

ANELLO VERDE

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Rigenerazione Urbana

RISORSE

PER ROMA *s.p.a.*

Assessorato all'Urbanistica
Assessore: arch. Luca Montuori

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore: arch. Cinzia Esposito

Direzione Rigenerazione Urbana
Direttore: arch. Silvia Capurro

Funzionario Titolare di Posizione Organizzativa: arch. Pierluigi Masi

Amministratore Delegato
ing. Giuseppe Noviello

Area Territorio
Direttore: arch. Massimo Mengoni

Responsabile di progetto per la progettazione urbana: arch. Angelo Todaro

ANELLO VERDE

Ambito Strategico del Ferro e Ambito Ex SDO

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Schede analitiche sull'iter urbanistico e di attuazione degli strumenti attuativi dell' Anello Verde

Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della
Stazione Tiburtina

SCHEMA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Tiburtina – Variante (Del. C.C. n. 212 del 15.11.2004)

MUNICIPI II e IV

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Piano di Assetto della Stazione Tiburtina si inserisce in un contesto urbano fortemente infrastrutturato. Tutta l'area è interessata da parte del tratto interrato della Nuova Circonvallazione Interna (NCI) e relative connessioni alla rete esistente. La NCI costituisce parte dell'anello più interno, con caratteristiche di viabilità primaria, dal quale dipartono gli assi radiali e tangenziali portanti del settore, che attraversano e distribuiscono i Comprensori ex SDO: Pietralata e Tiburtino, rispettivamente tramite le viabilità di via dei Monti Tiburtini, via Tiburtina e penetrazione urbana dell'A24, nonché la viabilità di distribuzione interna al Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata, in fase di realizzazione. E' importante **nodo di scambio a livello nazionale e metropolitano** grazie alla corrispondenza tra le linee ferroviarie nazionali e regionali, la linea metropolitana B e le linee extraurbane e urbane del trasporto pubblico di superficie.

La superficie territoriale complessiva da Variante Piano di Assetto approvato è di **92,56 ha¹**, e prevede una superficie utile lorda massima realizzabile pari a **205.555 mq** ripartita in:

- comparti edificatori di servizi privati per **156.900 mq** di SUL;
- servizi di stazione per una SUL complessiva di **48.655 mq**, ripartiti tra ST1 e servizi di stazione da realizzare sul sedime dei comparti C2, C3 e C4.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici il PdA la superficie è così articolata:

- parchi 101.070 mq;
- nuove piazze e spazi pedonali 13.005 mq;
- servizi urbani e locali (esclusi i servizi di stazione) 63.504 mq;
- servizi urbani di stazione (percorsi pedonali, servizi al viaggiatore, aree per mostre, conferenze e esposizioni; uffici, servizi commerciali) per 27.278 mq (ST1 e ST2);
- nuovi parcheggi (di standard, pubblici PUP, di scambio) 108.593 mq.

¹ A questo valore va:

- a) decurtata la quota parte di superficie esclusa dal perimetro del PdA (punto 3 Del. C.S. C.C. n. 82 del 11-04-2008 - sub-ambito 1 - ATAC - Via della Lega Lombarda) e non esplicitata negli atti deliberativi, relativa a:
 1. porzioni particellari che interessano il compendio immobiliare di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l. di trasformazione urbanistica, corrispondenti al Nuovo catasto urbano foglio n. 590 particelle nn. 98/parte e 63/parte;
 2. tratto di viabilità di Via Arduino, Via Matilde di Canossa, parte di Largo Mazzoni e parte di Via Pietro l'Eremita.
- b) aggiunta la quota parte di superficie relativa a Piazzale Est e parcheggio P6 assegnata interamente al PdA Tiburtina (e quindi sottratta all'adiacente PP Pietralata) come da D.D. Dip. PAU n. repertorio QI/1369/2019 del 27-09-2019.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale 1965:
zona "M1" – Attrezzature di Servizi Pubblici Generali

Variante al PRG 1965 (Accordo di programma dell'08.03.2000 approvato con *OdS n. 88 del 26.04.2000*):
sottozona "M5" Riqualificazione aree ferroviarie

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):
Progetto Strutturante: Centralità urbana e Metropolitana a pianificazione definita

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI

- 1992 Approvazione del **Programma degli Interventi per Roma Capitale** con *DM del 01.03.1992* (ai sensi della L. n. 396 del 15.12.1990, recante norme sugli "Interventi per Roma Capitale della Repubblica") che comprende fra i suoi obiettivi il potenziamento delle reti del trasporto pubblico su ferro delle stazioni ferroviarie e dei nodi di scambio intermodale e considera tale iniziativa di grande rilievo strategico in quanto intelaiatura infrastrutturale del sistema policentrico dell'area metropolitana romana, prevede la riqualificazione e valorizzazione di numerose stazioni e richiede ai fini dell'attuazione la concertazione fra Comune di Roma, Regione Lazio e F.S. S.p.A. attraverso intese preliminari alla sottoscrizione di Accordi di Programma estesi anche alla Provincia di Roma.
- 1995 **Approvazione Programma di Assetto Generale delle aree ferroviarie (P.A.G.)** con *Del. CC n.101 del 12.06.1995*. Il P.A.G. individua gli obiettivi e gli indirizzi per la riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse della Stazione Tiburtina, nonché le funzioni da localizzare, i pesi urbanistici e gli indirizzi per la riorganizzazione delle infrastrutture e la riqualificazione ambientale dell'area. Per l'attuazione dei suddetti obiettivi il P.A.G. prevede inoltre la redazione di un apposito strumento attuativo (Piano di Assetto) con i requisiti previsti dalla legge n. 1150/42 e successive modificazioni.
- 1997 **Sottoscrizione del primo Accordo di Programma in data 11.11.1997** tra Ministero dei Lavori Pubblici, Roma Capitale e Giubileo, Ministero dei Trasporti e della Navigazione, il Presidente della Giunta Regionale del Lazio, il Presidente della Provincia di Roma, il Sindaco di Roma e l'A.D. di F.S. S.p.A., che approva la variante di P.R.G. per l'area della Stazione Tiburtina, con la quale le aree ricadenti nel perimetro della suddetta variante, già destinate dal P.R.G. vigente a sottozona M1, zona D, viabilità e parcheggi pubblici, hanno assunto la nuova destinazione a sottozona M5 "Riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della Stazione Tiburtina". L'AdP approva inoltre lo Schema di Assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Tiburtina, nonché gli specifici impegni di F.S. SpA e del Comune di Roma in relazione agli interventi da realizzare.
- 2000 **Approvazione del "Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Tiburtina"** con *Accordo di Programma ex art. 3 della Legge 396/90 dell'8.03.2000*, sottoscritto tra Ministero dei Trasporti e della Navigazione, il Ministero dei LL.PP., il Ministero delle Finanze, la Regione Lazio, la Provincia di Roma, il Comune di Roma, FS S.p.A.
Coerentemente allo schema di assetto approvato con l'AdP dell'11.11.1997 il PdA dell'area della Stazione Tiburtina definisce interventi relativi a:
a) impianti e servizi ferroviari, come previsti dal piano regolatore ferroviario FS;
b) servizi ferroviari e di stazione;
c) stazione autolinee urbane, extraurbane ed interregionali;

- d) deposito bus ATAC su via di Portonaccio;
- e) infrastrutture viarie, parcheggi, piazze e spazi pedonali;
- f) parchi pubblici;
- g) servizi pubblici e privati di tipo culturale, sociale, sportivo, ricreativo, etc.;
- h) servizi privati per attività direzionali, commerciali e ricettive.

L'AdP 8.03.2000 è approvato con *Ordinanza del Sindaco n. 89 del 26.04.2000*.

- 2001 **Approvazione del Secondo Protocollo di Intesa tra il Comune di Roma ed F.S. S.p.A.** (e autorizzazione al Sindaco alla sottoscrizione dello stesso) con *Del. G.C. n. 61 del 26.01.2001*, per l'attuazione dell'Accordo Quadro sul Nodo di Roma e dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area della Stazione Tiburtina, al fine di disciplinare gli obiettivi, le modalità e i tempi della Commissione giudicatrice del **Concorso Internazionale di Progettazione** in due gradi, nonché i tempi e le modalità di definizione degli obblighi tra le parti per la completa attuazione del Piano di Assetto. Oggetto del Concorso (promosso da F.S. S.p.A. con il patrocinio del Comune di Roma) è la progettazione preliminare del *Nodo Stazione Tiburtina e dei servizi pubblici e privati*. Oltre a perseguire l'obiettivo di riqualificazione ed infrastrutturazione ambientale dell'area, il progetto della stazione Tiburtina è proposto come l'occasione di costruzione di una nuova centralità urbana, in grado di riconnettere spazialmente e fisicamente due quartieri storicamente separati dal tracciato ferroviario (Pietralata e Nomentana).
- 2002 **Affidamento da parte di R.F.I.** (con comunicazione prot. Dip. XII n. 59454 dell'11 novembre 2002) al **raggruppamento Paolo Desideri**, vincitore del Concorso Internazionale, l'incarico della progettazione definitiva ed esecutiva della Nuova Stazione Alta Velocità di Roma Tiburtina;
- 2004 Approvazione della Variante al Piano di Assetto con *Del. C.C. n. 212 del 15.11.2004*. La variante ha comportato una diversa articolazione delle SUL sui comparti edificatori direzionali e commercio, nonché l'individuazione specifica di SUL per servizi di stazione da allocare sui comparti C2, C3 e C4.
- 2005 Sottoscrizione fra Comune di Roma e R.F.I. S.p.A in data *23.12.2005* della **Convenzione Urbanistica per la prima attuazione delle previsioni del Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area della Stazione Tiburtina**, nella quale vengono specificati i reciproci impegni ed obblighi realizzativi delle opere, relativamente sia ai comparti fondiari che alle aree/opere pubbliche.
- 2006 **Approvazione**, con Del CC 118 del 10.05.2006, dello **Schema di Assetto** relativo all'**Ambito di Valorizzazione Città Storica "Delle Province – Lega Lombarda"**
- 2008 **Presa d'atto della modifica di dettaglio del perimetro del PdA** a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma sub-ambito 1 Atac Via della Lega Lombarda, con *Ordinanza del Sindaco 213 del 05.08.2008*.
- 2008 Impegno della Regione Lazio, con Del GR Lazio 934 del 22.12.2008, al **trasferimento della sede dell'Istituto Ittiogenico regionale in altra area esterna al Piano di Assetto** e alla cessione al Comune di Roma (dietro corresponsione di una somma) della proprietà dei relativi immobili. Nella sede a suo tempo prevista per l'istituto dentro il Parco Est, il Comune potrà localizzarvi altro servizio pubblico compatibile con il parco.
- 2010 **Approvazione del Piano Strategico per la Mobilità Sostenibile (PSMS)** del Comune di Roma, con *Del. C.C. n. 36 del 16.03.2010*.
- 2012 **Apertura al traffico della Nuova Circonvallazione Interna** in variante al tracciato dell'esistente Tangenziale est e istituzione di nuove discipline di traffico con *DD Dip. Mobilità e Trasporti n. 385 del 17.04.2012*. Gli strumenti di pianificazione (relativamente alla mobilità cittadina) quali:
- Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e relativi strumenti attuativi quali i Piani Particolareggiati del Traffico (PPT);
 - Programma Urbano della Mobilità (PUM);
 - PRG relativamente alla normativa tecnica per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici nonché delle infrastrutture relative alla mobilità
- dovranno essere redatti e/o adeguati alle previsioni del PSMS.

- 2012 Contratto di compravendita tra RFI e BNP Paribas (rogito notaio Paolo Castellini Rep.78464/19812 del 19.09.2012) per l'acquisto da parte di BNP Paribas dei comparti C4sud e C5 del PdA Stazione Tiburtina.
- 2013 Sottoscrizione dell'*Atto di impegno integrativo alla Convenzione di prima attuazione del 03.05.2013*, inerente l'obbligo di realizzazione del Parco Est a seguito del rilascio del permesso di costruire richiesto da BNP Paribas
- 2013 **Approvazione del Progetto Preliminare dell'APU2 con DD Dip PAU QI/885 del 17.05.2013**, inerente i comparti direzionali e commerciali C4, C5 e C6 su Piazzale Est. Il progetto ha determinato una diversa distribuzione delle SUL tra i comparti a seguito della divisione del C4 in tre porzioni per la realizzazione del servizio di stazione sul C4 (C4sud, C4 servizio di stazione e C4nord) venendo ad individuare due complessi edilizi distinti costituiti dai comparti C4sud/C5 e C4nord/C6
- 2013 **Permesso di costruire n. 244 del 27.06.2013** per la **realizzazione dell'edificio di BNP Paribas** (comparti C4sud/C5) per una SUL di mq 40.222 a fronte di una SUL massima ammissibile da PdA di 43.800 mq
- 2015 **Approvazione del nuovo Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)** relativo al territorio urbanizzato di Roma Capitale (con *Del. A.C. n. 21 del 16.04.2015*). finalizzato a creare le condizioni per ottenere la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico nonché il risparmio energetico in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto dei valori ambientali. Si tratta di uno strumento di programmazione di breve periodo finalizzato essenzialmente alla ottimizzazione dei sistemi/servizi di mobilità esistenti e alla regolazione della domanda di spostamento.
- 2015 **Progetto esecutivo "Nuova sede BNL Roma Capitale" BnP Paribas, presentazione di SCIA per variante in corso d'opera** (Art. 22 C. 2 D.P.R. 380/01) al Permesso di Costruire n° 244 del 27.06.2013 (varianti non essenziali al permesso di costruire), *prot. Municipio Roma IV n. 54272 del 02.07.2015* (SCIA in variante del 9/07/2015); il progetto svilupperebbe una SUL complessiva direzionale di 40.461 mq a fronte di una SUL massima ammissibile da PdA di 43.800 mq.
- 2016 **Approvazione delle linee programmatiche**, con *Del. A.C. n. 9 del 03.08.2016*, che prevedono la **predisposizione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)** e un piano pluriennale delle infrastrutture che identifichi gli interventi più urgenti nel rispetto dei criteri di sicurezza, sostenibilità, accessibilità ed economicità, ove saranno favorite una mobilità su ferro sicura e interconnessa e opere dal basso impatto ambientale.
- 2016 Apposizione di Vincolo Monumentale indiretto sull'Istituto Ittiogenico con *DM 28.10.2016* da parte del MIBACT; tale vincolo sancisce il mantenimento dell'Istituto impedendone la demolizione così come era previsto dal PdA (parziale demolizione). L'immobile è attualmente dismesso ed è stato recentemente alienato dalla Regione Lazio ad un Fondo Immobiliare gestito dalla Invimit sgr spa, società del Ministero dell'Economia.
- 2017 Individuazione delle invariante infrastrutturali "punti fermi" da considerare nella redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, con *Del GC 113 del 09.06.2017*. Tra le invariante infrastrutturali per la redazione del PUMS, viene indicata anche la **Linea tranviaria Stazione Tiburtina - Piazzale del Verano**.
- 2017 *Memoria di Giunta Comunale n. 65 del 16.10.2017* con la quale si invitano gli organi competenti a procedere, nell'ambito del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile PUMS, **all'aggiornamento del PdA Tiburtina, integrandolo con le previsioni PUMS** relativamente alla Linea tranviaria "Piazzale del Verano – Stazione Tiburtina", e ricercare un nuovo assetto del Piazzale Ovest della Stazione nonché analizzare i contenuti della proposta di FSSU.
- 2017 **Approvazione**, con *D.D. Dip SIMU n. 1829 del 22.12.2017*, **del progetto esecutivo e indizione della procedura aperta per l'aggiudicazione dei "Lavori di demolizione del tratto in elevazione e relativi svincoli della Circonvallazione Nomentana** prospicienti alla Stazione Tiburtina e sistemazioni superficiali - I stralcio del I lotto funzionale". L'aggiudicazione dell'appalto avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. Le opere per il declassamento e la riqualificazione ambientale del piazzale Ovest della Stazione

Tiburtina e della circonvallazione Nomentana (necessarie per la realizzazione della Nuova Circonvallazione Interna), erano individuate nell'AdP del 08.03.2000 come interventi da realizzare a carico del Comune di Roma.

- 2018 **Sottoscrizione**, in data 10.07.2018, **del Verbale di Intesa tra Roma Capitale, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l.** (approvato con *Del. G.C. n. 134 del 10 luglio 2018*) **per la definizione e sottoscrizione degli interventi da realizzare all'interno del Nodo ferroviario di Roma finalizzati al potenziamento del sistema ferroviario metropolitano e regionale ed alla riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse.** Il verbale, oltre ad istituire una Cabina di Regia e Tavoli di Lavoro Tecnici tra le parti, prevede per il Piano di Assetto della Stazione Tiburtina i seguenti interventi:
a il cambio di funzione del parcheggio P6, da parcheggio pubblico PUP di scambio a parcheggio di standard e la contestuale rimodulazione dei parcheggi di standard del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina e la riarticolazione del finanziamento ex L. 396/1990 per il finanziamento della quota parte prevista a cura e spese di Roma Capitale dell'appalto per la realizzazione del nodo di interscambio ferroviario di Pigneto;
b. gli interventi per il completamento, la revisione e la modifica del Piano di Assetto con conseguente aggiornamento/revisione della Convenzione di Prima Attuazione del 23.12.2005 tra RFI e Roma Capitale quali la chiusura della fase preliminare, la proposta del nuovo Headquarter FS, il nuovo schema di assetto Piazzale ovest, l'attuazione del comparto edificabile lato Piazza Bologna e le relative opere di urbanizzazione;
- 2018 Presentazione ad agosto 2018 di una **proposta di FSSU** per la revisione del PdA **finalizzata alla realizzazione del nuovo Headquarter di FS** attraverso la rilocalizzazione delle SUL non ancora attuate.
- 2018 Delocalizzazione dell'autostazione per i mezzi adibiti alle linee di trasporto pubblico interregionali, nazionali e internazionali su una porzione di un'area sita all'interno del "nodo Anagnina". Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione dei lavori dell'autostazione Anagnina, con *Del G.C. n. 189 del 16.10.2018*.
- 2018 Impegno per la Sindaca (con *Mozione A.C. n. 113 del 29.11.2018*), a mantenere un terminal delle autolinee di trasporto pubblico interregionali alla Stazione Tiburtina recuperando e riqualificando l'area del piazzale Est per realizzarvi una nuova Autostazione.
- 2019 Modifiche non sostanziali sia al Piano di Assetto Stazione Tiburtina e al Piano Particolareggiato Pietralata con *D.D. Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QI/150707 del 27/9/2019*, art. 1bis, comma 2 lett. A) e lett. N) della L.R. 36/1987. Le modifiche sono finalizzate alla presa d'atto del cambio gestorio del parcheggio pubblico P6 da PUP di scambio a parcheggio di standard, e del relativo adeguamento del perimetro dei due S.U.A. essendo stato il Parcheggio P6 interamente assegnato al solo PdA Stazione Tiburtina. In particolare, per effetto del riallineamento tra stato dei luoghi e atti approvativi:
- all'interno del Piano di Assetto Stazione Tiburtina devono essere aggiunti 13.329 mq alla dotazione dei parcheggi pubblici interrati (Tab. 4) per un nuovo totale pari a 27.599 mq e spostati i medesimi 13.329 mq dalla dotazione di parcheggi pubblici PUP interrati (Tab. 5) per un nuovo totale pari a 27.062 mq.
 - all'interno del Piano Particolareggiato Pietralata deve essere ricollocata/rimodulata, (in seguito all'attribuzione del Parcheggio pubblico di standard P6 unicamente al Piano di Assetto della Stazione Tiburtina), una quantità pari a 18.000 mq di parcheggi di standard.
- 2019 Trasmissione da parte di RFI al Dip. Tutela Ambientale (*prot. QL48882 del 24.06.2019*) del Progetto Operativo di Bonifica delle aree destinate a verde pubblico denominate Parco Est dell'ambito del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina (comparto V4)
- 2019 Indizione, da parte del Dip. Tutela Ambientale *prot. QL 60557 del 31.07.2019*, della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata in modalità asincrona ex L.241/1990 del Progetto Operativo di Bonifica delle aree destinate a verde pubblico denominate Parco Est (comparto V4)
- 2019 Richiesta da parte del MIBACT (con nota *MIBACT - Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma prot. 33595 del 20.09.2019*) di indagini archeologiche preliminari necessarie al

rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione dell'intervento di bonifica delle aree destinate a verde pubblico denominate Parco Est (comparto V4). Le operazioni di bonifica prevedono opere di scavo e movimentazione terra non lontano da un'area oggetto di rinvenimento di resti di un tracciato viario e di un acquedotto antico

2019 Redazione del *Progetto definitivo della "Fase 1" della riqualificazione del Piazzale Ovest della Stazione Tiburtina* per la realizzazione di nuove sistemazioni superficiali ad esito dell'appalto dei lavori di demolizione del tratto in elevazione e relativi svincoli della Circonvallazione Nomentana prospicienti alla Stazione Tiburtina. Attualmente il progetto risulta in Conferenza di Servizi.

Tabelle aggiornate a seguito delle modifiche apportate da provvedimenti formali successivi alle approvazioni del P.d.A. Stazione Tiburtina

TAB. 3 - DOTAZIONE COMPLESSIVA DI SPAZI PUBBLICI			
DESTINAZIONE D'USO	SIGLA	superficie mq	
Parchi	V1	3.858	
	V2	7.282	
	V3	10.076	
	V4	78.552	
	V5	1.302	
Totale		101.070	
Piazze e spazi pubblici	SP1	3.950	
	SP2	3.138	
	SP3	5.917	
Totale		13.005	
Servizi urbani	Servizi di stazione	ST1	20.203
	Servizi di stazione	ST2	7.075
	Totale		27.278
	Servizio urbano e/o locale	S1	3.031
	Servizio urbano e/o locale	S2*	179
	Servizio urbano e/o locale	S3*	148
	Stazione autolinee	S4	16.745
	Servizio urbano e/o locale	S5	2.764
	Deposito ATAC	S6	33.879
	Servizio urbano e/o locale	S7	1.968
	Servizio urbano e/o locale	S8	1.912
	Servizio urbano e/o locale	S9	2.878
Totale		63.504	
Totale		90.782	
TOTALE GENERALE		204.857	

* Tali quantità, relative alla parziale demolizione dell'Istituto Ittiogenico previste dal PdA, sono da rivalutare a seguito della apposizione da parte del MIBACT di Vincolo Monumentale indiretto (DM 28.10.2016) sull'immobile che ne sancisce il mantenimento impedendone la demolizione pur se parziale.

