, così come definite dall'art.94 delle NTA vigenti, già realizzate o previste dal PRG vigente o dagli strumenti di settore (PUMS) nel breve/medio termine.

- b) Relazioni con il contesto:

- essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture, stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale;
- essere inserite in contesti urbanizzati e/o in coordinamento con altre proposte di trasformazione urbane o edilizie approvate o in corso di approvazione.

- c) Caratteri di massima (indicatori di qualità):

- dimensionamento delle superfici dell'offerta di SUL atterrabile e la domanda di SUL premiale aggiuntiva rispetto a quella consentita dalle norme di componente ovvero SUL e/o il Volume legittimamente preesistenti per edifici esistenti;
- indicazioni delle funzioni in previsione di interesse pubblico (residenze sociali, attrezzature di quartiere) e di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare;
- eventuali indicazioni e soluzioni per le aree di cessione nel caso di proposte congiunte con il compensando.

Criteri generali di valutazione delle proposte:

- valutazione dell'accessibilità rispetto al sistema della mobilità, tenendo conto della distanza dagli accessi alle infrastrutture, delle diverse modalità e capacità di trasporto e della distinzione tra infrastrutture esistenti o da realizzare;
- valutazione dell'integrazione con il sistema insediativo, effettuata con riguardo ai rapporti di continuità, prossimità, connessione, con il contesto insediativo esistente

o previsto dal PRG vigente, e agli effetti di riqualificazione sul medesimo contesto insediativo;

- valutazione di soluzioni che indicano funzioni in previsione di interesse pubblico (residenze sociali, attrezzature di quartiere) e di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare;
- valutazione di soluzioni volte al superamento di degrado fisico e funzionale degli immobili attraverso proposte di elevato livello di qualità architettonica degli edifici e di qualità urbana (spazi pubblici o di interesse pubblico) e il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia;
- valutazione di eventuali soluzioni per le proposte di soggetti proponenti di cui al caso b) di riduzione da parte del compensando dei diritti edificatori derivanti da compensazione;
- valutazione di soluzioni per proposte di attrezzaggio ai fini pubblici ed eventuale gestione delle aree di partenza oggetto di cessione;
- valutazione dell'integrazione delle aree di partenza oggetto di cessione che presentino una vocazione rurale in prossimità delle aziende agricole di proprietà capitolina e comunque in generale volte ad incrementare e rafforzare l'attività agricola;

tale bando, ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione Capitolina a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi;

in data 11 luglio 2022 il Direttore della Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della variante urbanistica inserita nella proposta di deliberazione indicata in oggetto

Il Direttore

F.to: S. Capurro

in data 11 luglio 2022 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del regolamento uffici e servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco

in data 14 luglio 2022 il Vice Ragionerie Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n.267, si esprime la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui in oggetto".

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli

che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97 comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

per tutto quanto sopra espresso di dare mandato al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di procedere

- a) ad una ricognizione degli immobili pubblici nonché dei programmi urbanistici attualmente in essere che prevedano una SUL pubblica disponibile, al fine di verificare l'opportunità di localizzarvi consistenze edilizie derivanti da compensazioni urbanistiche;
- b) ad un bando pubblico, finalizzato al reperimento di immobili - aree ed edifici – privati da utilizzare per l'atterraggio delle consistenze edilizie (diritti edificatori) derivanti da Compensazioni urbanistiche, di cui all'art.19 delle NTA vigenti, nonché da successivi provvedimenti, non ancora allocate,
- c) alla istituzione di un registro dei “diritti edificatori che restituisca l'individuazione delle aree oggetto delle compensazioni (partenze e atterraggi), l'entità delle volumetrie compensate, lo stato di attuazione delle aree cedute e da cedere, e l'entità delle volumetrie ancora da compensare.

di dare mandato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di procedere alla predisposizione di un bando ricognitivo, di cui al precedente punto b), strumentale all'individuazione di aree libere già edificabili nello strumento urbanistico vigente, al recupero di ambiti urbani degradati (aree e/o edifici) attraverso un processo di rigenerazione urbana, limitando il consumo di territorio e favorendo il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili a tutela della sostenibilità ambientale, secondo le seguenti linee di indirizzo di seguito riportate.

Possono presentare proposte d'intervento i soggetti così individuati:

- A) i proprietari di immobili quali soggetti proponenti. Le proposte dovranno individuare ed indicare la quantità di superficie fondiaria e di consistenza edilizia di Superficie Utile Lorda (SUL) suddivisa tra la quota di proprietà privata e la quota da cedere senza corrispettivo in denaro ma quale obbligazione di natura urbanistica in favore di Roma Capitale per le finalità di cui all'art.19 delle NTA vigenti. Per il caso suindicato ad esito della ricognizione delle proposte pervenute, verrà redatto e pubblicato l'elenco degli immobili, ritenuti meritevoli, in cui è individuata la superficie fondiaria e relativi diritti ad essa afferenti per le finalità delle compensazioni urbanistiche. Con successiva procedura pubblicistica da attivare con confronto concorrenziale, si procederà all'individuazione dei soggetti beneficiari di compensazione ai sensi dell'art. 19, comma 4 delle NTA di PRG vigente;
- B) congiuntamente i proprietari di immobili (c.d. aree di atterraggio) e i soggetti beneficiari di compensazione urbanistica (in seguito “compensandi”) Le proposte dovranno individuare ed indicare la quantità di superficie fondiaria e di consistenza edilizia di Superficie Utile Lorda (SUL) suddivisa tra la quota a disposizione dei proprietari e la quota a disposizione dei “compensandi”.