TAB. 4 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI - PARCHEGGI STANDARD						
Parcheggio	Interrato		A raso		In elevazione	
	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)
P6	2	13.329				
P7			-	22.011		
P8	1	1.390			2	4.390
P9	2	9.450			2	5.705
P10	1	1.030			2	2.060
P11					7	12.600
P13			-	1.685		
P14			-	690		
P15	2	2.400				
Totale		27.599		24.386		24.755

TAB. 5 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI - PARCH. PUBBLICI PUP (L.N° 122/89) E PARCH. DI SCAMBIO						
Parcheggio	Interrato		A raso		In elevazione	
	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)
P1	0	0				
P2			-	1.987		
P3	3	7.500				
P4	1	11.250				
P5	1	3.212				
P12			-	2.804		
Totale		21.962		4.791		
PARCHEGGI DI STANDARD + PARCHEGGI PUBBLICI PUP + PARCHEGGI DI SCAMBIO					Totale	103.493

P1 - parcheggio P.U.P. pertinenziale n. 380, 192 posti/auto ricollocato in altra sede con atto di gestione dal Dipartimento Mobilità e successivamente espunto dal PUP (Ord CommDel n. 52 del 27.07.2007)

P3 - parcheggio P.U.P. Tiburtina I, 300 posti/auto sostitutivo della sosta su strada

P4 - parcheggio P.U.P. di scambio Tiburtina III, 450 posti/auto

P5 - parcheggio P.U.P. pertinenziale n. 300, 84 posti/auto

P6 - da parcheggio di scambio a parcheggio di standard a seguito di cambio gestorio come da D.D. Dip. PAU QI/1369/2019 del 27-09-2019

TAB. 6 - INSEDIAMENTI REALIZZABILI - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA									
Comparto		Superficie fondiaria (mq)	Attività direzionale SUL (mq)	Attività commerciale SUL (mq)	Attività ricettiva SUL (mq)	Attività culturale, ricreativa, sportiva SUL (mq)	Totale servizi privati SUL (mq)	Totale servizi di stazione SUL (mq)	Totale SUL (mq)
C1	APU 1	7.622		7.000	12.000		19.000		19.000,00
C2		1.892	8.800				8.800	3.731,70	12.531,70
C3		3.639	2.200				2.200	6.821,80	9.021,80
C6	APU 2	3.656	11.000	3.000			14.000		14.000,00
C4/nord*		11.338		9.200	3.000		12.200		12.200,00
C4*							0	7.946,50	7.946,50
C4/sud*				24.700			24.700		24.700,00
C5		4.359	19.100				19.100	19.100,00	
C7		5.409	7.000				7.000	7.000,00	
C8+C9	APU 3	6.941+9.453	36.000	2.000			38.000		38.000,00
C10**		4.248				4.200	4.200		4.200,00
C11**		1.075				1.700	1.700		1.700,00
C12		3.000				6.000	6.000		6.000,00
Tot. parziale		62.632	118.000	15.000	12.000	11.900	156.900	18.500,00	
ST1								30.154,70	30.154,70
Totale generale							156.900	48.655,00	205.554,70

*Ripartizione in tre sub compartimenti del comparto C4 conseguente alla approvazione del progetto definitivo della Stazione Tiburtina da parte delle conferenze dei servizi del 29-09-2003, 18-12-2003, 15-07-2004 ratificate con D.C.C. 212/2004. Tale ripartizione - avvenuta ai sensi della L. RL 36/1987 art. 1 bis lettera p e che non costituisce variante sostanziale al Piano di Assetto - è stata ulteriormente ratificata dall'approvazione del Progetto preliminare dell'APU 2 con D.D. Dip. PAU n- 885 del 17-05-2013.

**cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

La *Convenzione Urbanistica per la prima attuazione delle previsioni del Piano di Assetto* ed i successivi atti integrativi distinguevano le opere a carico di RFI (ex art. 6 - *Obblighi di RFI*) da quelle attribuite a Roma Capitale (ex art. 11 - *Obblighi del Comune*).

Si riporta di seguito l'elenco delle opere e dei comparti (suddivisi per competenza di realizzazione) ed il loro stato di attuazione.

- **Competenza di RFI**

Comparti edilizi

C1 - attività ricettive SUL 12.000 mq (aggiudicato bando per la vendita - APU 1), e attività commerciali SUL 7.000 - (non realizzato)

C2 - attività direzionali SUL 8.800 mq (non realizzato)

C3 - attività direzionali 2.200 mq (non realizzato)

C4sud/C5 (BNP Paribas) - attività direzionali SUL 40.461 mq da SCIA in Variante (realizzato)

C4nord - attività direzionali SUL 9.200 mq e attività commerciali SUL 3.000 mq da Progetto preliminare APU 2 approvato (non realizzato)

C6 - attività direzionali SUL 11.000 mq e attività commerciali SUL 3.000 mq da Progetto preliminare APU 2 approvato (non realizzato)

C7 - attività direzionali 7.000 mq - (non realizzato)

C8-C9 - attività direzionali SUL 36.000 mq e attività commerciali SUL 2.000 mq (non realizzato)

C10 - attività culturale-ricreativa-sportiva 4.200 mq - (venduto a Università La Sapienza - progetto in fase di valutazione)

C11 - attività culturale-ricreativa-sportiva 1.700 mq - (non realizzato)

Aree pubbliche

Verde:

Parco V4 progettazione esecutiva e realizzazione (non realizzato)

Piazze e spazi pedonali:

SP2 spazio pedonale ipogeo di connessione con metropolitana (realizzato) - esecuzione sola maglia strutturale parcheggi P8, P9, P10 dello spazio pubblico SP3 e del sedime dei servizi pubblici S7 e S8 e loro sistemazione provvisoria (non realizzato)

Servizi di Stazione:

ST1 stazione (realizzata), ST2 servizi auto al seguito (non realizzato)

Parcheggi di Standard:

P6 3 piani interrati sup. 13.329 mq (realizzato) - P7 a raso 22.011 mq (realizzato) - P8 1 piano interrato sup. 1.390 mq, 2 piani in elevazione sup. 4.390 mq (solo maglia strutturale non realizzato) - P9 2 piani interrati sup. 9.450 mq, 2 piani in elev. sup. 5.705 mq (solo maglia strutturale non realizzato) - P10 1 piano interrato sup. 1.030 mq, 2 piani in elev. sup. 2.060 mq (solo maglia strutturale non realizzato) - P11 7 piani in elevazione sup. 12.600 mq (non realizzato) - P13 a raso sup. 1.685 mq (non realizzato) - P14 a raso sup. 690 mq (non realizzato) -

Viabilità

In gran parte realizzata ad esclusione della rampa Lanciani (NCI - viabilità lato est)

- **Competenza di Roma Capitale**

Comparti edilizi

C12 attività culturale-ricreativa-sportiva 6.000 mq - (non realizzato)

Aree pubbliche

Verde - Parchi V1 mq 3.858 - V2 mq 7.282 - V3 mq 10.076 (non realizzati) - V4 mq 78.552 (eseguita progettazione preliminare) V5 mq 1.302 (non realizzato)

Piazze e spazi pedonali - SP1 spazio pedonale antistante stazione parzialmente (realizzato) - SP3 spazio pedonale soprastante parcheggi P8, P9 (non realizzato)

Servizi Pubblici - S1 3.031 mq - S2 179 mq - S3 148 mq (non realizzati) - S4 stazione autolinee 16.745 mq (non realizzato) - S5 2.764 mq (non realizzato) - S6 deposito ATAC 2.76 mq (non realizzato) - S7 1.968 mq (non realizzato) - S8 1.912 mq (non realizzato) - S9 2.878 mq (non realizzato)

Parcheggi di Standard - P8 - P9 - P10 (progettazione preliminare realizzata) - P15 - 2 piani interrati sup. 2.400 mq (non realizzato)

Parcheggi pubblici - P2 a raso sup. 1.987 mq (non realizzato) - P12 a raso sup. 2.804 mq (non realizzato)

Parcheggi PUP pubblici e di scambio - P1 P.U.P. pertinenziale 2 piani interrati sup. 5.100 mq (non realizzato) - P3 P.U.P. sostitutivo sosta su strada 3 piani interrati sup. 7.500 mq (non realizzato) - P4 P.U.P. di scambio 1 piano interrato sup. 11.250 mq (non realizzato) - P5 P.U.P. pertinenziale - 1 piano interrato sup. 3.212 mq (non realizzato)

Viabilità - in parte realizzata (in corso demolizione rampe, realizzata la viabilità lato est di competenza)

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del P.d.A. Stazione Tiburtina

Comparti	Funzione	SUL (mq)	SUL attuata (mq)	SUL non attuata (mq)
C1	commerciale	7.000	0	7.000
	ricettiva	12.000	0	12.000
C2	direzionale	8.800	0	8.800
C3	direzionale	2.200	0	2.200
C4/sud	direzionale	24.700	40.461	3.339
C5	direzionale	19.100		
C4/nord	direzionale	9.200	0	9.200
	commerciale	3.000	0	3.000
C6	direzionale	11.000	0	11.000
	commerciale	3.000	0	3.000
C7	direzionale	7.000	0	7.000
C8+C9	direzionale	36.000	0	36.000
	commerciale	2.000	0	2.000
C10	culturale-ricreativa-sportiva	4.200	0	4.200
C11	culturale-ricreativa-sportiva	1.700	0	1.700
C12	culturale-ricreativa-sportiva	6.000	0	6.000
Totale		156.900	40.461	116.439

Servizi di stazione	Funzione	SUL (mq)	SUL attuata (mq)	SUL non attuata (mq)
ST1	servizi di stazione	30.155	30.155	0
C4	servizi di stazione	7.947	7.947	0
C2	servizi di stazione	3.732	0	3.732
C3	servizi di stazione	6.822	0	6.822
Totale		48.655	38.101	10.554

Servizi di stazione	Funzione	SUL (mq)	SUL attuata (mq)	SUL non attuata (mq)
ST2	servizi di stazione	-	0	4.100*

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
V1	parchi	3.858	0	3.858
V2	parchi	7.282	0	7.282
V3	parchi	10.076	0	10.076
V4	parchi	78.552	0	78.552
V5	parchi	1.302	0	1.302
SP1	piazze e spazi pubblici	3.950	0	3.950
SP2	piazze e spazi pubblici	3.138	3.138	0
SP3	piazze e spazi pubblici	5.917	0	5.917
ST1	servizi urbani - servizi di stazione	20.203	20.203	0
ST2	servizi urbani - servizi di stazione	7.075	0	7.075
S1	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	3.031	0	3.031
S2	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	179**	0	179**
S3	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	148**	0	148**
S4	servizi urbani - stazione autolinee	16.745	0	16.745
S5	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	2.764	0	2.764
S6	servizi urbani - deposito ATAC	33.879	21.216***	12.663***
S7	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	1.968	0	1.968
S8	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	1.912	0	1.912
S9	servizi urbani - servizio urbano e/o locale	2.878	0	2.878
Totale		204.857	44.557	160.300

Parcheggi pubblici	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
P1	parcheggio P.U.P. - ESPUNTO	0	0	0
P2	parcheggio P.U.P.	1.987	0	1.987
P3	parcheggio P.U.P.	7.500	0	7.500
P4	parcheggio P.U.P. di scambio	11.250	0	11.250
P5	parcheggio P.U.P.	3.212	0	3.212
P6	parcheggio di standard	13.329	13.329	0
P7	parcheggio di standard	22.011	22.011	0
P8	parcheggio di standard	5.780	0	5.780
P9	parcheggio di standard	15.155	0	15.155
P10	parcheggio di standard	3.090	0	3.090
P11	parcheggio di standard	12.600	0	12.600
P12	parcheggio P.U.P.	2.804	0	2.804
P13	parcheggio di standard	1.685	0	1.685
P14	parcheggio di standard	690	0	690
P15	parcheggio di standard	2.400	0	2.400
Totale		103.493	35.340	68.153

*Le NTA del PdA Stazione Tiburtina prevedono per il servizio di stazione ST2 la possibilità di demolizione e ricostruzione secondo i volumi e le superfici esistenti. In sede di presentazione della proposta di revisione del Piano ("Proposta preliminare di revisione del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina. Ipotesi nuovo Headquarter Ferrovie dello Stato Italiane " 03-08-2017), RFI ha quantificato per l'ST2 una SUL di circa 4.100 mq relativa agli edifici esistenti.

** Tali quantità, relative alla parziale demolizione dell'Istituto Ittiogenico previste dal PdA, sono da rivalutare a seguito della apposizione da parte del MIBACT di Vincolo Monumentale indiretto (DM 28.10.2016) sull'immobile che ne sancisce il mantenimento impedendone la demolizione pur se parziale.

***Quantità desunte da analisi su base cartografica

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (PUMS)

Nello **Scenario di Riferimento** (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Demolizione delle rampe antistanti la Stazione Tiburtina

Avviati i lavori di demolizione (secondo semestre del 2019), quale primo atto propedeutico alla riqualificazione e realizzazione del nuovo assetto morfologico del Piazzale Ovest.

Ammodernamento linee metropolitane B e B1

Interventi di adeguamento tecnologico delle linee metropolitane esistenti (in corso di realizzazione).

Potenziamento della capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma

Interventi tesi al potenziamento della capacità di esercizio delle linee regionali con l'aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte a maggior traffico del nodo di Roma (intervento finanziato per la tratta Tiburtina-Ostiense).

Potenziamento della rete ciclabile

Inserimento della pista ciclabile sulla direttrice Tiburtina da Santa Bibiana alla Stazione Tiburtina presso la quale si realizzerà un hub incrementando le modalità di accesso al nodo.

Nello **Scenario di Piano** (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni, tra questi:

Adeguamento svincolo A24 – Circonvallazione Tiburtina

Intervento volto alla ridefinizione morfologica dello svincolo al fine di eliminare l'attuale criticità di inserimento della penetrazione urbana dell'autostrada A24 sulla circonvallazione Tiburtina

Tram piazzale del Verano - Stazione Tiburtina

Tra le opere così dette *invarianti*, inserito tra gli interventi per i quali l'Amministrazione ha chiesto il finanziamento al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT), porterà un servizio tranviario fino all'attestamento nel piazzale Ovest della stazione, attuando il potenziamento del nodo di corrispondenza; presso piazzale del Verano si realizzerà la connessione con la rete tranviaria esistente

Tram Stazione Tiburtina – Ponte Mammolo

Intervento in prosecuzione del tram piazzale del Verano – stazione Tiburtina, da realizzarsi lungo la direttrice via Tiburtina fino ad intercettare le stazioni della linea metropolitana B: Santa Maria del Soccorso e Ponte Mammolo. Il tracciato lungo la via Tiburtina consentirà di effettuare un servizio ad alta prestazione ma al contempo capillare lungo la direttrice non interessata dal servizio offerto dalla suddetta linea metropolitana

Potenziamento della rete ciclabile

Previsione di realizzazione di quattro nuove piste ciclabili che interesseranno le direttrici: Tiburtina, via di Portonaccio, via della Lega Lombarda-via Catania-via Morgagni e viale Regina Margherita.

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

Nelle more delle azioni volte all'incentivazione della mobilità lenta ed ecosostenibile, nonché alla maggior tutela e sicurezza delle categorie di utenti della strada più deboli, sono stati individuati nel settore urbano, 9 diversi ambiti di sviluppo con differenti tipologie di intervento che vanno dall'attrezzaggio di *Isole Ambientali*, all'individuazione di strade o ambiti a *velocità limitata (Zone 30)* e zone a prevalenza pedonale.

Tra questi l'ambito *Ex Tangenziale Est*:

Riqualificazione del tratto di viabilità compreso tra Batteria Nomentana e via Lorenzo il Magnifico e sua eventuale trasformazione in "viale Urbano" con interventi tesi ad attribuire un ruolo sempre più rilevante alla componente pedonale (Ambito proposto dalla Consulta Cittadina sulla Sicurezza Stradale, Mobilità Dolce e Sostenibilità).

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RI-PIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

Il Piano di Assetto della Stazione Tiburtina risulta realizzato per quanto attiene sostanzialmente alla Stazione Tiburtina ST1, alla viabilità (Nuova Circonvallazione interna), a una parte delle infrastrutture viarie per l'accessibilità pubblica e privata all'infrastruttura ferroviaria, al comparto C4sud/C5 ed ai parcheggi P6 e P7.

Piazzale Ovest

Sono attualmente in fase di realizzazione i lavori di demolizione dei viadotti della Circonvallazione Nomentana per la parte fronte ingresso stazione su **Piazzale Ovest**; le sistemazioni superficiali connesse, che sono state modificate (nella versione attualmente in Conferenza di Servizi) rispetto alla soluzione contenuta nel PdA e nei progetti successivamente approvati, sono in fase di valutazione. Si dovranno pertanto valutare le ricadute, nell'economia complessiva della revisione del piano, delle modifiche/varianti conseguenti alla ridefinizione del piazzale.

A seguito della Memoria di Giunta n. 65/201, con D.D. n. 2089 del 29.12.2017 è stato istituito un gruppo di lavoro che ha prodotto una relazione ricognitiva sullo stato di attuazione e una valutazione della proposta di FSSU presentata ad agosto 2017; a luglio 2018 sono state elaborate dal Dipartimento PAU e dall'Assessorato all'Urbanistica le "Linee guida per la riqualificazione del piazzale Ovest", trasmesse alle Commissioni capitoline competenti e ai rispettivi Dipartimenti.

Successivamente con *D.D. n. 279 del 6.03.2019* è stato modificato il gruppo di lavoro: è stata quindi aggiornata la relazione ricognitiva, suddividendola nella parte A (Previsione e stato dell'attuazione del PdA vigente) e parte B (Nuovi programmi di Roma Capitale per la revisione del PdA vigente). Sono stati maggiormente definiti i contenuti della riqualificazione e sono stati prodotti elaborati relativi alle fasizzazioni a partire dalla fase 0 - sistemazioni superficiali previste ad esito dell'appalto della demolizione delle rampe della tangenziale, per poter accordarsi con la definitiva fase 4 che modifica la previsione di sistemazione del piazzale. Gli elaborati e la relazione sono stati inviati nel 2019 alla Vice Direzione Area Tematica Servizi al Territorio, che ha assunto il coordinamento delle attività, al Dipartimento Mobilità e al Dipartimento SIMU. Il Dip. Mobilità ha espresso parere favorevole con prescrizioni, che sono state recepite nell'aggiornamento degli elaborati inviati nuovamente nel giugno 2019 ai precedenti soggetti.

E' stato poi redatto il progetto definitivo della sistemazione superficiale di Piazzale Ovest fase 1 (quella ad esito dei lavori di demolizione) che modifica la soluzione prevista nel progetto di demolizione; attualmente risulta in corso la Conferenza di Servizi indetta il 31 ottobre 2019.

Comparto C1

Per quanto attiene al **comparto C1** di proprietà di RFI - che è stato messo in vendita tramite un Bando relativamente alla SUL ricettiva di 12.000 mq, o in alternativa alla SUL ricettiva di 12.000 mq più la SUL commerciale di 7.000 mq - FSSU ha presentato un progetto al Dipartimento PAU, per la sola quota del ricettivo, direttamente agli uffici permessi a costruire.

Headquarter RFI

La proposta preliminare presentata da FSSU ad agosto 2018 di revisione del PdA della Stazione Tiburtina, prevede la realizzazione del **nuovo Headquarter di FS**. Gli elementi caratterizzanti di tale proposta sono:

- la riarticolazione delle superfici edificabili (SUL) di proprietà RFI, ad oggi previste su più comparti edificabili, per concentrarle su un unico lotto al fine di prevedere la realizzazione della nuova sede di FS;
- un nuovo assetto infrastrutturale (viabilità e parcheggi) a supporto del nuovo Headquarter e dell'intero ambito di Tiburtina;
- la riqualificazione del Piazzale Ovest con l'ipotesi di delocalizzazione del terminal bus nazionali/internazionali sul lato Pietralata, in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione.

La proposta prevede alcuni cambi di destinazione d'uso e un diverso allocamento delle SUL dei comparti fondiari concentrando sul Lato EST, in aggiunta alle quantità già previste, le SUL dei comparti C1 (la sola parte commerciale), C2 e C3, C8, C9 e C11 nonché la SUL del servizio di stazione ST2.

Piazzale Est

E' stata redatta un'ipotesi di **spostamento** dell'attestamento delle **autolinee** regionali, nazionali ed internazionali (**TIBUS**) con caratteristiche di pendolarismo dal piazzale Ovest al piazzale Est.

E' prevista a tal fine l'occupazione del piazzale Spadolini antistante la stazione lato Pietralata. Le restanti linee troveranno nuova collocazione presso il parcheggio dell'autostazione del nodo Anagnina, oggetto di adeguamento come da progetto esecutivo in carico al Dip. S.I.M.U. (approvato con *Del. G.C. n. 226 del 04.10.2019*).

Parcheggio P6

Il Parcheggio pubblico interrato P6 del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina è localizzato nella medesima area in cui il Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata colloca il parcheggio interrato PI 2.

In data 24.07.2018 è stato sottoscritto il Verbale di Intesa tra Roma Capitale, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l che prevede la riarticolazione del finanziamento ex L. 396/1990 per la realizzazione del nodo di interscambio ferroviario di Pigneto a fronte di un cambio gestorio per il parcheggio pubblico **P6** da PUP di scambio a parcheggio di standard. Tale Parcheggio, realizzato da RFI con finanziamento derivante dalla L. 396/90 Roma Capitale, è oggetto di una modifica non sostanziale al Piano di Assetto della Stazione Tiburtina approvata con *D.D.Dip. PAU del 27.09.2019* ai sensi dell'art. 1bis , comma 2 lett. A) e lett. N) della L.R. 36/1987. Il "nuovo" parcheggio di standard P6 viene assegnato in modo univoco interamente al PdA Stazione Tiburtina. Tale assegnazione ha come ricaduta la modifica dei perimetri dei due strumenti urbanistici interessati, il PdA Stazione Tiburtina e il PP Pietralata.

Comparto C10

Il progetto relativo al comparto **C10** (venduto da RFI all'Università La Sapienza), è stato valutato in Conferenza di Servizi indetta dal Provveditorato alle opere pubbliche in applicazione del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 *Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale*. Il parere di competenza del Dip. PAU è risultato negativo rispetto alla conformità urbanistica.

Parco V4

L'attuazione del parco **V4**, opera connessa all'APU 2 (e quindi all'attuazione dei comparti C4 sud e C5 di cui al permesso a costruire, e successiva SCIA per variante in corso d'opera), è stata oggetto di una proroga. Il progetto operativo di Bonifica delle aree destinate a verde pubblico, denominate Parco Est, risulta in fase di Conferenza di Servizi.

PUMS

Relativamente alle **nuove infrastrutture previste dal PUMS**, non si rilevano particolari criticità per il loro inserimento nell'impianto morfologico/funzionale del PdA, in quanto avverrà all'interno della sede della viabilità ordinaria, rispetto alla quale sarà eventualmente riorganizzata la piattaforma stradale. In particolare l'attestamento della linea tranviaria piazzale del Verano-stazione Tiburtina è già inserito nel progetto di sistemazione superficiale del piazzale Ovest, al vaglio degli Uffici competenti.

Anche l'individuazione di un ambito, "Ex Tangenziale est", a *prevalenza pedonale*, lungo la circonvallazione Nomentana, non è in contrasto con le possibili risistemazioni della sede stradale, declassata.

Diversa considerazione è da fare riguardo la previsione di ridefinizione dello svincolo A24-circonvallazione Tiburtina, rispetto alla quale ad oggi deve ancora essere avviata la fase di progettazione.

Infine, si segnala l'opportunità di una verifica, ed eventuale ridefinizione, dell'attuale assetto viabilistico del PdA, lungo il lato est della stazione Tiburtina, nell'ipotesi di un possibile **incremento delle previsioni edificatorie**, al fine di assicurare un'adeguata accessibilità in relazione alle funzioni e quantità insediabili.

Piano di Assetto della Stazione Ostiense

SCHEDA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano di Assetto della Stazione Ostiense –
(*Del. CC n. 106 del 21.6.2004 - Del. C.C. n. 127 del 06.06.2005 - Del. C.S.C.C. n. 11 del 10.03.2008*)¹

MUNICIPI I e VIII

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Piano di Assetto della stazione Ostiense si inserisce in un settore urbano fortemente infrastrutturato, a cavallo del fascio ferroviario, che funge da spartiacque tra un contesto più propriamente storico e uno con maggiori margini di trasformabilità, che in anni più recenti ha visto interventi di riuso e nuova edificazione.

Il PdA è particolarmente servito dalle linee del trasporto pubblico. All'interno del perimetro confluiscono non solo i flussi ferroviari regionali e nazionali, che effettuano fermata in corrispondenza della stazione Ostiense, ma anche le linee del trasporto pubblico di massa con provenienze interne al territorio comunale, quali: la linea Roma Lido e la linea metropolitana B, che rispettivamente si attestano/fermano presso le stazioni di Porta San Paolo e Piramide, con ingressi/uscite su piazzale Ostiense.

Presso piazzale Ostiense è possibile avvalersi anche del servizio di bus su gomma, in sosta al capolinea o lungo le principali direttrici di traffico, e delle linee tranviarie in transito su via Marmorata e viale Aventino. Un secondo attestamento delle linee bus è collocato in corrispondenza di piazzale dei Partigiani di fronte all'ingresso principale della stazione ferroviaria.

Non di meno è garantita l'accessibilità attraverso la viabilità ordinaria, costituita dagli assi viari portanti del settore urbano: viale Cristoforo Colombo, circonvallazione Ostiense, via Ostiense e viale Marco Polo, in prosecuzione di via Cilicia.

Il Piano di Assetto della Stazione Ostiense si estende per una superficie territoriale complessiva di **42,19 ha**.

La Superficie Utile Lorda massima realizzabile ammonta a 125.00 mq, ed è così distinta:

SUL per insediamenti residenziali pari a 44.750 mq,

SUL per insediamenti non residenziali pari a 80.250 mq.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici da realizzare il PdA prevede:

- parchi 43.303 mq
- nuove piazze e spazi pedonali 22.383 mq
- servizi urbani (inclusi i servizi di stazione) 23.631 mq
- nuovi parcheggi (di standard, pubblici PUP, di scambio) 85.207 mq

¹ approvazione Campidoglio Due (*Del. CC n. 106 del 21.6.2004*) - Insediamenti non residenziali;
approvazione stralcio attuativo (*Del. C.C. n. 127 del 06.06.2005*) - Insediamenti residenziali;
approvazione modifiche al PPU dello stralcio attuativo (*Del. C.S.C.C. n. 11 del 10.03.2008*) - Insediamenti residenziali

DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale 1965:

sottozona "M1" – Attrezzature di Servizi Pubblici Generali per il trasporto ferroviario, viabilità; "B1" - Complessi insediativi interessanti soprattutto per i caratteri architettonici, tipologici e ambientali, per la posizione e la sagoma degli edifici esistenti; "N" – Verde pubblico.

Variante al PRG 1965 (Accordo di programma dell'08.03.2000 approvato con *OdS n. 88 del 26.04.2000*):

sottozona "M5" Riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della Stazione Ostiense

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):

Progetto Strutturante: Centralità Urbana e Metropolitana a pianificazione definita

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI

- 1992 **Approvazione del Programma degli Interventi per Roma Capitale** con *DM del 01.03.1992* (ai sensi della L. n. 396 del 15.12.1990, recante norme sugli "Interventi per Roma Capitale della Repubblica") che comprende fra i suoi obiettivi il potenziamento delle reti del trasporto pubblico su ferro delle stazioni ferroviarie e dei nodi di scambio intermodale e considera tale iniziativa di grande rilievo strategico in quanto intelaiatura infrastrutturale del sistema policentrico dell'area metropolitana romana, prevede la riqualificazione e valorizzazione di numerose stazioni e richiede ai fini dell'attuazione la concertazione fra Comune di Roma, Regione Lazio e F.S. S.p.A. attraverso intese preliminari alla sottoscrizione di Accordi di Programma estesi anche alla Provincia di Roma.
- 1995 **Approvazione Programma di Assetto Generale delle aree ferroviarie (P.A.G.)** con *Del. CC n.101 del 12.06.1995*. Il P.A.G. individua gli obiettivi e gli indirizzi per la riqualificazione urbanistica delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense, Trastevere, Quattro Venti, nonché le funzioni da localizzare, i pesi urbanistici e gli indirizzi per la riorganizzazione delle infrastrutture e la riqualificazione ambientale delle aree di Ostiense, Trastevere, Quattro Venti. Per l'attuazione dei suddetti obiettivi il P.A.G. prevede inoltre la redazione di un apposito strumento attuativo (Piano di Assetto) con i requisiti previsti dalla legge n. 1150/42 e successive modificazioni.
- 1999 con *Del. C.C. n.240 del 22.12.1999*. viene dato mandato al Sindaco di sottoscrivere, ai sensi dell'art. 3 della legge 15 dicembre 1990, n. 396, **l'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense, Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti.**
- 1999 **Approvazione del Progetto Urbano Ostiense Marconi** (con *Del. del C.C. n. 240 del 22.12.1999*) per la realizzazione degli interventi di riqualificazione settore urbano Ostiense Marconi, al fine di recuperare aree dai servizi pubblici e dal verde, diminuire la potenzialità edificatoria delle aree ancora trasformabili, individuare i principali interventi di viabilità. Nel Progetto Urbano sono individuate alcune aree che ricadono fuori dal limite "dell'area del programma". Tra queste c'è il Piano di Assetto della Stazione Ostiense, dove verrà trasferita una volumetria proveniente dalle aree denominate "Papareschi" per la quale è prevista la variante urbanistica da zona C di P.R.G. a zona N.
- 2000 **Approvazione del "Piano di Assetto per la riqualificazione dell'area ferroviaria della Stazione Ostiense"** con *Accordo di Programma ex art. 3, legge 15 dicembre 1990, n. 396 dell'08.03.2000* sottoscritto tra il Ministero dei LL.PP, il Ministero dei Trasporti e della Navigazione, il Ministero delle Finanze, la Regione Lazio, la provincia di Roma, il comune di Roma e F.S. S.p.a. per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense, Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti. L'AdP sancisce la variazione del P.R.G. del Comune di Roma e le relative Norme Tecniche d'Attuazione in quanto le aree di proprietà di R.F.I. S.p.A. ricadenti nel perimetro del Piano di Assetto e

con destinazione "M1", "B1" ed "N" hanno assunto la nuova destinazione a zona "M5" (riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie della Stazione Ostiense).

L'AdP 8.03.2000 è approvato con *Ordinanza del Sindaco n. 88 del 26.04.2000*.

il Piano di Assetto dell'area della stazione Ostiense definisce, tra l'altro, i seguenti interventi:

- a) eventuale collegamento viario in galleria artificiale fra circonvallazione Ostiense e il nuovo svincolo via Cristoforo Colombo - Nuova circonvallazione interna - Via Cilicia;
- b) collegamento viario fra circonvallazione Ostiense e via Ostiense con sovrappasso dell'area ferroviaria della metropolitana linea B e della linea Roma-Ostia Lido;
- c) prolungamento del viale di S. Gallia fino al nodo di scambio;
- d) collegamento viario fra via Cristoforo Colombo e il nodo di scambio e modifica del raccordo con via Palos - via Capitan Bavastro;
- e) ristrutturazione di via Capitan Bavastro;
- f) attestamento bus e taxi e sistemazione degli spazi pedonali della attuale piazza XII ottobre 1492;
- g) nuova viabilità locale di servizio alla residenza;
- h) realizzazione di parcheggi pubblici di scambio e sostituzione della sosta su strada, previsti dal Piano Urbano dei parcheggi ex legge n. 122\1989 e di parcheggi pubblici, a servizio dei nuovi insediamenti, dimensionati secondo gli standard di legge;
- i) realizzazione di un parco pubblico e di attrezzature pubbliche a servizio della residenza;
- j) ristrutturazione ed adeguamento del complesso degli edifici di stazione (lato Partigiani e lato piazza 12 ottobre 1492) eventualmente attraverso una piastra di collegamento a ponte sui binari;
- k) la realizzazione di servizi privati (direzionali, commerciali, alberghieri, culturali, ricreativi e sanitari);
- l) reti dei pubblici servizi;
- m) passerella pedonale sui binari di collegamento con viale Marco Polo;
- n) passerella pedonale di collegamento con via Negri;
- o) parcheggio interrato bus turistici;
- p) riqualificazione e valorizzazione delle aree della stazione Roma Lido e della stazione Metro B con funzioni terziarie ed attrezzature per la città e con strutture sanitarie a servizio del quartiere;
- q) un complesso residenziale con i relativi servizi di quartiere.

2002 **Sottoscrizione del Protocollo d'Intesa** del 25.07.2002 tra il Sindaco del Comune di Roma e l'Amministratore Delegato di F.S. S.p.A. nel quale la consociata RFI S.p.A. si è dichiarata disposta ad alienare al Comune di Roma gli immobili interessati alla realizzazione del progetto "Campidoglio Due" (Comparti C3 e C5 del Piano di Assetto della Stazione Ostiense).

2002 **Approvazione dello Schema di Convenzione** fra Comune di Roma e R.F.I. S.p.A. per la prima attuazione delle previsioni del PdA, con *Del GC n. 644 del 5.11.2002*. Con tale Convenzione (art. 3) R.F.I. S.p.A. cederà e trasferirà al Comune di Roma, la proprietà delle aree comprese nel sub-comprensorio C – comparti C6 e C7 – del Piano di Assetto.

2003 **Integrazione e modifica dello Schema di Convenzione** (approvato con *Del GC n. 644 del 5.11.2002*) con *Del GC n. 564 del 25.09.2003*, con la quale si approvano alcune integrazioni (cessione, da parte di RFI, di nuove aree).

2003 **Stipula della Convenzione** (del 29.09.2003, *Rep. 67433/13556* notaio Paolo Castellini) per la prima attuazione delle previsioni del PdA fra Comune di Roma e R.F.I. S.p.A. per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della stazione Ostiense. Con la suddetta convenzione RFI cede al CdR la piena proprietà delle aree comprese nel sub-comprensorio residenziale C (comparti C6 e C7), quelle relative agli standard pubblici afferenti al sub-comprensorio A, al sedime del parcheggio PUP denominato P7 e le aree con destinazione pubblica sul cui sedime è prevista la realizzazione di parte della viabilità relativa al sub-comprensorio B.

2004 **Approvazione**, con *Del. CC n. 106 del 21.6.2004*, del "**Piano Campidoglio Due, la città della politica e dell'Amministrazione locale**" che l'Amministrazione Comunale ha previsto per concentrare in un unico ambito gli uffici dipartimentali ed extra dipartimentali (con conseguente risparmio dovuto ai fitti passivi) e per rendere possibile la valorizzazione del complesso monumentale del Campidoglio

mediante la realizzazione del polo museale capitolino (Via dei Cerchi e di Via della Greca). Vengono quindi approvati gli elaborati 1bis, 7bis e 10 bis (allegati B1 – B2 – B3) del PdA Stazione Ostiense con i quali si modificano le destinazioni d'uso del comparto C1 da attività direzionali ad attività commerciali per complessivi mq 3.800 e del comparto C3 da attività commerciali ad attività direzionali per complessivi 7.000 mq. Si autorizzano il Sindaco e la Giunta ad espletare le procedure concorsuali al fine di ottimizzare i tempi di realizzazione delle opere per i comparti nominati "C3" e C5" individuati per l'insediamento dei nuovi uffici.

- 2004 Presentazione domanda per cambio d'uso da Servizi di stazione a commerciale per l'immobile "Air Terminal" (nel comparto C1) per 3.132 mq di superficie netta (3.497,81 mq SLP) con **domanda in sanatoria** Prot. UCE 0/569838/0 del 09.12.2004.
- 2005 **Costituzione** in Consorzio denominato "**Consorzio Papareschi-Ostiense**" delle Società: Rip S.r.l., Sil S.r.l., Cogim S.r.l., Monsanpaolo S.r.l., Colle Bellavista S.r.l., Cuma 6 S.r.l. (atto del 21.03.2005 Rep. 114044 Racc. 40790, notaio Nicola Cinotti).
- 2005 **Approvazione** con Del. C.C. n. 127 del 06.06.2005, **dello stralcio attuativo del PdA** (contenente modifiche relative al "sub-comprendorio residenziale C") e del progetto definitivo delle OO. di UU. previste dallo stralcio; **autorizzazione alla stipula della Convenzione** fra Comune di Roma e Società RIP S.r.l., SIL S.r.l., COGIM S.r.l., Monsampolo S.r.l., Colle Bellavista S.r.l., e Cuma 6 S.r.l per la realizzazione di parte delle OO. di UU.; **autorizzazione alla contestuale cessione alle Società** sopra citate, **delle aree fondiarie** C6-1, C6-2, C6-3, C7-1, C7-2 e C7-3.
- 2005 **Assenso** del Comune di Roma, con Del. C.C. n. 144 del 27.06.2005, alla formalizzazione **dell'acquisizione delle aree del comparto C8** di proprietà di R.F.I. del Piano di Assetto della Stazione di Ostiense Cessione, a favore dell'A.C al fine di procedere all'attuazione di un programma di Edilizia Residenziale Pubblica.
- 2005 **Stipula della convenzione** (del 03.08.2005 Rep. 116296 Racc. 42164 notaio Nicola Cinotti) tra il Comune di Roma ed il Consorzio Papareschi Ostiense per la realizzazione di **parte delle OO. di UU.**
- 2006 **Acquisizione in proprietà** al Comune di Roma dei comparti **C3 e C5** del PdA dell'area della Stazione Ostiense (Rogito del 30.01.2006 Rep. n. 103905 Racc. n. 34687 notaio Pietro Mazza).
- 2007 **Approvazione**, con Del. CC n. 135 del 17.07.2007, **della modifica delle fasi di attuazione** degli interventi del Piano di Assetto Stazione Ostiense: viene anticipata l'attuazione del comparto C4 alla fase 2, allo scopo di consentire la contemporaneità di realizzazione con il progetto Campidoglio Due. Vengono confermati gli assetti dei lotti destinati ai nuovi Uffici Comunali (comparti C3 e C5) e del vicino comparto C4. Viene sancito inoltre l'obbligo, da parte del richiedente il permesso di costruire, di realizzare di una serie di opere (P10, sistemazioni stradali, V9, quota parte di SP3 e P6).
- 2007 **Presentazione**, il 29 Gennaio 2007, **del Bando di Concorso Internazionale di Progettazione "Campidoglio Due - La Casa dei Cittadini"**. Bando di gara pubblicato il 26.01.2007. L'area destinata all'insediamento dei nuovi uffici corrisponde ai comparti C3 e C5 del Piano di Assetto della Stazione Ostiense.
- 2008 **Proclamazione definitiva**, con D.D. n. 735 del 28.11.2008, **del vincitore finale del concorso internazionale di progettazione di "Campidoglio Due: La Casa dei Cittadini. Roma"**. Si aggiudica il primo posto il gruppo di progettazione coordinato dallo **Studio Altieri S.p.A. con lo Studio Mario Cucinella Architects** - responsabile per la progettazione architettonica della nuova sede comunale di Roma.
- 2008 **Approvazione**, con Del. C.S.C.C. n. 11 del 10.03.2008, delle **modifiche al Progetto Preliminare Unitario** relativo allo Stralcio Attuativo del PdA Stazione Ostiense. Si autorizzano modifiche del perimetro della Convenzione e di alcune quote stradali; si autorizza la localizzazione delle destinazioni non residenziali anche per i piani superiori al primo per l'edificio nel comparto C6-3. Si approva, la realizzazione del completamento delle strade interne al nuovo perimetro di convenzione. Si approva la realizzazione dell'area a verde pubblico V5 (esterno al perimetro della convenzione) con impianto bocciofilo a cura e spese del Consorzio Papareschi-Ostiense. La Versione Ter comporta la modifica

dei soli elaborati 7 – 9 – 10 (aggiornati come elaborati 7-v ter, 9-v ter e 10-v ter) e la modifica degli articoli 9 e 10 delle NTA della Convenzione del 03.08.2005).

- 2008 **Convenzione Integrativa**, del 01.08.2008 Rep. 127915 Racc. 48259 notaio Nicola Cinotti, sottoscritta dal Comune di Roma e dal Presidente del Consorzio Papareschi Ostiense **a seguito della modifica del perimetro della Convenzione.**
- 2008 **Costituzione**, con atto Rep.15.270, Racc 7.713 del 19.12.2008 notaio Claudio Togna, del “**Consorzio Piano di Assetto C/9 Stazione Ostiense**” tra ACEA S.p.A. e ATAC Patrimonio S.r.l.
- 2008 **Acquisto da parte della Soc. GEAL s.r.l.** (con rogito del 29.12.2008 Rep. 88027, Racc. 21068, notaio Paolo Silvestro) del complesso immobiliare denominato “**Air Terminal**”.
- 2009 **Presentazione da parte di GEAL s.r.l. di Denuncia di Inizio Attività** (DIA Prot. 50256 del 23.07.2009) per eseguire opere di ristrutturazione edilizia per l'immobile “**Air Terminal**” (nel comparto C1).
- 2009 Stipula della **Convenzione dell'11.12.2009** Rep. 54462 Racc. 18751 tra Comune di Roma e GEAL s.r.l. con la quale la GEAL s.r.l. si impegna a mantenere i servizi di stazione e a realizzare nel sottosuolo di SP6 e V12 di sua proprietà gli standard di parcheggi privati relativi alle superfici commerciali del C1, comprese le sistemazioni superficiali nelle quantità previste dal Piano do Assetto.
- 2010 **Autorizzazione**, con Atto di Concessione amministrativa Rep. 113071 del 27.01.2010, da parte dei Dip. Patrimonio e Casa nei confronti della Soc. GEAL s.r.l. **ad utilizzare le aree di proprietà comunale SP2, SP4 e C3** (per complessivi mq 12.656) **a parcheggio provvisorio**, a servizio dell'immobile denominato “**Air Terminal**” (nel comparto C1).
- 2011 Attuazione del programma Campidoglio 2 – **Approvazione**, con Del. di GC n. 368 del 15/11/2011, dello **Studio di Fattibilità** con il quale si prevede il ricorso al capitale privato (**project financing**) per la realizzazione e gestione delle opere pubbliche.
- 2011 **Pubblicazione** (il 23.11.2011) del **bando di gara** per l'individuazione del soggetto attuatore di **Campidoglio Due**, progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, realizzazione e gestione in project financing.
- 2011 **Presentazione** da parte del locatario Eatly Distribuzione s.r.l., con *Domanda di Autorizzazione Prot. OH 90721 del 22.12.2011*, **della richiesta di autorizzazione all'apertura di media struttura di vendita** nell'immobile denominato “**Air Terminal**” (nel comparto C1) per 2,252 mq.
- 2012 **Assegnazione**, con Del. AC n.23 del 29.3.2012, in diritto di proprietà sul comparto **C8 per la realizzazione di cubature residenziali e non residenziali** a favore della Soc. Nuova Florit r.l. (SUL Residenziale pari a mq 15.707,1 e SUL Non Residenziale pari a mq. 2.523,12) e della Soc. Aguglia (SUL Residenziale pari a mq 1.792,81 e SUL Non Residenziale pari a mq 287,81). Autorizzazione alla stipula della convenzione per la cessione del diritto di proprietà.
- 2012 **Rilascio**, da parte del Dip. PAU - UO Condoni Edilizi, della **Concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso a commerciale per mq 3.132** (corrispondente a 3.497,81 di SLP) dell'immobile denominato “**Air Terminal**” (nel comparto C1 - **Eatly**), con *Concessione in Sanatoria Prot. 350722 del 08.05.2012*.
- 2012 **Approvazione**, con Del. GC n.132 del 09.5.2012, **della variante tecnica non sostanziale** presentata dal Consorzio Papareschi-Ostiense **dello Stralcio Attuativo del PdA Stazione Ostiense** costituita dalla modifica del verde pubblico V4-V8 comprensiva della passerella di collegamento al verde V5, da realizzare a cura e spese del Consorzio Papareschi-Ostiense. **Autorizzazione alla stipula della convenzione integrativa**, che recepisce le modifiche di cui al presente provvedimento.
- 2012 **Atto d'obbligo**, Rep. 165925, Racc. 14124 del 20.06.2012 notaio Ludovico Perna, rilasciato da GEAL s.r.l. a favore di Roma Capitale **per l'apertura da parte di Eatly Distribuzione s.r.l. di media struttura di vendita** per 2.252 mq.