Tipologia e caratteristiche degli immobili:

- a) aree libere o parzialmente edificate, edificabili secondo il Piano Regolatore Generale vigente;

- b) aree libere già interessate dalla trasformazione in quanto ricadenti nei Piani attuativi approvati, *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (APPD)*, come individuati all'art. 62 delle NTA vigenti, o all'interno di Piani attuativi o Programmi urbanistici, comunque denominati approvati ovvero adottati dopo la deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006;
- c) edifici ed aree già trasformate disponibili al recupero in abbandono, dismissione.

Inoltre, devono:

- essere esterni alle zone territoriali omogenee "E" di cui al DM 1444/68 così come classificate all'art.107 delle NTA dallo strumento urbanistico vigente ad esclusione degli *Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata*;
- essere esterni agli insediamenti urbani storici individuati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR);
- essere esterni ai perimetri delle Aree Naturali Protette nazionali e regionali;
- non essere inseriti all'interno della "Componente A" dell'elaborato prescrittivo Rete Ecologica, così come individuata dal PRG vigente.

Sono esclusi gli immobili - aree e edifici – destinati a standard urbanistici di Piano Regolatore Generale vigente e di strumenti attuativi.

Gli immobili (aree e edifici) devono presentare le seguenti caratteristiche:

a) Localizzazione:

- coerenza con il trasporto pubblico. Ubicazione in prossimità degli accessi alle infrastrutture di trasporto in sede propria, così come definite dall'art.94 delle NTA vigenti, già realizzate o previste dal PRG vigente o dagli strumenti di settore (PUMS) nel breve/medio termine.

b) Relazioni con il contesto:

- essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture, stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale;
- essere inserite in contesti urbanizzati e/o in coordinamento con altre proposte di trasformazione urbane o edilizie approvate o in corso di approvazione.

c) Caratteri di massima (indicatori di qualità):

- dimensionamento delle superfici dell'offerta di SUL atterrabile e la domanda di SUL premiale aggiuntiva rispetto a quella consentita dalle norme di componente ovvero SUL e/o il Volume legittimamente preesistenti per edifici esistenti;
- indicazioni delle funzioni in previsione di interesse pubblico (residenze sociali, attrezzature di quartiere) e di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare;
- eventuali indicazioni e soluzioni per le aree di cessione nel caso di proposte congiunte con il compensando.

Criteri generali di valutazione delle proposte:

- valutazione dell'accessibilità rispetto al sistema della mobilità, tenendo conto della distanza dagli accessi alle infrastrutture, delle diverse modalità e capacità di trasporto e della distinzione tra infrastrutture esistenti o da realizzare;

- valutazione dell'integrazione con il sistema insediativo, effettuata con riguardo ai rapporti di continuità, prossimità, connessione, con il contesto insediativo esistente o previsto dal PRG vigente, e agli effetti di riqualificazione sul medesimo contesto insediativo;
- valutazione di soluzioni che indicano funzioni in previsione di interesse pubblico (residenze sociali, attrezzature di quartiere) e di interesse privato (presenza di funzioni qualificanti) da allocare;
- valutazione di soluzioni volte al superamento di degrado fisico e funzionale degli immobili attraverso proposte di elevato livello di qualità architettonica degli edifici e di qualità urbana (spazi pubblici o di interesse pubblico) e il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia;
- valutazione di eventuali soluzioni per le proposte di soggetti proponenti di cui al caso b) di riduzione da parte del compensando dei diritti edificatori derivanti da compensazione;
- valutazione di soluzioni per proposte di attrezzaggio ai fini pubblici ed eventuale gestione delle aree di partenza oggetto di cessione;
- valutazione dell'integrazione delle aree di partenza oggetto di cessione che presentino una vocazione rurale in prossimità delle aziende agricole di proprietà capitolina e comunque in generale volte ad incrementare e rafforzare l'attività agricola.

di dare atto che tale attività ha carattere esclusivamente ricognitivo e, come tale, non impegna in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, la suesposta proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.  
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE  
R. Gualtieri

IL SEGRETARIO GENERALE  
P.P. Mileti

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 27 luglio 2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 10 agosto 2022.

Lì, 26 luglio 2022

SEGRETARIATO GENERALE  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

IL DIRETTORE  
F.to: Dott. Angelo Gherardi