- 2012 **Aggiudicazione del bando di gara per Campidoglio Due** (ottobre 2012) alla Astaldi come promotore del project financing²
- 2013 Autorizzazione, con *Del AC 25 del 09-10 aprile 2013*, alla **Concessione in diritto di superficie** per 90 anni; a favore del Consorzio Papareschi Ostiense del diritto di superficie **su parte del sottosuolo** dell'area a verde pubblico **V4-V8 per la realizzazione di parcheggi interrati privati** dei comparti C61, C62, C63, C71, C72, C73 e parzialmente esterni al perimetro dei lotti fondiari.
- 2013 **Stipula della Convenzione**, del *24.05.2013 Rep. 47616, Racc. 26417* notaio Giovanni Ungari Trasatti, tra la Società "Nuova Florit" r.l. e Roma Capitale, per **la cessione** delle aree in diritto di **proprietà**, a favore della medesima Società "Nuova Florit r.l.", sul **comparto "C8" di Edilizia Residenziale Pubblica** del Piano di Assetto della Stazione Ostiense, per la realizzazione di una cubatura pari a mc. 58.337,03 di cui 50.263 a destinazione residenziale e 8.074 a destinazione non residenziale, quale compensazione edificatoria ex art. 3, punto 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Certezze.
- 2014 **Sospensione del progetto relativo al Piano Campidoglio Due** a seguito dell'invio in Campidoglio, da parte del Ministero delle Finanze, di una relazione in cui vengono sollevati dubbi sulla sostenibilità economica del cantiere.
- 2015 **Autorizzazione**, con *Del. GC n.242 del 22.7.2015*, alla **cessione, da parte della Soc. Nuova Florit, dei diritti edificatori previsti nel comparto "C8" di ERP in capo ai propri Soci**, pari a mc. 58.337,03 di cui 50.263 di Edilizia Residenziale Pubblica e 8.074 di non residenziale, ai soli fini e subordinatamente alla delocalizzazione totale o parziale dei medesimi in altri siti, restando invariata la loro destinazione urbanistica (ERP e non residenziale). Le aree destinate all'eventuale rilocalizzazione della volumetria verranno individuate con successivo provvedimento.
- 2018 Sottoscrizione, in data 10.07.2018, del Verbale di Intesa (approvato con *Del. G.C. n. 134 del 10 luglio 2018*) tra Roma Capitale, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. per la definizione e sottoscrizione degli **interventi da realizzare all'interno del Nodo ferroviario di Roma finalizzati al potenziamento del sistema ferroviario metropolitano e regionale ed alla riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse**. Il verbale, oltre ad istituire una Cabina di Regia e Tavoli di Lavoro Tecnici tra le parti, prevede per il Piano di Assetto della Stazione Ostiense uno studio preliminare per la riqualificazione urbanistica e funzionale del nodo di scambio con fermata Metro B Piramide e fermata Roma Lido.

² Fonte : sito Roma Capitale

<https://www.comune.roma.it/pcr/it/newsview.page?contentId=NEW384723>

<https://www.comune.roma.it/pcr/it/newsview.page?contentId=NEW375928>

Tabelle aggiornate a seguito delle modifiche apportate da provvedimenti formali successivi alle approvazioni del P.d.A. Stazione Ostiense

TAB. 3 - DOTAZIONE COMPLESSIVA DI SPAZI PUBBLICI			
DESTINAZIONE D'USO		SIGLA	superficie mq
Parchi		V1	4.218
		V2	341
		V3	3.820
		V4+V8	18.176
		V5	8.468
		V6	475
		V7	883
		V9	883
		V10	3.868
		V11	1.053
		V12	245
		V13	401
		V14	120
		V15	352
		Totale	
Piazze e spazi pubblici		SP1	8.630
		SP2	5.478
		SP3	4.076
		SP4	2.424
		SP5	707
		SP6	1.068
Totale			22.383
Servizi urbani	Servizi di stazione	ST1	13.556
	Servizi di quartiere	S1	3.693
	Servizi di quartiere	S2	6.382
Totale			23.631
TOTALE GENERALE			89.317

TAB. 4 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI - PARCHEGGI STANDARD						
Parcheggio	Interrato		A raso		In elevazione	
	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)
P1	1	4.752				
P6	2	4.070			2	6.430
P9	3	7.272			3	7.272
P10			-	224		
P11			-	840		
P12			-	327		
P13	2	3.590				
P14			-	1.582		
P15			-	2.538		
P16			-	618		
P17			-	962		
P18			-	1.250		
P19				1.754		
Totale		19.684		10.095		13.702

TAB. 5 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI - PARCH. PUBBLICI PUP (L.N° 122/89) E PARCH. DI SCAMBIO						
Parcheggio	Interrato		A raso		In elevazione	
	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)
P2			-	2.934		
P3			-	2.642		
P4	1	12.642				
P5			-	1.587		
P7	(600 p/auto) 3	14.900				
P8			-	555		
P20			-	1.672		
P21			-	294		
P22*	1	4.500				
Totale		32.042		9.684		
PARCHEGGI DI STANDARD + PARCHEGGI PUBBLICI PUP + PARCHEGGI DI SCAMBIO					Totale	85.207

* Parcheggio bus turistici

TAB. 6 - INSEDIAMENTI REALIZZABILI						
RESIDENZIALI						
Comparto		Superficie fondiaria (mq)	Volume residenziale (mc)	Volume non residenziale (mc)	SLP residenziale (mq)*	SLP non residenziale (mq)**
C6-1+C6-2+C6-3	APU 3	4.709	69.565,22	10.434,78	21.739,13	3.260,87
C7-1+C7-2		2.131				
C7-3		1.674				
C8		5.638	56.000	8.995	17.500	2.570
Totale		14.152	125.565,22	19.429,78	39.239,13	5.830,87

*S.L.P. = Volume residenziale / H Interpiano 3,20 m

**S.L.P. = Volume non residenziale / H Interpiano 3,20 m

TAB. 7 - INSEDIAMENTI REALIZZABILI							
NON RESIDENZIALI							
Comparto		Superficie fondiaria (mq)	Attività direzionale SLP (mq)	Attività commerciale SLP (mq)*	Attività ricettiva SLP (mq)	Totale SLP (mq)	Superficie esistente (mq)
C1**		6.079		7.298		7.298	
C2		1.490					3.900
C3		4.754	9.000			9.000	
C4		3.013	4.200		9.000	13.200	
C5	APU 2	10.590	44.250			44.250	
C9	APU 1	30.966	8.000	2.000		10.000	
Totale		56.892	65.450	9.298	9.000	83.748	3.900

*Superficie commerciale esistente: 3.900 mq

**Attività commerciale Eataly (Ex Air Terminal) SUL da PdA 3.800 mq e SUL aggiuntiva di 3.497,81 m a seguito di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria (DPAU - U.O. Condono Edilizio prot. n. 350722 del 08.05.2012) per il cambio di destinazione d'uso da servizi di stazione a commerciale

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

Comparti edilizi

Residenziali:

C6-1, C6-2, C6-3 - C7-1, C7-2, C7-3 - SUL residenziale da PdA 21.250 mq e SUL non residenziale da PdA 3.430 mq (realizzato).

C8 - SUL residenziale 17.500 mq e SUL non residenziale 2.570 mq (non realizzato).

Non residenziali:

C1 - attività commerciale Ex Air Terminal SUL da PdA 3.800 mq e SUL aggiuntiva di 3.497,81 mq a seguito di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria (DPAU - U.O. Condono Edilizio prot. n. 350722 del 08.05.2012) per il cambio di destinazione d'uso da servizi di stazione a commerciale (Eataly - realizzato);

C2 - esistente;

C3 - attività direzionali SUL 9.000 mq (non realizzato) - attualmente utilizzato come parcheggio;

C4 - attività direzionali SUL 4.200 mq e attività ricettive SUL 9.000 mq (non realizzato);

C5 - attività direzionali SUL 44.250 mq (non realizzato);

C9 - attività direzionali SUL 8.000 mq e attività commerciali 2.000 mq (non realizzato).

Aree pubbliche

Parchi:

V1 4.218 mq, V4 + V8 18.176 mq, V5 8.468 mq, V15 352 mq (realizzati);

V2 341 mq, V3 3.820 mq, V6 475 mq, V7 883 mq, V9 883 mq, V10 3.868 mq, V11 1.053 mq, V12 245 mq, V13 401 mq, V14 120 mq (non realizzati)

Piazze e spazi pedonali:

SP1 8.630 mq, SP2 5.478 mq (attualmente utilizzato come parcheggio), SP3 4.076 mq, SP4 2.424 mq (attualmente utilizzato come parcheggio), SP5 707 mq, SP6 1.068 mq (non realizzati)

Servizi Pubblici:

S1 3.693 mq, S2 6.382 mq (non realizzati)

Servizi di Stazione:

ST1 13.556 mq (non realizzato)

Parcheggi di Standard:

P14 a raso sup. 1.582 mq, P15 a raso sup. 2.538 mq, P16 a raso sup. 618 mq, P18 a raso sup. 1.250 mq, P19 a raso sup. 1.754 mq (realizzati);

P1 1 piano interrato sup. 4.752 mq, P6 2 piani interrati sup. 4.070 mq e 2 piani in elev. sup. 6.430 mq, P9 3 piani interrati sup. 7.272 mq e 3 piani in elev. sup. 7.272 mq, P10 a raso sup. 224 mq, P11 a raso sup. 840 mq, P12 a raso sup. 327 mq, P13 2 piani interrati sup. 3.590 mq, P17 a raso sup. 962 mq (non realizzati).

Parcheggi pubblici PUP (di scambio, sostitutivi della sosta su strada e pertinenziali):

P2 a raso sup. 2.934 mq, P3 a raso sup. 2.642 mq, P4 1 piano interrato sup. 12.642 mq, P5 a raso sup. 1.587 mq, P20 a raso sup. 1.672 mq (realizzati);

P7 3 piani interrati sup. 14.900 mq per 600 p/auto, P8 a raso sup. 555 mq, P21 a raso sup. 294 mq, P22 (bus turistici) 1 piano interrato sup. 4.500 mq (non realizzati).

Viabilità

In gran parte realizzata; in particolare è stato realizzato il ponte Settimia Spizzichino sulla ferrovia e tutta la viabilità da via Bartolomeo Diaz alla via Cristoforo Colombo relativa ai comparti C6 e C7 (realizzati) e al comparto C8.

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del P.d.A. Stazione Ostiense

Comparti	Funzione	SUL (mq)	Superficie esistente (mq)	SUL attuata (mq)	SUL non attuata (mq)
C1*	commerciale	7.298		7.298	0
C2	commerciale		3.900	-	-
C3	direzionale	9.000		0	9.000
C4	direzionale	4.200		0	4.200
	ricettivo	9.000		0	9.000
C5	direzionale	44.250		0	44.250
C6-1	residenziale	3.510		3.510	0
	non residenziale	160		160	0
C6-2	residenziale	7.019		7.019	0
	non residenziale	319		319	0
C6-3	residenziale	1.758		1.758	0
	non residenziale	1.911		1.911	0
C7-1	residenziale	3.131		3.131	0
	non residenziale	470		470	0
C7-2	residenziale	2.677		2.677	0
	non residenziale	402		402	0
C7-3	residenziale	3.639		3.639	0
C8	residenziale	17.500		0	17.500
	non residenziale	2.570		0	2.570
C9	direzionale	8.000		0	8.000
	commerciale	2.000		0	2.000
Totale		128.812	3.900	32.292	96.520

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
V1	parchi	4.218
V2	parchi	341
V3	parchi	3.820
V4+V8	parchi	18.176
V5	parchi	8.468
V6	parchi	475
V7	parchi	883
V9	parchi	883
V10	parchi	3.868
V11	parchi	1.053
V12	parchi	245
V13	parchi	401
V14	parchi	120
V15	parchi	352
SP1	piazze e spazi pubblici	8.630
SP2	piazze e spazi pubblici	5.478
SP3	piazze e spazi pubblici	4.076
SP4	piazze e spazi pubblici	2.424
SP5	piazze e spazi pubblici	707
SP6	piazze e spazi pubblici	1.068
ST1	servizi urbani - servizi di stazione	13.556
S1	servizi urbani - servizi di quartiere	3.693
S2	servizi urbani - servizi di quartiere	6.382
Totale		89.317

Attuato (mq)	Non attuato (mq)
4.218	0
0	341
0	3.820
18.176	0
8.468	0
0	475
0	883
0	883
0	3.868
0	1.053
0	245
0	401
0	120
352	0
0	8.630
0	5.478
0	4.076
0	2.424
0	707
0	1.068
0	13.556
0	3.693
0	6.382
31.214	58.103

Parcheggi pubblici	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
P1	parcheggio di standard	4.752
P2	parcheggio P.U.P. e di scambio	2.934
P3	parcheggio P.U.P. e di scambio	2.642
P4	parcheggio P.U.P. e di scambio	12.642
P5	parcheggio P.U.P. e di scambio	1.587
P6	parcheggio di standard	10.500
P7	parcheggio P.U.P. e di scambio	14.900
P8	parcheggio P.U.P. e di scambio	555
P9	parcheggio di standard	14.544
P10	parcheggio di standard	224
P11	parcheggio di standard	840
P12	parcheggio di standard	327
P13	parcheggio di standard	3.590
P14	parcheggio di standard	1.582
P15	parcheggio di standard	2.538
P16	parcheggio di standard	618
P17	parcheggio di standard	962
P18	parcheggio di standard	1.250
P19	parcheggio di standard	1.754
P20	parcheggio P.U.P. e di scambio	1.672
P21	parcheggio P.U.P. e di scambio	294
P22	parcheggio P.U.P. e di scambio	4.500
Totale		85.207

Attuato (mq)	Non attuato (mq)
0	4.752
2.934	0
2.642	0
12.642	0
1.587	0
0	10.500
0	14.900
0	555
0	14.544
0	224
0	840
0	327
0	3.590
1.582	0
2.538	0
618	0
0	962
1.250	0
1.754	0
1.672	0
0	294
0	4.500
29.219	55.988

*Attività commerciale Eatly (Ex Air Terminal) SUL da PdA 3.800 mq e SUL aggiuntiva di 3.497,81 m a seguito di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria (DPAU - U.O. Condono Edilizio prot. n. 350722 del 08.05.2012) per il cambio di destinazione d'uso da servizi di stazione a commerciale

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

Nello **Scenario di Riferimento** (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Ammodernamento linea metropolitana B

Interventi di adeguamento normativo e tecnologico delle linee metropolitane esistenti (in corso di realizzazione).

Potenziamento della capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma

Interventi tesi al potenziamento della capacità di esercizio delle linee regionali con l'aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte a maggior traffico del nodo di Roma (intervento finanziato per la tratta Tiburtina-Ostiense).

Realizzazione di tre nuovi percorsi ciclabili e relativi hub, lungo la viabilità ordinaria:

- via Ostiense dalla Basilica di San Paolo alla stazione Piramide;
- piazzale Ostiense – via dei Cerchi lungo viale Aventino;
- via del Campo Boario da piazzale Ostiense a via Nicola Zabaglia.

Attivazione della ZTL AF1 VAM e installazione di nuovi varchi di accesso:

Attivazione dei provvedimenti normativi per l'accesso alle aree più centrali della città con l'installazione di 3 nuovi varchi in prossimità del PdA: via Cristoforo Colombo; via della Piramide Cestia, viale Manlio Gelsomini.

Nello **Scenario di Piano** (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni:

Miglioramento della funzionalità del nodo stazione Ostiense – Piramide MB – Porta San Paolo

Interventi tesi al miglioramento dell'accessibilità e fruibilità delle stazioni/fermate del TPL.

Potenziamento ed adeguamento della linea ferroviaria Roma Lido e trasformazione in linea metropolitana E.

Realizzazione del prolungamento del tram 3 da Porta San Paolo al nuovo attestamento di piazzale dei Partigiani

Intervento di potenziamento della *circolare sud* tra il nodo di San Giovanni e Ostiense-Piramide e dell'accessibilità alla stazione ferroviaria.

Realizzazione del corridoio Colombo Casal Palocco/Castel Porziano – Ostia.

Potenziamento della rete ciclabile

Realizzazione di 4 nuovi percorsi perlopiù di rammaglio con la rete esistente:

- Collegamento tra via C. Colombo e ponte Spizzichino lungo circonvallazione Ostiense,
- Via Magna Grecia – via Acaia – via Cilicia – viale Marco Polo,
- Collegamento Garbatella – Marconi
- Via Latina – Piramide lungo le mura.

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

Individuazione nel settore urbano, di 5 diversi ambiti di sviluppo con differenti tipologie di intervento che vanno dall'attrezzaggio di *Isole Ambientali*: San Saba e Aventino, all'individuazione di strade o ambiti a *velocità limitata* (*ZVL e Zone 30*): Testaccio e Garbatella e zone a prevalenza pedonale: Mura Ardeatine.

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RIPIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

C3 e C5-S2 – Campidoglio Due

Nel 2014 il Ministero dell'Economia e Finanze ha sospeso il progetto relativo al Piano Campidoglio Due per l'elevato rischio di esposizione finanziaria a carico del Comune di Roma.

L'amministrazione ha dato in concessione l'uso a parcheggio provvisorio a servizio del limitrofo Air Terminal (Eataly) dei comparti C3, Sp2 e Sp4, con la condizione che vengano riconsegnati qualora l'A.C. ne faccia formale richiesta. Allo stato attuale si è in assenza di ulteriori informazioni sul proseguimento di Campidoglio Due.

Comparto C8

Il Comparto C8 di Edilizia Residenziale Pubblica e non residenziale, è stato ceduto con Del. GC 242/2015, in diritto di proprietà dall'Amministrazione Capitolina alle Soc. Nuova Florit r.l. e Soc. Aguglia, quale compensazione edificatoria ex art. 3, punto 21 delle NTA del Piano delle Certezze.

Successivamente la Soc. Nuova Florit S.r.l. ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione al trasferimento dei diritti edificatori ai suoi soci, e alla delocalizzazione totale o parziale in altri siti da definire della loro quota parte del C8 - corrispondenti in 58.337,03 mc (di cui 50.263 mc ERP e 8.074 mc NR) – mantenendo invariata la loro destinazione urbanistica (ERP e non res.). Tale operazione è stata autorizzata in quanto l'Amministrazione capitolina ha ritenuto l'intervento oggetto di Convenzione nel PdA non più coerente con il contesto urbano di riferimento. *“Il suddetto trasferimento di volumetria può essere autorizzato solo per le finalità di delocalizzazione [...] e subordinatamente alla presentazione di istanze in tal senso”* presentate dai diversi soci; *“con successivo provvedimento verranno individuate [...] le aree destinate all'eventuale rilocalizzazione”*.

Si è in attesa di conoscere eventuali istanze di delocalizzazione (parziale o totale) dei diritti edificatori, avvenute successivamente alla Del. G.C. 242/2015.

Comparto C9

In data 24.06.2010 il Consorzio Piano di Assetto C/9 Stazione Ostiense (costituito da ATAC Patrimonio S.r.l. e ACEA S.p.A.) ha presentato il Progetto del “Comparto misto di Edificazione C9”. Tale progetto ha seguito l'iter tecnico amministrativo fino alla Conferenza di Servizi del 2012, ottenendo parere negativo in quanto non conforme agli artt. 3 e 4 dell'Accordo di Programma sulla attuazione del sub comprensorio F, e all'art. 10 NTA del PdA sulla attuazione all'interno di Ambiti di Progettazione Unitaria (APU).

ZTL AF1 VAM

Il limite sud della ZTL AF1 VAM, prossima al perimetro del PdA, suggerisce la necessità di monitorare la domanda di mobilità e l'efficacia delle soluzioni di potenziamento del trasporto pubblico. All'attivazione dei provvedimenti di limitazione dell'accesso alle aree più interne della città, anche al traffico privato, propri di questo intervento, si potrebbero infatti creare fenomeni di congestione, all'intero dell'ambito urbano ed in particolare lungo le direttrici di penetrazione.

Piano di Assetto della Stazione Trastevere-Porto Fluviale e
Quattro Venti

SCHEDA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano di Assetto della Stazione Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti
(Del. CC n.144 del 27.06.2005)

MUNICIPI I, VIII, XI e XII

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Piano di Assetto della Stazione Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti si colloca a cavallo del fascio ferroviario in un contesto urbano otto-novecentesco a nord e di più recente realizzazione a sud.

L'offerta di trasporto pubblico è limitata al servizio ferroviario presso le stazioni di Trastevere (di livello nazionale) e Quattro Venti e alle linee di superficie: tram 8 in transito lungo viale Trastevere e circonvallazione Gianicolense, con possibilità di scambio all'altezza della stazione Trastevere, e linee bus lungo le principali direttrici di attraversamento. In particolare per la stazione Quattro Venti l'adduzione al servizio ferroviario è assicurata solo dalle linee su gomma.

L'accessibilità alle stazioni con il mezzo privato, ancorché assicurata da viabilità principali (itinerario lungotevere Testaccio – ponte Testaccio – circonvallazione Gianicolense) e secondarie (viale Trastevere, via Portuense e viale Marconi), non consente lo scambio modale per l'assenza di parcheggi di scambio in prossimità delle stazioni.

Anche la rete ciclabile ad oggi è frammentata e scarsamente funzionale al raggiungimento del servizio di trasporto pubblico.

Il Piano di Assetto della Stazione Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti si estende per una superficie territoriale complessiva di 20,35 ha. In particolare:

Superficie di pavimento lorda massima realizzabile 57.750 mq

Il Piano di Assetto, approvato con Del. CC n.144 del 27.06.2005, è articolato in tre sub comprensori come di seguito descritti:

A Quattro venti

-	Superficie fondiaria (mq)	1.550
-	Attività commerciali SLP (mq)	1.000
-	Terziario SLP (mq)	1.000

B Porto Fluviale

-	Superficie fondiaria (mq)	6.228
-	Attività commerciali SLP (mq)	2.500
-	Terziario SLP (mq)	4.650
-	Artigianato di servizio SLP (mq)	11.000

C Trastevere

-	Superficie fondiaria (mq)	20.323
-	Residenziale SLP (mq)	12.900
-	Attività commerciali SLP (mq)	4.500
-	Terziario SLP (mq)	10.700

- Ricettivo SLP (mq) 9.500

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici da realizzare il PdA prevede, per complessivi 97.523 mq, la distribuzione in:

- parchi 50.648 mq
- piazze e spazi pedonali 10.337 mq
- servizi urbani 4.427 mq
- servizi locali 8.745 mq
- servizi di stazione 16.800 mq
- parcheggi pubblici e di standard 23.366 mq

DESTINAZIONE URBANISTICA

Variante al PRG 1965 (Accordo di programma dell'08.03.2000 approvato con *OdS n. 88 del 26.04.2000*):

- sottozona M1 servizi pubblici generali
- sottozona M5 riqualificazione delle aree ferroviarie
- sottozona N verde pubblico

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):

Progetto Strutturante: Centralità Urbana e Metropolitana a pianificazione definita

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI

- 1992 **Approvazione del Programma degli Interventi per Roma Capitale** con *DM del 01.03.1992* (ai sensi della L. n. 396 del 15.12.1990, recante norme sugli "Interventi per Roma Capitale della Repubblica") che comprende fra i suoi obiettivi il potenziamento delle reti del trasporto pubblico su ferro delle stazioni ferroviarie e dei nodi di scambio intermodale e considera tale iniziativa di grande rilievo strategico in quanto intelaiatura infrastrutturale del sistema policentrico dell'area metropolitana romana, prevede la riqualificazione e valorizzazione di numerose stazioni e richiede ai fini dell'attuazione la concertazione fra Comune di Roma, Regione Lazio e F.S. S.p.A. attraverso intese preliminari alla sottoscrizione di Accordi di Programma estesi anche alla Provincia di Roma.
- 1995 **Approvazione Programma di Assetto Generale delle aree ferroviarie (P.A.G.)** con *Del. CC n.101 del 12.06.1995*. Il P.A.G. individua gli obiettivi e gli indirizzi per la riqualificazione urbanistica delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense, Trastevere, Quattro Venti, nonché le funzioni da localizzare, i pesi urbanistici e gli indirizzi per la riorganizzazione delle infrastrutture e la riqualificazione ambientale delle aree di Ostiense, Trastevere, Quattro Venti. Per l'attuazione dei suddetti obiettivi il P.A.G. prevede inoltre la redazione di un apposito strumento attuativo (Piano di Assetto) con i requisiti previsti dalla legge n. 1150/42 e successive modificazioni.
- 1999 con *Del. C.C. n.240 del 22.12.1999*. viene dato mandato al Sindaco di sottoscrivere, ai sensi dell'art. 3 della legge 15 dicembre 1990, n. 396, **l'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense, Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti.**
- 2000 **Approvazione dello "Schema di Assetto per le aree delle Stazioni di Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti e varianti di P.R.G."** con *Accordo di Programma ex art. 3, legge 15 dicembre 1990, n. 396 dell'08.03.2000* sottoscritto tra il Ministero dei LL.PP, il Ministero dei Trasporti e della Navigazione, il Ministero delle Finanze, la Regione Lazio, la provincia di Roma, il comune di Roma e F.S. S.p.a. per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense, Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti. L'AdP sancisce la variazione del P.R.G. del Comune di Roma e le relative

Norme Tecniche d'Attuazione e istituisce un comprensorio di attuazione unitaria all'interno del quale le aree variano secondo la destinazione di seguito riportata:

Zona N variata in Sottozona M5 inserita in comprensorio;

Sottozona B2 varia in Sottozona M5 inserita in comprensorio;

Sottozona B2 varia in Sede viaria inserita in comprensorio;

Sottozona M1 varia in Sottozona M1 inserita in comprensorio;

Zona N varia in Zona N inserita in comprensorio;

Sede viaria varia in Sede viaria inserita in comprensorio.

Sottozona M1 varia in Sottozona M5 inserita in comprensorio;

Zona D poi N (in variante adottata) varia in Sottozona M5 inserita in comprensorio;

Zona N poi B2 (in variante adottata) varia in Zona N inserita in comprensorio;

Sede viaria varia in Sottozona M5 inserita in comprensorio.

L'attuazione degli interventi sarà garantita attraverso la redazione di un Piano di Assetto avente i requisiti degli strumenti attuativi del P.R.G.

All'interno del comprensorio individuato è consentita la realizzazione di un complesso integrato di interventi relativi ad infrastrutture per l'accessibilità, servizi di stazione e per lo scambio intermodale, servizi pubblici, aree verdi e spazi pedonali e veicolari, residenze, servizi privati ed attività artigianali. Le modalità di attuazione ed i relativi costi di infrastrutture saranno determinati in sede di elaborazione del Piano di Assetto, fermo restando i principi contenuti nell'Accordo.

L'AdP 8.03.2000 è approvato con Ordinanza del Sindaco n. 88 del 26.04.2000.

2001 **Adozione**, con *Del. CC n.38 del 25.01.2001*, **del Piano di Assetto** per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie **delle stazioni Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti** conformemente alle prescrizioni e agli indirizzi dello Schema di Assetto;

2005 **Approvazione**, con *Del. CC n.144 del 27.06.2005*, **del Piano di Assetto** per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree ferroviarie delle **stazioni Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti** e indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'AdP di modifica dei commi 5-6-7 e 8 dell'art. 10 dell'AdP 8 marzo 2000.

2006 **Accordo di Programma del 02.02.2006 di modifica dei commi 5-6-7-8 dell'art. 10 dell'AdP 8 marzo 2000**; Sottoscrizione dell'AdP tra la Regione Lazio, il Comune di Roma e Rete Ferroviaria Italiana R.F.I. S.p.A., con il quale AdP si modificano i commi dal 5 al 8 dell'art. 10 dell'AdP 8 marzo 2000. relativamente al trasferimento di 10.000 mq di SUL di compensazione ad RFI a seguito della variante al P.R.G.

La modifica dell'art. 10 prevede:

al 5° comma che la riduzione di superficie lorda edificabile da 45.700 mq. a 35.700 mq. apportata alla relativa variante di P.R.G. e quindi ai dati vincolanti per la successiva redazione del Piano di Assetto, sarà compensata attraverso la concessione di diritti di trasformazione urbanistica ed edilizia riguardanti aree ed edifici esistenti di proprietà di R.F.I. secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale in merito al decentramento e alla realizzazione delle attività amministrative pubbliche e di interesse pubblico;

al 6° comma l'aggiunta, nell'elenco degli immobili individuati per la concessione dei diritti di trasformazione, delle aree di proprietà di R.F.I. situate nell'area ferroviaria della stazione Tuscolana, comprese nell'ambito di valorizzazione del N.P.R.G. denominato C8 "Casilina – stazione Tuscolana – vallo ferroviario", sulle quali il Comune di Roma potrà localizzare i diritti di trasformazione in questione in aggiunta ai pesi insediativi attualmente previsti dal Nuovo Piano Regolatore adottato;

al comma 7, si stabilisce che l'individuazione delle aree oggetto di concessione di diritti di trasformazione, nonché la redazione ed approvazione del relativo strumento attuativo (dello schema preliminare di assetto generale dell'intero ambito di valorizzazione C8 e del Piano di Assetto delle aree ferroviarie di Roma Tuscolana) che dovranno essere oggetto di un separato Accordo di Programma, ex art. 34 T.U. n. 267/2000;

al comma 8 si svincola la delibera di approvazione del Piano di Assetto delle stazioni Trastevere – Porto Fluviale e Quattroventi dal procedimento relativo all'Accordo di Programma ex art. 34 T.U. n. 267/2000 sopra citato. Nel senso che la deliberazione del Consiglio Comunale di indirizzi al Sindaco per la stipula del predetto Accordo di Programma sarà predisposta successivamente alla delibera di approvazione del Piano di Assetto delle Stazioni di Trastevere – Porto Fluviale e Quattroventi.

L'AdP 02.02.2006 è approvato con *Ordinanza del Sindaco n. 39 del 15.02.2006*.

2010 **Indirizzi al Sindaco** e alla Giunta, con *Del. di AC n. 7 del 18.10.2010*, per **l'acquisizione pubblica dell'area ferroviaria annessa alla Stazione Quattro Venti**, con l'obiettivo della sua riqualificazione e messa in sicurezza e della realizzazione del "Progetto popolare di valorizzazione dell'area della Stazione Quattro Venti" elaborato da abitanti, associazioni e gruppi informali del quartiere comprendente anche il progetto dell'asilo nido di iniziativa municipale.

2018 Sottoscrizione, in data 10.07.2018, del **Verbale di Intesa** (approvato con *Del. G.C. n. 134 del 10 luglio 2018*) tra Roma Capitale, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. per la definizione e sottoscrizione degli **interventi da realizzare all'interno del Nodo ferroviario di Roma Capitale finalizzati al potenziamento del sistema ferroviario metropolitano e regionale ed alla riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse**. Il verbale, oltre ad istituire una Cabina di Regia e Tavoli di Lavoro Tecnici tra le parti, prevede per il Piano di Assetto delle Stazioni Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti una revisione e/o attuazione per fasi/sub comprensori del Piano di Assetto e l'avvio del relativo iter urbanistico approvativo.

2019 Il segretariato Comunale, con *Memoria GC n. 52 del 12.11.2019*, dà mandato all'Amministrazione Comunale di procedere: alla chiusura della I fase di programma che prevede l'approvazione in Conferenza di Servizi del progetto di riqualificazione funzionale di Piazza Flavio Biondo - Stazione Trastevere; alla verifica dei titoli e delle volumetrie in funzione del superamento degli attuali usi; all'avvio dell'iter progettuale della II fase del programma; alla definizione degli elementi di progetto relativi alla III fase di programma.

2019 Trasmissione ai soggetti coinvolti (*Verbale 4.12.2019 prot. QGI 46524*), da parte del Dip. Mobilità e Trasporti del Verbale di chiusura con esito favorevole con prescrizioni della Conferenza di Servizi tenutasi il 04.09.2019, indetta per il progetto di riqualificazione funzionale di Piazza Flavio Biondo - Stazione Trastevere. Vengono approvati gli elaborati del progetto definitivo e il relativo Quadro Economico.

Tabelle aggiornate a seguito delle modifiche apportate da provvedimenti formali successivi alla approvazione del P.d.A. Stazione Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti

TAB. 2 - DOTAZIONE COMPLESSIVA DI SPAZI PUBBLICI			
DESTINAZIONE D'USO		SIGLA	mq
Parchi ed aree a verde pubblico		V1	23.262
		V2	1.656
		V3	2.337
		V4	1.447
		V5	1.703
		V6	1.117
		V7	1.216
		V8	1.908
		V9	1.655
		V10	1.607
		V11	908
		V12	3.286
		V13	606
		V14	922
		V15	1.789
		V16	3.650
		V17	1.579
Totale			50.648
Piazze e spazi pedonali		SP1	700
		SP2	1.312
		SP3	444
		SP4	2.180
		SP5	4.733
		SP6	968
Totale			10.337
Servizi urbani	Servizio urbano	S2	4.427
Totale			4.427
Servizi locali	Servizio locale	S1	3.553
	Servizio locale	S3	2.400
	Servizio locale	S4*	1.640
	Servizio locale	S5	1.152
Totale			8.745
Servizi di stazione	Servizi di stazione	ST1	1.600
	Servizi di stazione	ST2	8.200
	Servizi di stazione	ST3	7.000
	Servizi di stazione	ST4	
Totale			16.800

* Cabina ACEA interrata

TAB. 3 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI - PARCHEGGI DI STANDARD					
Parcheggio	A raso	Interrato		In elevazione	
	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)	N° piani	Superficie (mq)
P1	2.657				
P2	1.766				
P3	408				
P4	562				
P5	970	3	1.407		
P6	191				
P7	59				
P8	122				
P9	1.896				
P10	500				
P11		1	4.140		
P12	5.900			1	2.028
P13	760				
Totale	15.791		5.547		2.028

23.366

TAB. 4 - INSEDIAMENTI REALIZZABILI - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA								
Subcomprensorio		Superficie fondiaria (mq)	Residenza SLP (mq)	Attività commerciali SLP (mq)	Terziario SLP (mq)	Attività ricettiva SLP (mq)	Artigianato di servizio SLP (mq)	Totale SLP (mq)
A Quattro Venti	Lotto L1	350		300	300			600
	Lotto L2	1.200		700	700			1.400
B Porto Fluviale	Lotto 6	6.228		2.500	4.650		11.000	18.150
C Trastevere	Lotto L3	14.516	12.900	3.750	7.900			24.550
	Lotto L4	4.893		750		9.500		10.250
	Lotto L5	914			2.800			2.800
Totale		28.101	12.900	8.000	16.350	9.500	11.000	57.750

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

Comparti edilizi

Sub compensorio A Quattro Venti

Lotto L1 - attività commerciali SLP 300 mq e terziario SLP 300 mq (non realizzato);

Lotto L2 - attività commerciali SLP 700 mq e terziario SLP 700 mq (non realizzato) – attualmente utilizzato in parte come parcheggio;

Sub compensorio B Porto Fluviale

Lotto L6 - attività commerciali SLP 2.500 mq, terziario SLP 4.650 mq e artigianato di servizio SLP 11.000 mq (non realizzato);

Sub compensorio C Trastevere

Lotto L3 - residenza SLP 12.900 mq, attività commerciali SLP 3.750 mq e terziario SLP 7.900 mq (non realizzato);

Lotto L4 - attività commerciali SLP 750 mq e attività ricettiva SLP 9.500 mq (non realizzato);

Lotto L5 - terziario SLP 2.800 mq (non realizzato).

Aree pubbliche

Parchi ed aree a verde pubblico:

V1 23.262 mq (realizzato in gran parte); V2 1.656 mq, V3 2.337 mq, V4 1.447 mq, V5 1.703 mq, V6 1.117 mq, V7 1.216 mq, V8 1.908 mq, V9 1.655 mq, V10 1.607 mq, V11 908 mq, V12 3.286 mq, V13 606 mq, V14 922 mq, V15 1.789 mq, V16 3.650 mq, V17 1.579 mq - (non realizzati)

Piazze e spazi pedonali:

SP1 700 mq (realizzato); SP2 1.312 mq, SP3 444 mq, SP4 2.180 mq, SP5 4.733 mq, SP6 968 mq - (non realizzati)

Servizi urbani:

S2 4.427 mq (non realizzati)

Servizi locali:

S1 3.553 mq, S3 2.400 mq, S4 (cabina ACEA interrata) 1.640 mq, S5 1.152 mq - (non realizzati)

Servizi di Stazione:

ST1 1.600 mq (realizzato); ST2 8.200 mq e ST3+ST4 7.000 mq (non realizzati)

Parcheggi pubblici - Parcheggi di Standard:

P1 a raso sup. 2.657 mq (realizzati); P2 a raso sup. 1.766 mq, P3 a raso sup. 408 mq, P4 a raso sup. 562 mq, P5 a raso sup. 970 mq e 3 piani interrati sup. 1.407 mq, P6 a raso sup. 191 mq, P7 a raso sup. 59 mq, P8 a raso sup. 122 mq, P9 a raso sup. 1.896 mq, P10 a raso sup. 500 mq, P11 1 piano interrato sup. 4.140 mq, P12 a raso sup. 5.900 mq e 1 piano in elev. sup. 2.028 mq, P13 a raso sup. 760 mq - (non realizzati)

Viabilità

non realizzata

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del P.d.A. Stazione Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti

Comparti		Funzione	SLP (mq)	SLP attuata (mq)	SLP non attuata (mq)
Sub comprensorio A Quattro Venti	Lotto L1	commerciale	300	0	300
		terziaria	300	0	300
	Lotto L2	commerciale	700	0	700
		terziaria	700	0	700
Sub comprensorio B Porto Fluviale	Lotto L6	commerciale	2.500	0	2.500
		terziaria	4.650	0	4.650
		artigianato di servizio	11.000	0	11.000
Sub comprensorio C Trastevere	Lotto L3	residenziale	12.900	0	12.900
		commerciale	3.750	0	3.750
		terziaria	7.900	0	7.900
	Lotto L4	commerciale	750	0	750
		ricettiva	9.500	0	9.500
	Lotto L5	terziaria	2.800	0	2.800
Totale			57.750	0	57.750

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
V1	parchi ed aree a verde pubblico	23.262	17.216*	6.046*
V2	parchi ed aree a verde pubblico	1.656	0	1.656
V3	parchi ed aree a verde pubblico	2.337	0	2.337
V4	parchi ed aree a verde pubblico	1.447	0	1.447
V5	parchi ed aree a verde pubblico	1.703	0	1.703
V6	parchi ed aree a verde pubblico	1.117	0	1.117
V7	parchi ed aree a verde pubblico	1.216	0	1.216
V8	parchi ed aree a verde pubblico	1.908	0	1.908
V9	parchi ed aree a verde pubblico	1.655	0	1.655
V10	parchi ed aree a verde pubblico	1.607	0	1.607
V11	parchi ed aree a verde pubblico	908	0	908
V12	parchi ed aree a verde pubblico	3.286	0	3.286
V13	parchi ed aree a verde pubblico	606	0	606
V14	parchi ed aree a verde pubblico	922	0	922
V15	parchi ed aree a verde pubblico	1.789	0	1.789
V16	parchi ed aree a verde pubblico	3.650	0	3.650
V17	parchi ed aree a verde pubblico	1.579	0	1.579
SP1	piazze e spazi pedonali	700	700	0
SP2	piazze e spazi pedonali	1.312	0	1.312
SP3	piazze e spazi pedonali	444	0	444
SP4	piazze e spazi pedonali	2.180	0	2.180
SP5	piazze e spazi pedonali	4.733	0	4.733
SP6	piazze e spazi pedonali	968	0	968
S2	servizi urbani	4.427	0	4.427
S1	servizi locali	3.553	0	3.553
S3	servizi locali	2.400	0	2.400
S4	servizi locali (cabina ACEA interrata)	1.640	0	1.640
S5	servizi locali	1.152	0	1.152
ST1	servizi di stazione	1.600	1.600	0
ST2	servizi di stazione	8.200	0	8.200
ST3	servizi di stazione	7.000	0	7.000
ST4	servizi di stazione		0	7.000
Totale		90.957	19.516	71.441

Parcheggi pubblici	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
P1	parcheeggio di standard	2.657	2.657	0
P2	parcheeggio di standard	1.766	0	1.766
P3	parcheeggio di standard	408	0	408
P4	parcheeggio di standard	562	0	562
P5	parcheeggio di standard	2.377	0	2.377
P6	parcheeggio di standard	191	0	191
P7	parcheeggio di standard	59	0	59
P8	parcheeggio di standard	122	0	122
P9	parcheeggio di standard	1.896	0	1.896
P10	parcheeggio di standard	500	0	500
P11	parcheeggio di standard	4.140	0	4.140
P12	parcheeggio di standard	7.928	0	7.928
P13	parcheeggio di standard	760	0	760
Totale		23.366	2.657	20.709

*Quantità desunte da analisi su base cartografica

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

Nello **Scenario di Riferimento** (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Potenziamento della capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma

Interventi tesi al potenziamento della capacità di esercizio delle linee regionali con l'aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte a maggior traffico del nodo di Roma.

Realizzazione di 2 nuovi percorsi ciclabili e hub in prossimità delle stazioni ferroviarie:

- via Toya – via Rolli – via Bellani – Lungotevere degli Artigiani;
- viale Marconi;
- hub AS Trastevere;
- hub Quattroventi.

Attivazione della ZTLAF1 VAM e installazione di nuovi varchi di accesso:

Attivazione dei provvedimenti normativi per l'accesso alle aree più centrali della città con l'installazione di 3 nuovi varchi in prossimità del PdA: Lungotevere Testaccio, viale Trastevere e viale dei Quattro Venti.

Nello **Scenario di Piano** (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni:

Realizzazione della linea D della metropolitana da Ojetti a Eur Agricoltura

Intervento per la realizzazione della quarta linea metropolitana e attuazione di un nodo di corrispondenza presso la stazione ferroviaria Trastevere.

Realizzazione della Tangenziale Tranviaria sud Marconi – Parco Appia Antica – Subaugusta

Intervento per la realizzazione di una nuova linea tranviaria che colleghi la stazione ferroviaria Trastevere alla stazione Subaugusta sulla linea metropolitana A.

Potenziamento della rete ciclabile

Realizzazione di 2 nuovi percorsi con funzione di rammaglio alla rete esistente o prevista nello SR:

- Circonvallazione Gianicolense;
- Collegamento Garbatella – Marconi.

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

Individuazione nel settore urbano, di 2 ambiti di sviluppo con differenti tipologie di intervento:

- zone a prevalenza pedonale: Gianicolense (per lo più interna al perimetro del PdA);
- strade o ambiti a velocità limitata (ZVL e Zone 30): Marconi.

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RIPIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

Il Piano di Assetto delle Stazioni Trastevere-Porto Fluviale e Quattro Venti risulta per lo più non realizzato. Fanno eccezione la Stazione Quattro Venti ST1 (Servizi di stazione), l'area pubblica identificata come SP1 (Piazze e spazi pedonali) e parte dell'area verde V1 (Parchi e aree a verde pubblico).

Progetto Stazione Quattro Venti - V1

Il progetto è stato presentato il 05.04.2019 nel corso della Commissione Capitolina Permanente IV – Ambiente. L'area già realizzata e fruibile del playground si relazionerà con il progetto del parco redatto dell'Arch. Bartoccini che prevede la realizzazione di un'area per giochi inclusivi, orti urbani, area cani. Sono inoltre previsti il ripristino di un pozzo esistente e la prosecuzione del viale con un'ulteriore entrata.

Il progetto è stato oggetto di conferenze di Servizi già chiuse ma non è stata ancora indetta la gara.

Per le aree interessate dal progetto Stazione Quattro Venti, RFI ha sottoscritto con Roma Capitale un contratto di comodato d'uso gratuito per 10 anni, rinnovabile. La gara per la realizzazione del parco sarà a cura del Dip. Tutela Ambientale.

Piazza Flavio Biondo - Stazione Trastevere - SP5

Con Verbale del 4.12.2019 prot. QGI 46524 il Dip. Mobilità e Trasporti chiude con esito favorevole con prescrizioni la Conferenza di Servizi tenutasi il 04.09.2019, indetta per il progetto di riqualificazione funzionale di Piazza Flavio Biondo - Stazione Trastevere. Si approvano gli elaborati del progetto definitivo e il relativo Quadro Economico.

Si tratta del progetto di "Hub multimodale" predisposto da Roma Servizi per la Mobilità. Attraverso la sola realizzazione di marciapiedi e segnaletica si ricostituisce l'accessibilità pedonale all'edificio della Stazione ferroviaria creando ampi spazi pedonali liberi dalla sosta privata. L'intervento prevede il riordino delle funzioni di nodo del TPL attraverso la predisposizione di nuovi stalli di capolinea bus e taxi, stalli per disabili per il kiss&ride, un bike park, Car Sharing e relative colonnine elettriche per la ricarica. L'intervento si configura come semplice manutenzione straordinaria delle superfici.

Il progetto esecutivo sarà a cura dell'Agenzia per la Mobilità che avrà anche la funzione di stazione appaltante. Verrà effettuata una verifica con l'AC per l'accesso ai fondi comunitari strutturali del programma PON Città Metropolitane 2014-2020 in particolare PON Metro Roma per lo sviluppo di Hub intermodali all'interno dei nodi di scambio esistenti nel territorio di Roma Capitale.

Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita Ostiense

La porzione del Piano di Assetto compresa nella Centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita Ostiense (Subcomprensori *B Porto Fluviale* e *C Trastevere*) non è stata ancora attuata.

ZTL AF1 VAM

La prossimità del perimetro del PdA, ai limiti della ZTL AF1 VAM, che comporterà l'attivazione di provvedimenti di limitazione dell'accesso alle aree più interne della città anche al traffico privato, unitamente alle previsioni di trasformazione dell'Ambito di sviluppo della mobilità lenta *Gianicolense*, in zona a prevalenza pedonale, suggerisce la necessità di monitorare la domanda di mobilità e di considerare come prioritario il potenziamento del trasporto pubblico e la realizzazione dei percorsi ciclabili previsti, a completamento della maglia.

Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale
Pietralata

SCHEMA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata – Variante non sostanziale (*Del. G.C. n. 208 del 18.07.2012*)

MUNICIPI IV

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata si inserisce in un contesto urbano fortemente infrastrutturato ed in progressiva trasformazione per l'attuarsi di alcune previsioni edificatorie. E' collocato infatti in adiacenza alla stazione Tiburtina, in diretto collegamento con la Nuova Circonvallazione Interna (NCI) e servito dalla linea metropolitana B, con 3 stazioni funzionali all'accessibilità del Piano: Tiburtina, Monti Tiburtini e Quintiliani, quest'ultima in posizione assolutamente baricentrica rispetto al Comprensorio Direzionale. L'offerta di trasporto pubblico si completa con il servizio delle linee bus su gomma lungo le principali direttrici.

Attualmente è in via di completamento parte della viabilità interna al Comprensorio, a servizio delle nuove edificazioni, che si collegherà alla rete portante di settore costituita oltre che dalla NCI, con caratteristiche di viabilità primaria, dalle vie Monti Tiburtini e Tiburtina, rispettivamente viabilità principale e secondaria, nel suo tratto più interno.

Il Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata interessa:

- un'area destinata ad attività direzionali e terziarie (A-B) di superficie pari a 34,23 ha con una cubatura residenziale esistente di mc 5.900, di progetto mc 21.250 (tot. mc 27.150); una cubatura non residenziale di progetto di mc 924.000;
- un'area di trasformazione terziaria (C-D) di superficie pari a 6,76 ha con una cubatura residenziale esistente di mc 5.600, e di progetto mc 5.000 (tot. mc 10.600); una cubatura non residenziale esistente di mc 154.000, di progetto di mc 39.000 (tot. mc 193.000);
- comparti misti di trasformazione edilizia e urbanistica (E1-E2-E3) di superficie pari a 13,00 ha con una cubatura residenziale esistente di mc 35.000, di progetto mc 94.400 (tot. mc 125.400); una cubatura non residenziale esistente di mc 180.000 di progetto di mc 38.600 (tot. mc 218.600);
- aree residenziale di ristrutturazione edilizia e urbanistica (F1-F2-F3-F4-G) di superficie pari a 8,29 ha con una cubatura residenziale esistente di mc 10.750, di progetto mc 168.300 (tot. mc 179.050); una cubatura non residenziale di progetto di mc 10.600;
- comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio (a-ww) di superficie pari a 12,52 ha con una cubatura residenziale esistente di mc 954.400;
- lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio (H) attualmente di superficie pari a 0,35 ha con una cubatura non residenziale esistente di mc 14.063.

La dotazione di spazi pubblici è così distribuita:

- verde di livello urbano di superficie pari a 23,77 ha (nel quale non è computata la superficie del Parco dei Monti Tiburtini afferente alle *Aree destinate ad attività Direzionali e Terziarie* A-B), di livello locale 27,12 ha;
- servizi pubblici di livello urbano (Ospedale Pertini, Sottostazione Enel, Polo Natatorio per i mondiali 2009, ITIS "Meucci" di superficie pari a 20,73 ha, di livello locale 13,84 ha;
- parcheggi a raso di superficie pari a 9.18 ha;

- parcheggi interrati di superficie pari a 27,30 ha.¹

DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale 1965:
zona "I" – Centri Direzionali

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):
Progetto Strutturante: Centralità urbana e Metropolitana a pianificazione definita

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI

1962/65 Approvazione del PRG, adottato con Del CC n.614 del 18.12.1962 e approvato con DPR 16 dicembre 1965, che prevedeva di realizzare nel SDO il nuovo centro amministrativo e terziario della Capitale direttamente collegato al sistema autostradale da un asse attrezzato che attraversasse l'intero settore orientale della città. Il sistema è articolato in tre aree² *EUR*, *Centocelle* e *Pietralata* (11) a cui si affiancano i comprensori lungo l'asse attrezzato e la via Cristoforo Colombo (12) caratterizzati da una maggiore percentuale di residenze. L'inserimento delle cosiddette *Zone I – Centri direzionali* (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze) interessava, in particolare nel quadrante sud-orientale della città, circa 915 ha per una previsione complessiva di sviluppo edilizio di 40,5 mln di mc, di cui 26,8 mln con destinazione direzionale e 13,8 mln di mc con destinazione residenziale³. Non era esplicitata una specifica individuazione dei singoli comparti ed una attribuzione di cubature edificabili ma esclusivamente quella di indici di fabbricabilità. È previsto, inoltre, che la realizzazione delle zone I avverrà previa predisposizione di un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico in base al quale saranno determinati i limiti dei comprensori.

1967/71 Approvazione della variante al PRG, adottata il 17.10.67 ed approvata il 06.12.71 volta a recepire le modifiche introdotte dal decreto presidenziale di approvazione del PRG del 1965.

1971/92 Approvazione di numerose **varianti urbanistiche da zona I a zona M1/M3** al fine di dotare le zone già edificate dei necessari servizi che hanno ridotto la superficie dei comprensori.

1972 **Approvazione Delibera di Giunta Municipale n.6858** del 22 ottobre che vincola ad esproprio tutte le zone I, salvo quelle dell'EUR ed alcuni lotti nel comprensorio della via C. Colombo.

1974/79 Approvazione Variante generale di PRG, adottata con Del CC n.2632 del 08.08.1974 ed approvata con Del GR n.689 del 06.03.1979, che comporta una totale rielaborazione dell'art. 13 delle NTA con l'intenzione di ridurre gli insediamenti direzionali a seguito di studi specifici e di reperire nelle zone I aree per servizi e verde pubblico destinati a coprire i fabbisogni scoperti dei quartieri costruiti limitrofi. La zona I acquisisce la denominazione di *"Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e*

¹ A seguito della modifica non sostanziale - avvenuta con D.D. Dip PAU prot. QI/150707/2019 - ai perimetri del P.d.A. Stazione Tiburtina e del P.P. Pietralata, il parcheggio interrato PI 2 andrà ricollocato nel P.P. Pietralata mantenendo una superficie complessiva su 3 livelli di 18.000 mq.

² Cfr. PRG 62/65 - Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (aggiornate al 31.03.2005) – art.12 co 1

³ Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale – Norme Tecniche di Attuazione (il dimensionamento della volumetria residenziale è ottenuto applicando il parametro di 80 mc/abitante ai 172.325 abitanti previsti).

residenze)”. Il territorio compreso nelle zone I è stato suddiviso in 5 comprensori⁴, *Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle e C.Colombo* più quello dell'EUR. Rispetto a quelle originarie, le nuove previsioni comportano una riduzione globale di circa il 65% della cubatura che viene ridefinita a circa 14,3 mln di mc di cui 10,2 mln con destinazione direzionale e 4,1 mln con destinazione residenziale. La cubatura consentibile nelle zone I è stata ripartita fra i vari comprensori secondo indici variabili, al fine di consentire una maggiore o minore disponibilità di aree per verde e servizi. Per i vari comprensori individuati nelle zone I, in relazione agli indici di fabbricabilità fissati, si ottengono le cubature per attività direzionali e terziarie e gli abitanti risultanti dalla tabelle B allegata alle NTA⁵.

- 1990** **Legge per Roma Capitale** n.396 del 15.12.90 indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale per l'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica la realizzazione dello SDO e delle connesse infrastrutture, anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città.
- 1994** **Approvazione**, con *Del. C.C. n. 226 del 25.10.1994*, del **Programma Pluriennale** per la realizzazione dello **S.D.O.** previsto dall'art. 8 della L. n. 396 del 15.12.1990. Vengono definiti i perimetri dei comprensori.
- 1995** Approvazione, con *Del. C.C. n. 75 del 20.04.1995*, del **Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali orientali**, Pietralata – Tiburtino – Casilino – Centocelle, aventi destinazione I nel P.R.G. vigente. Sotto l'aspetto pianificatorio il Progetto direttore è uno strumento non previsto dalla legislazione urbanistica vigente; i suoi contenuti sono dichiaratamente di indirizzo e pertanto flessibili, acquistando essi efficacia giuridica e quindi valore prescrittivo solo in virtù dell'approvazione di specifici atti di natura attuativa. Tra i contenuti strategici del Progetto Direttore è compreso un diverso assetto del sistema della mobilità urbana con particolare riferimento al settore orientale della città. Il Progetto Direttore consente di valutare con sufficiente attendibilità la compatibilità degli edifici preesistenti nei comprensori S.D.O. con le esigenze di pianificazione dell'attuazione dei nuovi insediamenti della zona I. Il Polo di Pietralata assume una funzione prevalentemente amministrativa, in relazione alla stretta vicinanza con la stazione di interconnessione nazionale Tiburtina e ai servizi ivi insediabili.
- 1995** A seguito dell'approvazione del Progetto Direttore dello S.D.O., vengono aggiornati, con *Del. C.C. n. 76 del 20.04.1995*, i perimetri degli Ambiti già definiti con la Del. 226/1994 di approvazione del Programma Pluriennale per la realizzazione dello S.D.O..
- 1997** Adozione, con *Del. n. 114 del 11.07.1997*, del Piano Particolareggiato del comprensorio di Pietralata, avente destinazione I nel P.R.G., in attuazione degli indirizzi strategici del Progetto Direttore.
- 2000** **Del. G. R. Lazio n.1284** dell'11.04.2000 *Approvazione Variante al Piano Regolatore per l'assetto delle infrastrutture nel settore urbano compreso fra Via Salaria e Via C. Colombo* adottata dal Consiglio **Comunale** di Roma con delibera n.113 del 07-07-1997.
- 2000** Sottoscrizione del *Protocollo d'Intesa del 14.04.2000*, tra i Ministri dei LL.PP., della Funzione Pubblica, dell'Ambiente e delle Politiche Agricole e Forestali, i Presidenti della Regione Lazio e della Provincia di Roma, il Sindaco di Roma, il Rettore della Università “La Sapienza” e i Presidenti dell'Istituto Nazionale di Statistica (Istat), dell'Agenzia Nazionale per la Protezione dell'Ambiente (A.N.P.A. oggi A.P.A.T.) e dell'Istituto Centrale per la Ricerca Scientifica e Tecnologica Applicata al Mare (I.C.R.A.M.), per **l'avvio del programma di rilocalizzazione delle sedi della Pubblica Amministrazione e per la riqualificazione dell'area di Pietralata.**
- 2001** **Approvazione**, con *Del. G.R.L. n. 79 del 24.1.2001*, del **Piano Particolareggiato** in esecuzione ed in variante al P.R.G. del **Comprensorio orientale di Pietralata**, avente destinazione I. L'approvazione è

⁴ Il comprensorio Cinecittà viene espunto dalle zone I a seguito delle modifiche apportate dalla Regione Lazio al Nuovo Testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in sede di approvazione della variante al PRG adottata nel 1974.

⁵ Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - Relazione

subordinata alle seguenti prescrizioni: attuazione del PP può avvenire solo successivamente alla realizzazione del tratto della tangenziale interna dalla Batteria Nomentana alla A24; gli interventi interni al PP devono essere attuati secondo un "programma di priorità" che assicuri la progettazione e l'attuazione coordinata degli interventi e la preventiva realizzazione delle infrastrutture e dei servizi in corrispondenza dell'edificazione delle singole zone a progettazione unitaria; la progettazione nelle aree direzionali e miste deve valorizzare la morfologia caratteristica del territorio; gli edifici, gli spazi pubblici e privati aperti al pubblico, le opere di urbanizzazione e le attrezzature pedonali devono essere privi di barriere architettoniche. Le Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato all'art. 9, prescrivono che l'attuazione del piano stesso debba avvenire sulla base di un programma operativo che preveda prioritariamente, come prima fase, la rilocalizzazione nei comparti C ed E delle attività produttive ed artigianali esistenti, la cui l'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera area.

- 2002 **Approvazione**, con *Del C.C. 4 del 14.01.2002*, dei criteri e modalità per l'assegnazione e la cessione delle aree acquisite dal Comune di Roma ai sensi dell'art. 8 della legge n. 396/90.
- 2003 **Approvazione**, con *Del G.C. 135 del 11.03.2003*, del **progetto unitario dell'area C** (Casale Galvani) in attuazione dell'art. 5 delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale di Pietralata. Il progetto prevede la rilocalizzazione nell'area di n. 30 attività produttive già in essere sul territorio di Pietralata
- 2003 **Sottoscrizione** di un **atto di intesa in data 09.09.2003 tra il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Sindaco di Roma** per la rilocalizzazione delle sedi della Pubblica Amministrazione e per la riqualificazione dell'area di Pietralata, nel quale sono stabiliti gli impegni del Comune di Roma e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la realizzazione degli interventi prioritari tra quelli previsti dal Piano Particolareggiato Pietralata. L'atto stabilisce che **la progettazione e la realizzazione degli interventi** infrastrutturali e di riqualificazione ambientale del comprensorio di Pietralata, individuati nel Progetto Direttore e nel Piano Particolareggiato vigente (finalizzati all'accessibilità, all'agibilità e alla valorizzazione delle future sedi delle Pubbliche Amministrazioni) **dovrà avvenire a cura del Comune di Roma**. All'art. 4, la ripartizione delle superfici utili per un totale di mq 218.000 tra le diverse sedi secondo quanto di seguito riportato: Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio mq. 60.000; Provincia di Roma mq. 15.000; Università "La Sapienza" di Roma mq. 60.000; Istituto Nazionale di Statistica mq. 60.000; Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici mq. 18.000; Istituto Centrale Ricerca Scientifica Tecnologica Applicata al Mare mq. 5.000.
- 2004 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 169 del 30.03.2004*, del **progetto unitario dell'area A** in attuazione dell'art. 7 comma a) delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale Pietralata. Si tratta del progetto del Polo Direzionale pubblico che ospiterà le sedi della Pubblica Amministrazione.
- 2004 **Adozione**, con *Del. C.C. n. 237 del 13.12.2004*, **della Variante** al Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata (approvato con del G.R.L. n. 79/2001), al fine di effettuare alcune lievi modifiche alla rete viaria rese necessarie in sede di progettazione definitiva delle infrastrutture viarie, anche in relazione al progetto definitivo del "comparto ST1" del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina, (viabilità di accesso alla stazione "fronte Pietralata").
- 2005 **Approvazione** in data *01.08.2005* in sede di *Conferenza di Servizi ex art. 4 della legge n. 396/1990* anche dalle competenti amministrazioni statali e regionali, **del progetto unitario area A** (di cui alla *Del G.C. 16/2004*) del Comprensorio Direzionale Pietralata.
- 2006 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 5 del 18.01.2006*, del **progetto unitario dei comparti E (E1, E2, E3)** in attuazione degli art. 7 lett. a), e 9 delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale di Pietralata.
- 2006 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 57 del 15.02.2006*, del **progetto unitario delle aree** residenziali di ristrutturazione "**F**" (**F1, F2, F3, F4**) in attuazione degli art. 7 lett. a), e 9 delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale di Pietralata.
- 2006 **Sottoscrizione** in data *18.04.2006* della **Convenzione** tra il Comune di Roma e il Provveditorato Interregionale per le OO.PP. per il Lazio, Abruzzo e Sardegna con cui, all'art. 2, il Comune di Roma ha affidato al citato Provveditorato la funzione di Stazione Appaltante per la realizzazione della **viabilità locale I e II stralcio e della Via Sublata** nel Comprensorio Direzionale Pietralata.

- 2006 **Approvazione** con *Del C.C. n. 156 del 28.09.2006*, **della Variante** (adottata con Del. C.C. n. 237/2004) al **Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata**, resasi necessaria al fine di apportare lievi modifiche alla rete viaria, alcune modifiche d'ufficio (conseguenti alle controdeduzioni) a correzione di meri errori materiali, nonché introdurre alcune integrazioni a precisazione e chiarimento dei contenuti negli elaborati n. 3a (Piano delle aree fabbricabili e dei comparti), n. 3b (Piano di sistemazione dell'area e indicazioni planovolumetriche) e n. 5 (Norme Tecniche di Attuazione).
- 2006 **Approvazione**, con *Del C.C. n. 157 del 28.09.2006*, dello **schema di convenzione tra Comune di Roma e ISTAT per l'assegnazione in proprietà dell'area individuata con lettera "d" nell'elab. 7 del Progetto Unitario dell'Area A** del Comprensorio Direzionale Pietralata, destinata alla realizzazione della propria sede istituzionale. La progettazione preliminare sarà a cura dell'ISTAT, mentre per la progettazione definitiva ed esecutiva (compresa realizzazione) si provvederà attraverso procedure concorsuali di evidenza pubblica a livello internazionale. L'opera farà parte a tutti gli effetti del P.P. Pietralata e ne rispetterà le prescrizioni.
- 2006 **Approvazione**, con *Del C.C. n. 167 del 16.10.2006*, dello **schema di convenzione tra Comune di Roma e Università degli Studi di Roma La Sapienza per l'assegnazione in proprietà dell'area** individuata con la lettera "c" nell'elab. 7 del **Progetto Unitario dell'Area A** del Comprensorio Direzionale Pietralata, destinata alla realizzazione della propria sede istituzionale. La progettazione preliminare sarà a cura dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza, mentre per la progettazione definitiva ed esecutiva (compresa realizzazione) si provvederà attraverso procedure concorsuali di evidenza pubblica a livello internazionale. L'opera farà parte a tutti gli effetti del P.P. Pietralata e ne rispetterà le prescrizioni. **Assegnazione alla Università "La Sapienza" ulteriori 11.640 di S.U.L. nell'area indicata con la lettera "f" nel Progetto Unitario dell'Area A** (in adiacenza all'area già assegnata e individuata con la lettera "c"), al fine di potenziare l'attività didattica e di ricerca attraverso la creazione di un campus universitario dotato anche di residenze, di servizi e impianti sportivi ricreativi; **Obbligo di destinazione a residenze universitarie l'intera Area B e altre superfici fondiarie** del Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata, per una capacità insediativa massima di 2.400 studenti.
- 2006 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 636 del 29.11.2006*, del **progetto unitario dell'area B** destinata a **residenze universitarie**, in attuazione degli artt. 7, comma a) e 9 delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale Pietralata.
- 2006 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 663 del 06.12.2006*, del **progetto Preliminare** riguardante la concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva, la costruzione e la gestione **di una residenza universitaria** per 600 studenti in Roma, **nell'Area B** della Centralità Direzionale Pietralata – Campus Università La Sapienza.
- 2007 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 128 del 04.04.2007*, dello **schema di convenzione** tra Comune di Roma e Università degli Studi di Roma La Sapienza **per l'assegnazione in proprietà dell'area** individuata con la lettera "f" **nel Progetto Unitario dell'Area A** del Comprensorio Direzionale Pietralata; **Assegnazione** alla Università "La Sapienza" **ulteriori 11.640 di S.U.L. da realizzare nell'area** indicata con la lettera "f" nel Progetto Unitario dell'Area A.
- 2007 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 187 del 09.05.2007*, del **progetto unitario dell'area "G"** in attuazione degli art. 7 lett. a), e 9 delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale di Pietralata.
- 2007 Sottoscrizione in data *31.10.2007*, della **Convenzione** tra il Comune di Roma – Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" e il Commissario Delegato per i Mondiali di Nuoto "Roma 2009", in attuazione della deliberazione Giunta Comunale n. 480 del 17 ottobre 2007, sulla base della quale è stata affidata al citato Commissario Delegato la realizzazione del **"III stralcio della viabilità locale nel Comprensorio Direzionale Pietralata"**, inserita nel Piano delle Opere occorrenti per lo svolgimento nel territorio del Comune di Roma dei Mondiali di Nuoto "Roma 2009"
- 2007 Affidamento, con *Del. G.C. n. 480 del 17.10.2007*, al Commissario Straordinario della realizzazione dell'intervento di competenza del Comune di Roma denominato **7a-Comprensorio direzionale di**

- Pietralata viabilità locale 3° stralcio* compreso nel Piano delle Opere e degli interventi occorrenti per lo svolgimento dei mondiali di nuoto "Roma 2009".
- 2008 **Approvazione**, con *Del C.C. n. 18 del 12.02.2008*, del **Piano Regolatore Generale di Roma**. L'ambito di Pietralata è classificato come **Centralità Urbana Metropolitana a pianificazione definita** (ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento). La Centralità Pietralata si configura come l'insieme di due Strumenti Urbanistici Esecutivi: il Piano di Assetto (PdA) per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione Tiburtina, avente i requisiti dello Strumento Urbanistico Attuativo e il Piano Particolareggiato del comprensorio Pietralata dell'ex Sistema Direzionale Orientale (SDO).
- 2008 **Approvazione**, con *Del G.C. n. 45 del 20.02.2008*, del **progetto unitario "Area Via Cave di Pietralata (ambito progettazione unitaria verde locale n. 11 - P19 - P30)** in attuazione dell'art. 7 comma. a) delle N.T.A. del P.P. del Comprensorio Direzionale di Pietralata. Il progetto unitario (in un'area di complessivi 11.600 mq) prevede anche un complesso funzionale per diversamente abili in un'area di circa 8.200 mq. adiacente la Parrocchia di S. Romano Martire, individuata con il n. 11 nell'elaborato 3a del Piano Particolareggiato vigente e destinata in parte a "verde pubblico" di interesse locale e in parte a spazi e "piazze pedonali".
- 2009 **Approvazione** con *Del G.C. n. 251 del 05.08.2009* della **variante al Progetto Unitario dell'Area A** del Comprensorio Direzionale di Pietralata dovuta anche a seguito delle modifiche della rete viaria (approvate con Del. G.C. n. 156/2006) riguardanti principalmente la Via Sublata, intesa come anello distributivo all'interno dell'Area A. Rispetto al progetto unitario dell'Area A (approvato con Del. G.C. 169/2004), tale variante riguarda esclusivamente variazioni distributive (tra l'altro l'eliminazione della cosiddetta "Piastra pedonale"), a parità di superficie, indice fondiario e perimetro dell'area fondiaria direzionale
- 2010 **Approvazione** con *Del C.C. n. 61 del 15.07.2010* delle modifiche al P.P. Pietralata mediante **adeguamento del Progetto Unitario Aree "F" (F1, F2, F3, F4)** del Comprensorio Direzionale di Pietralata al fine di incrementare le cubature residenziali, anche in seguito all'approvazione (con Del. C.C. n. 23 del 01.03.2010) del cosiddetto "Piano Casa". Tali modifiche non alterano i presupposti del precedente Progetto Unitario rimanendo, invariata la superficie complessiva destinata dal P.U. Aree F a standard urbanistici, la cui dotazione nel PP Pietralata risulta comunque eccedente ai fabbisogni abitativi conseguenti anche alle nuove previsioni edificatorie.
- 2010 Approvazione, con *Del. G.C. n. 81 del 24.11.2010*, della **"Integrazione alla Convenzione del 18 aprile 2006"** relativa all'affidamento della **realizzazione della viabilità locale I e II stralcio, e del III lotto di completamento del III stralcio** della viabilità di Pietralata e della Via Sublata.
- 2011 Approvazione, con *Del. GC n 18 del 26.1.2011*, alla stipula dello **schema di convenzione** tra Roma Capitale e **l'Università La Sapienza**, per l'**assegnazione** delle aree individuate con lettera "c" ed "f" del Progetto Unitario **dell'area "A"** del PP Comprensorio Pietralata, unificando in un unico atto gli schemi di cui alle precedenti Del. C.C. 167/2006 e Del. G.C. 128/2007.
Successiva modifica, con *Del. G.C. n 68 del 16.3.2011*, ed integrazione dell'art. 8 - *Corrispettivo e costi di urbanizzazione* dello schema di convenzione tra Roma Capitale e l'Università La Sapienza.
- 2011 **Dichiarazione di pubblico interesse**, con *Del. G.C. n 453 del 28.12.2011*, della proposta progettuale per la realizzazione - con il sistema della Finanza di Progetto di cui all'art. 153 e seguenti del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii. - del **Polo Artigianale Pietralata - Borghetto Galvani Comparto C e Subcomparto E2a** nel PP Comprensorio Direzionale Pietralata. Approvazione del progetto preliminare del Polo Artigianale.
- 2012 **Approvazione della "Variante non sostanziale"** (ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e ss.mm. e ii) del Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata", con *Del. G.C. n. 208 del 18.7.2012* in seguito alla necessità di armonizzare in un unico strumento di pianificazione i Progetti Unitari approvati. Dal confronto tra le volumetrie edificabili previste dal P.P. 2006 (variante) e i singoli Progetti Unitari, si rileva una disponibilità di volumetria residua pari a mc. 22.250 (mc 6.250 residenziali e mc 16.000 non residenziali); dal Progetto Unitario relativo all'area F (modificato con la

Del. C.C. n. 61/2010) risulta altresì una cubatura inferiore a quella consentita dagli indici del P.P. 2006 (variante). Il presente provvedimento approva:

- l'accorpamento dell'Area Direzionale A e dell'Area Direzionale B attraverso l'unificazione dei perimetri con le seguenti contestuali rimodulazioni:
 - diversa dislocazione del fondiario dell'area B all'interno all'Area A
 - modifiche planovolumetriche senza alterazioni delle caratteristiche tipologiche
 - modifiche delle altezze massime, da 26 mt. a 38 mt., nel rispetto della volumetria complessiva prevista dal P.P. 2006;
- la rimodulazione delle aree a standard nell'ambito interessato dalla realizzazione del Mercato e dell'ampliamento della Parrocchia S. Atanasio, presso Via Benedetti – Via Filippo Meda, senza variare il totale complessivo dell'ambito;
- graficizzazione della rimodulazione delle aree a standard attuata dal Commissario Straordinario per la realizzazione degli interventi dei Mondiali di Nuoto 2009;
- rimodulazione delle aree pubbliche destinate a sedi per la mobilità: rete viaria e parcheggi;
- diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi con aumento della dotazione degli spazi pubblici del P.P.;
- rimodulazione del Progetto pubblico unitario di Via Cave di Pietralata aree SL1 con aumento della superficie del progetto per modifiche stradali e aumento delle volumetrie del servizio pubblico previsto;
- diversa dislocazione degli insediamenti, con destinazione residenziale, dall'Area F all'Area A/B nel rispetto del limite del 20% complessivo di cui all'art. 1 bis, co. 2, lett. i della Legge Regionale n. 36/1987;
- diversa dislocazione degli insediamenti, con destinazione non residenziale, nei sopra citati limiti del 20%, dall'Area F, all'area destinata a verde locale, prevalentemente lungo Via dei Monti di Pietralata, per il recupero degli edifici esistenti, non più da demolire e acquisiti al patrimonio dell'Amministrazione Capitolina, classificandoli come "lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio", come spiegato nelle precedenti premesse;
- modifica del perimetro dell'Area G e modifiche planovolumetriche con diversa dislocazione del fondiario e delle aree pubbliche a seguito della Del. G.C. n. 35/2010;
- rimodulazione dell'Area F per l'adeguamento del tracciato viario e conseguente modifiche planovolumetriche dell'area fondiaria e dell'aree a standard.

Tali modifiche, conformi all'art. 1 bis comma 2, lettere a), d), e), i), o) della L.R. n. 36/1987, così come integrata dalla L.R.L. n. 10 del 13 agosto 2011, non costituiscono variante urbanistica, trattandosi di varianti non sostanziali al P.P. Pietralata.

Rispetto alla previsione delle "Aree a standard" del P.P. di Pietralata, questa "Variante non sostanziale":

- migliora la dotazione di "Aree pubbliche di livello locale" ha (da 45,23 ha a 50,54 ha);
- migliora la dotazione di "Aree pubbliche di Livello Urbano" (da 42,10 ha a 44,50 ha);
- lascia invariata la previsione di "Spazi pubblici di livello urbano" confermata nei parcheggi interrati (ha 27,30);
- lascia invariata la previsione di "Spazi di uso pubblico di livello urbano" confermata nel verde urbano per ha 21,30 localizzati prevalentemente nell'area direzionale (A/B).

L'incremento della dotazione delle "aree pubbliche di livello locale" e della dotazione di "Aree pubbliche di Livello Urbano" è dovuto, in parte, all'inclusione nel computo generale di quelle aree destinate a spazi pubblici e piazze pedonali, aree contigue a sedi stradali utilizzate a parcheggi, che non risultano computate tra gli standard nel P.P. del 2006; in parte, alla destinazione comunque pubblicistica impartita alle superfici recuperate per l'eliminazione di tracciati viari.

- 2012 Approvazione, con *Del. G.C. n. 246 del 03.08.2012*, del **Progetto Definitivo Piazza della Rambla** (Via delle Cave di Pietralata) e sistemazioni superficiali aree adiacenti al Parco, percorsi ciclo pedonali, elementi di arredo e design.
- 2012 **Approvazione**, con *Del. G.C. n. 283 del 04.10.2012*, della proposta di "Contratto di valorizzazione urbana del Comprensorio Direzionale Pietralata" (**CUV**) – parte integrante del più esteso Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) del Comprensorio Direzionale Pietralata SDO predisposto dall'Amministrazione Capitolina - da inserire nel "Piano Nazionale per la Città" (previsto dalla L. 7 agosto 2012, n. 134) dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate.
- Nell'ambito del PRIU, costituito da n. 22 interventi di opere pubbliche, sono stati selezionati e inseriti nella proposta del CUV (elaborata dal Dipartimento SIMU, U.O. Attuazione SDO) n. 11 interventi, quali:
- 1.1. Centro eccellenza Servizi per diversamente abili;
 - 1.2. Piazza della Rambla;
 - 1.3. Giardino della Rambla;
 2. Scuola elementare Giulio Curioni;
 3. Riuso di un padiglione della Scuola G. De Ruggero per la sede del Commissariato;
 4. Realizzazione del Comparto E1A. Funzione terziaria e housing sociale;
 5. Recupero di edilizia pubblica per la ricollocazione delle attività terziarie;
 6. Bonifica ambientale e riqualificazione scarpata frontale alla Stazione Tiburtina;
 - 7.1. Realizzazione di orti urbani nel Parco Amoretti;
 - 7.2. Rinnovo Urbano di Casali Pubblici;
 8. Ristrutturazione manufatto per la sede distaccata del Teatro dell'Opera;
 - 9.1. Piste ciclabili nel Parco Tiburtino e nel Parco Stazione Tiburtina;
 - 9.2. Attrezzature per il verde nel Parco Monti Tiburtini;
 - 9.3. Attrezzature per il verde nel Parco Stazione Tiburtina;
 10. Distretto tecnologico energetico del Centro Direzionale;
 11. Realizzazione di parcheggi pubblici interrati contigui all'area Direzionale.
- I finanziamenti sono provenienti da diversi soggetti pubblici e privati e in particolare la proposta del CUV Pietralata prevede come risorse economiche necessarie per realizzare gli 11 interventi un costo pari a € 112.968.000.
- 2013 **Approvazione**, con *Del. A.C. n. 04 del 22.1.2013*, della variazione urbanistica ex art. 1 bis L. RL 36/1987, della dislocazione delle diverse funzioni e della forma del Comparto "**Area G**" (senza modificarne la superficie fondiaria complessiva di mq. 18.407, 81) in conseguenza del nuovo assetto di viabilità approvato con Del. G.C. n. 35/2010. **Autorizzazione** al trasferimento di proprietà delle aree per attuare la modifica della forma e del perimetro del Comparto "Area G".
- 2013 **Autorizzazione**, con *Del. G.C. n. 139 del 12.04.2013*, allo **sgombero e ricollocazione delle attività artigianali e commerciali** finalizzata all'attuazione dei lavori della viabilità pubblica e dei comparti fondiari. **Approvazione** del progetto definitivo "**Progetto di recupero dei fabbricati non residenziali** di proprietà pubblica localizzati in Via dei Monti di Pietralata per la ricollocazione di attività artigianali dello S.D.O."
- 2014 **Sottoscrizione** del Contratto di Valorizzazione Urbana dello SDO Pietralata (**CVU**), tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Roma Capitale (*MIT Registro Ufficiale U.0000868 del 06 02 2014*) avente per oggetto gli interventi individuati nell'ambito della proposta presentata da Roma Capitale (a seguito del Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 03 08 2012, n. 286) finalizzati ad organizzare un insieme coordinato di servizi pubblici che, facendo sistema, qualificano il contesto urbano.
- 2014 **Autorizzazione**, con *Del. A.C. n. 11 del 20.3.2014*, alla **permuta** tra Roma Capitale e alcuni soggetti privati proprietari delle **aree** necessarie all'adeguamento della rete viaria pubblica interna **e adiacente all'Area F** in conformità al PP Vigente del Comprensorio Direzionale Pietralata.

- 2014 **Approvazione**, con *Del. G.C. n. 299 del 8.10.2014*, **dei progetti definitivi** e relativi quadri economici **dei 6 interventi** per il finanziamento del MIT in attuazione dell'Accordo del 6 gennaio 2014 tra Roma Capitale ed il Ministero Infrastrutture (MIT Registro Ufficiale U.0000868), interventi ricompresi nel "Contratto di Valorizzazione Urbana" (**CUV**) del Comprensorio Direzionale Pietralata (D.L. 22 giugno 2012, n. 83). Gli interventi, finanziati per un importo complessivo pari a € 12.960.000, sono stati verificati con gli attestati di "Verifiche di conformità dei progetti definitivi" come di seguito elencati:
- Centro eccellenza servizi diversamente abili: prot. SIMU n. QN 33431 del 22 luglio 2014;
 - Piazza e Giardino della Rambla: SIMU n. QN 33432 del 22 luglio 2014;
 - Riqualificazione del Plesso Scolastico G. De Ruggero e Padiglione C: SIMU n. QN 34165 del 25 luglio 2014;
 - Recupero di edilizia pubblica non residenziale: SIMU n. QN 33433 del 22 luglio 2014;
 - Bonifica ambientale e riqualificazione della scarpata frontale della Stazione Tiburtina: SIMU n. QN 33434 del 22 luglio 2014;
 - Percorso ciclabile di collegamento del quartiere Pietralata con il Centro Direzionale Quintiliani e l'Ospedale S. Pertini: SIMU n. QN 33435 del 22 luglio 2014.
- L'approvazione dei progetti "Piazza e Giardino della Rambla" e "Bonifica ambientale e riqualificazione della scarpata frontale della Stazione Tiburtina" resta subordinata al rilascio dei pareri favorevoli da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale, della Soprintendenza Archeologica di Roma e della Soprintendenza dei Beni Architettonici di Roma.
- 2018 Impegno da parte dell'amministrazione Capitolina a definire una revisione dei programmi della centralità SDO ed in particolare a completare le verifiche del programma attuativo della "centralità SDO dell'area di Pietralata", con *Mozione A.C. n. 60 del 31.05.2018*. L'AC impegna la Sindaca e la Giunta a:
- completare le verifiche del programma attuativo per la Centralità Pietralata, area ex SDO, compresi i costi finora sostenuti, in particolare per definire l'ordine prioritario degli interventi (attività già svolta dall'Assessorato all'Urbanistica con il Dipartimento PAU ed il SIMU);
 - promuovere presso i Dipartimenti competenti, oltre ad ottimizzare e armonizzare la Centralità Pietralata (ex SDO) con i programmi nel contesto e con la revisione del PdA della Stazione Tiburtina, azioni per definire una revisione dei programmi delle aree Casilino e Centocelle (ex SDO) tramite piani particolareggiati idonei a salvaguardare le porzioni di verde oggi abbandonate con l'obiettivo di realizzare un sistema ambientale attrezzato. La mozione descrive nel dettaglio le aree interessate dalla proposta e le due fasce anulari che porterebbero alla chiusura nel quadrante est della Cintura dei Parchi di Roma Capitale;
 - ad avviare le verifiche tecniche necessarie per consolidare la sostenibilità urbanistica dell'intervento per la centralità SDO dell'area di Pietralata, rispetto agli obiettivi di sviluppo del sistema territoriale interessato, in funzione della razionalizzazione del consumo di suolo anche nelle altre aree Casilina e Centocelle, della valorizzazione dei "vuoti urbani" e del paesaggio, ed al contrasto del "traffico", attraverso l'implementazione dei sistemi di "accessibilità alternativa" e di "mobilità dolce" (reti ciclabili, servizi di condivisione dei mezzi, mobilità su ferro, sistemi di TPL non inquinanti).
- 2019 **Modifiche non sostanziali sia al Piano Particolareggiato Pietralata che al Piano di Assetto Stazione Tiburtina**, con *D.D. Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica n. QI/150707 del 27.09.2019*, art. 1bis, comma 2 lett. A) e lett. N) della L.R. 36/1987. Le modifiche sono finalizzate alla presa d'atto del cambio gestorio del parcheggio pubblico P6 PdA Stazione Tiburtina da PUP di scambio a parcheggio di standard, e del relativo adeguamento del perimetro dei due S.U.A. essendo stato **il Parcheggio P6** interamente assegnato al solo PdA Stazione Tiburtina.
- In particolare, per effetto del riallineamento tra stato dei luoghi e atti approvativi:
- all'interno del Piano di Assetto Stazione Tiburtina devono essere aggiunti 13.329 mq alla dotazione dei parcheggi pubblici (Tab. 4) per un nuovo totale pari a 27.599 mq e spostati i medesimi 13.329 mq dalla dotazione di parcheggi pubblici PUP (Tab. 5) per un nuovo totale pari a 27.062 mq.

- all'interno del Piano Particolareggiato Pietralata deve essere ricollocata/rimodulata, (in seguito all'attribuzione del Parcheggio P6 unicamente al Piano di Assetto della Stazione Tiburtina), una quantità pari a 18.000 mq di parcheggi di standard.

2019

Adozione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di Roma Capitale, con *Del. A.C. n.60 del 2.8.2019*. Il PUMS è un piano strategico che orienta la mobilità in senso sostenibile, con un orizzonte temporale a lungo periodo, che sviluppa una visione di sistema della mobilità urbana e metropolitana che si correla e coordina con i piani settoriali e urbanistici a scala sovraordinata e comunali, avendo come obiettivo principale il miglioramento dell'offerta di trasporto pubblico e l'integrazione dei servizi per la mobilità.

Tabelle aggiornate a seguito delle modifiche apportate da provvedimenti formali successivi alle approvazioni del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata

TAB. 2V		DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI									
P.P. PIETRALATA											
VARIANTE NON SOSTANZIALE conforme alle prescrizioni dell'Art. 1 bis della L.R.L. 36/1987 e ss.mm.ii.											
N	Verde				Servizi						
	Urbano		Locale		Urbani			Locali			
	ha	mq	ha	mq	ha	mq	destinazione	ha	mq	destinazione	
1	3,47	34.700	1,21	12.100	1,92	19.200	I.T.I.S. "A. Meucci"	1,00	10.000	Sedi zonali	
2	5,11	51.100	1,94	19.400	15,30	153.000	Ospedale "S. Pertini"	2,17	21.700	Scuola dell'obbligo	
3	2,89	28.900	0,80	8.000	1,08	10.800	Sottostazione e E.N.E.L.	1,04	10.400	Attrezzature Assistenziali	
4	7,70	77.000	1,03	10.300	2,43	24.350	Polo Natatorio	0,15	1.500	Servizi Sociali	
5	4,60	46.000****	0,00	0				3,62	36.200	Scuola "G. De Ruggiero"	
6			4,78	47.800				0,36	3.600	Mercato Rionale Via A. Benedetti	
7			0,41	4.100				1,31	13.100	Scuola "A. Torre"	
8			0,84	8.400				1,05	10.500	Chiesa "S. Romano"	
9			1,00	10.000				1,51	15.100	Ciesa "S. Anastasio"	
10			0,84	8.400				0,45	4.500	Asilo Nido e Materna	
11			0,65	6.500				0,35	3.500	Centro Recupero Diversamente Abili	
12			1,56	15.650				0,03	300	Centro Civico	
13			4,96	49.600				0,50	5.000	Scuola Materna "G. Curioni"	
14			1,22	12.200				0,20	2.000	Scuola Materna Area F**	
15**			0,43	4.300				0,10	1.000	Attrez. Ludica Area F**	
16			0,32	3.200							
17			0,92	9.200							
altre aree			1,90	19.050							
*Aree da rete viaria			0,61	6.100							
*Piazze alberate			1,70	17.000							
TOTALE	23,77	237.700	27,12	271.300	20,73	207.350		13,84	138.400		

* Sono inserite le Aree recuperate da modifiche della rete viaria e da alcune Piazze alberate non calcolate a standard nel P.P. 2001/2006

** Sono inserite le aree destinate a standard pubblici interni all'Area F non calcolate precedentemente nel P.P. 2001/2006

**** La superficie dell'area a verde urbano VU5 è quantificata anche nella tabella Tab. 3Vb degli *Insedimenti massimi realizzabili* nella superficie complessiva indicata per le *Aree destinate ad attività Direzionali e Terziarie*.

TAB. 4V		PARCHEGGI A RASO
P.P. PIETRALATA		
VARIANTE NON SOSTANZIALE		
rimodulazione aree a parcheggio (esterne P.U.)		
PARCHEGGI PUBBLICI FUORI TERRA	N	Superficie mq
	P 1	750
	P 2	750
	P 3	750
	P 4	950
	P 5	550
	P 6	1.400
	P 7	3.300
	P 8	2.800
	P 9	1.800
	P 10	500
	P 11	650
	P 12	700
	P 13	1.500
	P 14	2.250
	P 15	0
	P 16	1.800
	P 17	2.600
	P 18	0
	P 19	1.700
	P 20*	0
	P 21	1.300
	P 22	5.400
	P 23	700
	P 24	1.200
	P 25	0
	P 26	1.600
	P 27	400
	P 28	500
	P 29	0
	P 30	2.680
	P 31	5.150
	P 32*	0
totale	43.680	

TAB. 4V		PARCHEGGI INTERRATI
P.P. PIETRALATA		
VARIANTE NON SOSTANZIALE		
rimodulazione superfici destinate a parcheggio		
PARCHEGGI INTERRATI ***	PUBBLICI (esterni P. U.)	
	N	Superficie mq
	PI 1	4.300
	PI 2****	6.000
	PI 3	2.600
	totale	12.900
	PUBBLICI (interni ai P. U.)	
	N	Superficie mq
	PI 4 (Area A)	11.200
	PI 5 (Area A)	18.000
	PI 6 (Area A)	8.000
	PI 7 (Area C)	3.600
	PI 8 (Area E)	1.500
	totale	42.300
	Totale pubblici	55.200
	PRIVATI di interesse pubblico PUP	
	N	Superficie mq
	PUP 1 via Galantara	4.300
	PUP 2 l.go Sacerdote via Tedeschi	3.400
	PUP 3 piazza Quintiliani	6.300
	PUP 4 via Amoretti	10.200
PUP 5 via Durantini-via Feronia	3.500	
PUP 6 via Luigi Lodi	8.100	
totale	35.800	
Totale interrati	91.000	

individuazione nuove aree a parcheggio (esterne P.U.)		
PARCHEGGI PUBBLICI FUORI TERRA	N	Superficie mq
	PN 33	1.000
	PN 34	1.600
	PN 35	1.230
	PN 36	1.380
	PN 37	3.000
	PV	5.850
totale	14.060	

totale fuori terra	57.740
---------------------------	---------------

superfici destinate a parcheggio interni ambiti P.U.		
PARCHEGGI PUBBLICI FUORI TERRA	N	Superficie mq
	A**	11.820
	B**	0
	C**	2.500
	D**	0
	E**	12.040
	F**	6.620
	G**	1.130
totale	34.110	

Totale fuori terra	91.850
---------------------------	---------------

- * Parcheggi inseriti nei progetti unitari
- PV Parcheggi viari in sede stradale
- A**- G** Parcheggi Interni Area A - G (areali e viari)
- C** Parcheggi Interni Area C (include P20 di mq 1.900)
- E** Parcheggi Interni Area E (include P32 di mq 3.300)
- *** Estensione area calcolata per un piano interrato
- **** A seguito della modifica non sostanziale - avvenuta con D.D. Dip PAU prot. QV150707/2019 - ai perimetri del P.d.A. Stazione Tiburtina e del P.P. Pietralata, il parcheggio interrato PI 2 andrà ricollocato nel P.P. Pietralata mantenendo una superficie complessiva su 3 livelli di 18.000 mq.

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

Aree e Comparti edilizi

Aree destinate ad attività Direzionali e Terziarie (A-B)⁶:

Comparti residenziali A: 5.900 mc esistenti, 21.250 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali A: 850.000 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali B: 74.000 mc di progetto (non realizzati)

Aree di Trasformazione Terziaria (C, D):

Comparti residenziali C: 5.600 mc esistenti, 5.000 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali C: 39.000 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali D: 154.000 mc esistenti

Comparti misti di trasformazione urbanistica ed edilizia (E1, E2, E3)

Comparti residenziali E1: 3.700 mc esistenti, 40.300 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali E1: 88.000 mc esistenti, 22.400 mc di progetto (non realizzati)

Comparti residenziali E2: 29.500 mc esistenti, 44.200 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali E2: 84.000 mc esistenti, 10.100 mc di progetto (non realizzati)

Comparti residenziali E3: 1.800 mc esistenti, 5.900 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali E3: 8.000 mc esistenti, 6.100 mc di progetto (non realizzati)

Aree residenziali di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (F1, F2, F3, F4, G)

Comparti residenziali F1: 6.000 mc esistenti, 73.960 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali F1: 4.100 mc di progetto (non realizzati)

Comparti residenziali F2: 3.800 mc esistenti, 53.040 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali F1: 900 mc di progetto (non realizzati)

Comparti residenziali F3: 950 mc esistenti

Comparti residenziali G: 41.300 mc di progetto (realizzati)

Comparti non residenziali G: 5.600 mc di progetto (realizzati)

Comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio (a-ww)

Comparti residenziali F3: 950.400 mc esistenti

Lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio (H)⁷:

Lotto non residenziale 14.063 mc esistente.

⁶ La superficie complessiva delle Aree destinate ad attività Direzionali e Terziarie è comprensiva anche di tutte le aree destinate a verde (urbano e locale) tra cui la superficie dell'area a verde urbano VU5 già quantificata nella tabella delle dotazioni di spazi pubblici.

⁷ Quantità modificate a seguito di verifica della esistenza dei manufatti ricadenti nella voce Lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio (Elab. 2aV-2bV "Consistenza urbanistica ed edilizia (STRALCI) - Individuazione lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio" Variante non sostanziale P.P. Comprensorio Direzionale Pietralata Del. G.C. n. 208 del 18.07.2012) - sono risultati non più esistenti gli edifici H numero 13 (volume 360 mc) e numero 18 (volume 1.577 mc).

Aree pubbliche

Verde Urbano:

VU1 34.700 mq, VU2 51.100 mq, VU3 28.900 mq, VU4 77.000 mq, VU5 mq 46.000, (non realizzati);

Verde Locale:

VL10 8.400 mq, VL17 9.200 mq (realizzati);

VL13 49.600 mq, VL15 4.300 mq (parzialmente realizzati);

VL1 12.100 mq, VL2 19.400 mq, VL3 8.000 mq, VL4 10.300 mq, VL6 47.800 mq, VL7 4.100 mq, VL8 8.400 mq, VL9 10.000 mq, VL11 6.500 mq, VL12 15.650 mq, VL14 12.200 mq, VL16 3.200 mq, altre aree 19.050 mq, aree da rete viaria 6.100 mq, piazze alberate 17.000 mq (non realizzati);

Servizi Urbani:

SU2 153.000 mq Ospedale S. Pertini, SU3 10.800 mq Sottostazione E.N.E.L. (esistenti);

SU4 24.350 mq (realizzati);

SU1 19.200 mq (parzialmente realizzati);

Servizi Locali:

SL5 36.200 mq scuola via Tedeschi, SL7 13.100 scuola Torre (esistenti);

SL6 3600 mq, SL10 4.500 mq, SL9 15.100 mq, SL12 300 mq (realizzati);

SL8 10.500 mq (parzialmente realizzati);

SL1 10.000 mq, SL2 21.700 mq, SL3 10.400 mq, SL4 1.500 mq, SL11 3500 mq, SL13 5.000 mq, SL14 2.000 mq, SL15 1.000 mq (non realizzati).

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di interesse pubblico⁸:

P1 fuori terra 750 mq, P6 fuori terra 1.400 mq, P7 fuori terra 3.300 mq, P8 fuori terra 2.800 mq, P9 fuori terra 1.800 mq, P10 fuori terra 500 mq, P11 fuori terra 650 mq, P12 fuori terra 700 mq, P17 fuori terra 2.600 mq, P19 fuori terra 1.700 mq, P21 fuori terra 1.300 mq, P22 fuori terra 5.400 mq, P23 fuori terra 700 mq, P24 fuori terra 1.200 mq, P28 fuori terra 500 mq, P30 fuori terra 2.680 mq, PN36 fuori terra 1.380 mq, C** fuori terra 2.500 mq, G** fuori terra 1.130 mq - (realizzati);

P4 fuori terra 950 mq, P13 fuori terra 1500 mq, P31 fuori terra 5.150 mq, PN37 fuori terra 3.000 mq, F** fuori terra 6.620 mq, PUP 6 interrato 8.100 mq - (parzialmente realizzati);

P2 fuori terra 750 mq, P3 fuori terra 750 mq, P5 fuori terra 550 mq, P14 fuori terra 2.250 mq, P16 fuori terra 1.800 mq, P26 fuori terra 1.600 mq, P27 fuori terra 400 mq, PN33 fuori terra 1.000 mq, PN34 fuori terra 1.600 mq, PN35 fuori terra 1.230 mq, A** fuori terra 11.820 mq, E** fuori terra 12.040 mq, PI 1 interrato 4.300 mq, PI 2**** interrato 6.000 mq, PI 3 interrato 2.600 mq, PI 4 interrato 11.200 mq, PI 5 interrato 18.000 mq, PI 6 interrato 8.000 mq, PI 7 interrato 3.600 mq, PI 8 interrato 1.500 mq, PUP 1 interrato 4.300 mq, PUP 2 interrato 3.400 mq, PUP 3 interrato 6.300 mq, PUP 4 interrato 1.200 mq, PUP 5 interrato 3.500 mq - (non realizzati).

8

A** - G** Parcheggi Interni Area A - G (areali e viari)

C** Parcheggi Interni Area C (include P20 di mq 1.900)

E** Parcheggi Interni Area E (include P32 di mq 3.300)

**** A seguito della modifica non sostanziale - avvenuta con D.D. Dip PAU prot. QI/150707/2019 - ai perimetri del P.d.A. Stazione Tiburtina e del P.P. Pietralata, il parcheggio interrato PI 2 andrà ricollocato nel P.P. Pietralata con una superficie complessiva su 3 livelli di 18.000 mq.

Per quanto riguarda i parcheggi interrati (PI e PUP), la superficie riportata riguarda l'estensione dell'area calcolata per un piano interrato.

P15 fuori terra 0 mq, P18 fuori terra 0 mq, P25 fuori terra 0 mq, P29 fuori terra 0 mq (cassati dalla Variante non sostanziale Del. G.C. n. 208 del 18.07.2012);
P20 fuori terra 0 mq e P32 fuori terra 0 mq (inseriti e quantificati nei Progetti Unitari C e E);
B** fuori terra 0 mq, D** fuori terra 0 mq - (interni ai Progetti Unitari, non presentano quantità);
PV fuori terra 5.850 mq - (viari in sede stradali, non zonizzati)

Viabilità

La rete viaria risulta in gran parte realizzata.

Sono in avanzata fase di realizzazione i lavori della via Sublata e della viabilità locale nell'Area A/B.

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata

Comparti	Funzione	VOLUMETRIA massima realizzabile (mc)	VOLUMETRIA attuata / esistente (mc)	VOLUMETRIA non attuata (mc)
Aree destinate ad attività Direzionali e Terziarie				
A	residenziale	21.250	0	21.250
A	non residenziale	850.000	0	850.000
B	non residenziale	74.000	0	74.000
Aree di Trasformazione Terziaria				
C	residenziale	5.000	0	5.000
C	non residenziale	39.000	0	39.000
D	non residenziale	-	-	-
Comparti misti di trasformazione urbanistica ed edilizia				
E1	residenziale	40.300	0	40.300
E1	non residenziale	22.400	0	22.400
E2	residenziale	44.200	0	44.200
E2	non residenziale	10.100	0	10.100
E3	residenziale	5.900	0	5.900
E3	non residenziale	6.100	0	6.100
Aree residenziali di ristrutturazione urbanistica ed edilizia				
F1	residenziale	73.960	0	73.960
F1	non residenziale	4.100	0	4.100
F2	residenziale	53.040	0	53.040
F2	non residenziale	900	0	900
G	residenziale	41.300	41.300	0
G	non residenziale	5.600	5.600	0
Totale		1.297.150	46.900	1.250.250

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato / Esistente (mq)	Non attuato (mq)
1	verde urbano	34.700	0	34.700
1	verde locale	12.100	0	12.100
1	servizi urbani	19.200	18.900	300
1	servizi locali	10.000	0	10.000
2	verde urbano	51.100	0	51.100
2	verde locale	19.400	0	19.400
2	servizi urbani	153.000	153.000	0
2	servizi locali	21.700	0	21.700
3	verde urbano	28.900	0	28.900
3	verde locale	8.000	0	8.000
3	servizi urbani	10.800	10.800	0
3	servizi locali	10.400	0	10.400
4	verde urbano	77.000	0	77.000
4	verde locale	10.300	0	10.300
4	servizi urbani	24.350	24.350	0
4	servizi locali	1.500	0	1.500
5	verde urbano	46.000	0	46.000
5	servizi locali	36.200	36.200	0
6	verde locale	47.800	0	47.800
6	servizi locali	3.600	3.600	0
7	verde locale	4.100	0	4.100
7	servizi locali	13.100	13.100	0
8	verde locale	8.400	0	8.400
8	servizi locali	10.500	8.482	2.018
9	verde locale	10.000	0	10.000
9	servizi locali	15.100	15.100	0
10	verde locale	8.400	8.400	0
10	servizi locali	4.500	4.500	0
11	verde locale	6.500	0	6.500
11	servizi locali	3.500	0	3.500
12	verde locale	15.650	0	15.650
12	servizi locali	300	300	0
13	verde locale	49.600	46.650	2.950
13	servizi locali	5.000	0	5.000
14	verde locale	12.200	0	12.200
14	servizi locali	2.000	0	2.000
15	verde locale	4.300	2.100	2.200
15	servizi locali	1.000	0	1.000
16	verde locale	3.200	0	3.200
17	verde locale	9.200	9.200	0
altre aree	verde locale	19.050	0	19.050
Aree da rete viaria	verde locale	6.100	0	6.100
Piazze alberate	verde locale	17.000	0	17.000
Totale		854.750	354.682	500.068

Parcheggi pubblici e di interesse pubblico PUP	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
P 1	parcheggio pubblico fuoriterra	750	750	0
P 2	parcheggio pubblico fuoriterra	750	0	750
P 3	parcheggio pubblico fuoriterra	750	0	750
P 4	parcheggio pubblico fuoriterra	950	500	450
P 5	parcheggio pubblico fuoriterra	550	0	550
P 6	parcheggio pubblico fuoriterra	1.400	1.400	0
P 7	parcheggio pubblico fuoriterra	3.300	3.300	0
P 8	parcheggio pubblico fuoriterra	2.800	2.800	0
P 9	parcheggio pubblico fuoriterra	1.800	1.800	0
P 10	parcheggio pubblico fuoriterra	500	500	0
P 11	parcheggio pubblico fuoriterra	650	650	0
P 12	parcheggio pubblico fuoriterra	700	700	0
P 13	parcheggio pubblico fuoriterra	1.500	750	750
P 14	parcheggio pubblico fuoriterra	2.250	0	2.250
P 15	parcheggio pubblico fuoriterra	0	-	-
P 16	parcheggio pubblico fuoriterra	1.800	0	1.800
P 17	parcheggio pubblico fuoriterra	2.600	2.600	0
P 18	parcheggio pubblico fuoriterra	0	-	-
P 19	parcheggio pubblico fuoriterra	1.700	1.700	0
P 20	parcheggio pubblico fuoriterra	0	0	0
P 21	parcheggio pubblico fuoriterra	1.300	1.300	0
P 22	parcheggio pubblico fuoriterra	5.400	5.400	0
P 23	parcheggio pubblico fuoriterra	700	700	0
P 24	parcheggio pubblico fuoriterra	1.200	1.200	0
P 25	parcheggio pubblico fuoriterra	0	-	-
P 26	parcheggio pubblico fuoriterra	1.600	0	1.600
P 27	parcheggio pubblico fuoriterra	400	0	400
P 28	parcheggio pubblico fuoriterra	500	500	0
P 29	parcheggio pubblico fuoriterra	0	-	-
P 30	parcheggio pubblico fuoriterra	2.680	2.680	0
P 31	parcheggio pubblico fuoriterra	5.150	2.800	2.350
P 32	parcheggio pubblico fuoriterra	0	0	0
PN 33	parcheggio pubblico fuoriterra	1.000	0	1.000
PN 34	parcheggio pubblico fuoriterra	1.600	0	1.600
PN 35	parcheggio pubblico fuoriterra	1.230	0	1.230
PN 36	parcheggio pubblico fuoriterra	1.380	1.380	0
PN 37	parcheggio pubblico fuoriterra	3.000	810	2.190
PV	parcheggio pubblico fuoriterra	5.850	-	-
A**	parcheggio pubblico fuoriterra	11.820	0	11.820
B**	parcheggio pubblico fuoriterra	0	0	0
C**	parcheggio pubblico fuoriterra	2.500	2.500	0
D**	parcheggio pubblico fuoriterra	0	0	0
E**	parcheggio pubblico fuoriterra	12.040	0	12.040
F**	parcheggio pubblico fuoriterra	6.620	4.500	2.120
G**	parcheggio pubblico fuoriterra	1.130	1.130	0
Totale		91.850	42.350	43.650
PI 1	parcheggio pubblico interrati	4.300	0	4.300
PI 2****	parcheggio pubblico interrati	6.000	0	6.000
PI 3	parcheggio pubblico interrati	2.600	0	2.600
PI 4	parcheggio pubblico interrati	11.200	0	11.200
PI 5	parcheggio pubblico interrati	18.000	0	18.000
PI 6	parcheggio pubblico interrati	8.000	0	8.000
PI 7	parcheggio pubblico interrati	3.600	0	3.600
PI 8	parcheggio pubblico interrati	1.500	0	1.500
Totale		55.200	0	55.200
PUP 1	parcheggio di interesse pubblico PUP interrato	4.300	0	4.300
PUP 2	parcheggio di interesse pubblico PUP interrato	3.400	0	3.400
PUP 3	parcheggio di interesse pubblico PUP interrato	6.300	0	6.300
PUP 4	parcheggio di interesse pubblico PUP interrato	10.200	0	10.200
PUP 5	parcheggio di interesse pubblico PUP interrato	3.500	0	3.500
PUP 6	parcheggio di interesse pubblico PUP interrato	8.100	0	8.100
Totale		35.800	0	35.800

A**- G**

Parcheggi Interni Area A - G (areali e viari)

C**

Parcheggi Interni Area C (include P20 di mq 1.900)

E**

Parcheggi Interni Area E (include P32 di mq 3.300)

A seguito della modifica non sostanziale - avvenuta con D.D. Dip PAU prot. QV150707/2019 - ai perimetri del P.d.A. Stazione Tiburtina e del P.P. Pietralata, il parcheggio interrato PI 2 andrà ricollocato nel P.P. Pietralata con una superficie complessiva su 3 livelli di 18.000 mq.

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (PUMS)

Nello **Scenario di Riferimento** (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Ammodernamento linea metropolitana B

Interventi di adeguamento tecnologico delle linee metropolitane esistenti (in corso di realizzazione).

Nello **Scenario di Piano** (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni, tra questi:

Tram Stazione Tiburtina – Ponte Mammolo

Intervento in prosecuzione del tram piazzale del Verano – stazione Tiburtina, da realizzarsi lungo la direttrice via Tiburtina fino ad intercettare le stazioni della linea metropolitana B: Santa Maria del Soccorso e Ponte Mammolo. Il tracciato lungo la via Tiburtina consentirà di effettuare un servizio ad alta prestazione, ma al contempo capillare, lungo la direttrice non interessata dal servizio offerto dalla suddetta linea metropolitana. Quest'opera consentirà un ulteriore potenziamento dell'intermodalità e accessibilità del nodo Tiburtina.

Potenziamento della rete ciclabile

Previsione di realizzazione della pista ciclabile lungo la direttrice Tiburtina: *via Tiburtina* (da stazione Tiburtina a Santa Maria del Soccorso)

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

Interventi volti all'incentivazione della mobilità lenta ed ecosostenibile, nonché alla maggior tutela e sicurezza delle categorie di utenti della strada più deboli. Nel settore urbano sono state individuate 4 zone a prevalenza pedonale, di cui due parzialmente interne al perimetro del P.P.: *Collina Lanciani e Beltramelli*.

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RI-PIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

Area A/B

- Residenze universitarie e servizi correlati

L'Ente per il Diritto agli studi universitari del Lazio (Lazio DISU), con *Determina Direttoriale n. 890 del 17.03.2017* ha aggiudicato (al RTI Sapro Edil Restauri 85srl/Athamor Consorzio Stabile Scarl) la gara per l'esecuzione dei lavori di "Realizzazione di residenze e servizi correlati per gli studenti presso l'area dello SDO di Pietralata. (fonte: Mozione A.C. n. 60 del 31.05.18_Centralità SDO, LazioDiSU DD 890 del 17.03.2017 AggiudResUniv Pietralata).

L'Ente stesso ha indetto, con *Determina Direttoriale n. 890 del 17.03.2017*, la gara per l'affidamento del servizio di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione per la realizzazione di "Residenze e servizi correlati per gli studenti presso l'area dello SDO di Pietralata. (Fonte LazioDiSU DD n. 2690 del 19.09.2018)

- Sede Istat

Con *Determina del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*, (Registro Ufficiale 0032402 del 09.08.2019) viene aggiudicato in via definitiva il Concorso di progettazione - SEDE UNICA ISTAT nel Comprensorio SDO di Pietralata (pubblicato sulla GUE il 19.04.2018). Primo classificato ABDR Architetti Associati S.r.l. (mandataria).

- Ricollocazione attività artigianali

Con la Del G.C. n. 139 del 12.04.2013 viene approvato il "Progetto di recupero dei fabbricati non residenziali di proprietà pubblica localizzati in Via dei Monti di Pietralata per la ricollocazione di n. 4 attività artigianali dello S.D.O." Lo sgombero e la ricollocazione si è resa necessaria per l'attuazione dei lavori della viabilità

pubblica e dei comparti fondiari previsti nel Comprensorio Direzionale Pietralata. Allo stato attuale né il recupero dei fabbricati né la ricollocazione delle attività artigianali risultano realizzati.

Area D

Non è stato elaborato alcun Progetto Unitario per l'Area D di Aree di Trasformazione Terziaria. L'area ospita gli Stabilimenti Cinematografici e Multimediali STUDIOS (Stabilimenti de Paolis) per 154.000 mc.

Area F

Il bando per l'Housing Sociale *Pietralata F 555* è stato assegnato all'ATI che ha come capolista il Gruppo Rebecchini. Il partner progettista è lo Studio Amati di Roma con L'Arch. Paolo Portoghesi.

Con DD del Dip. SIMU del 27.11.2017 è stato approvato, il Progetto Esecutivo Lavori di scavi archeologici nell'area F del Comprensorio Direzionale Pietralata per la realizzazione del programma di Housing Sociale per la costruzione di 555 alloggi. Tale atto determina inoltre di procedere all'affidamento dei lavori mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, sulla base del criterio del minor prezzo con il ribasso percentuale sull'importo a base d'asta.

Parcheggio PI 2

Il Parcheggio interrato PI 2 del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata è localizzato nella medesima area in cui il Piano di Assetto della Stazione Tiburtina colloca il parcheggio pubblico P6.

In data 24.07.2018 è stato sottoscritto il Verbale di Intesa tra Roma Capitale, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l che prevede la riarticolazione del finanziamento ex L. 396/1990 per la realizzazione del nodo di interscambio ferroviario di Pigneto a fronte di un cambio gestorio per il parcheggio pubblico **P6** (del PdA della Stazione Tiburtina) da PUP di scambio a parcheggio di standard. Tale Parcheggio, realizzato da RFI con finanziamento derivante dalla L. 396/90 Roma Capitale, è oggetto di una modifica non sostanziale al Piano di Assetto della Stazione Tiburtina approvata con *D.D. Dip. PAU del 27.09.2019* ai sensi dell'art. 1bis , comma 2 lett. A) e lett. N) della L.R. 36/1987. Il "nuovo" parcheggio di standard P6 viene assegnato in modo univoco interamente al PdA Stazione Tiburtina con la conseguente modifica dei perimetri dei due strumenti urbanistici interessati, il PdA Stazione Tiburtina e il PP Pietralata.

Viene inoltre approvata la ricollocazione/rimodulazione di una quantità pari a 18.000 mq di parcheggi di standard all'interno del Piano Particolareggiato Pietralata.

Si rileva che le consistenze del parcheggio interrato **PI 2** riportate all'interno del testo della citata D.D. non risultano coerenti con quelle riportate nella tabella nell'Elab. 6 allegato alla D.D stessa.

PUP 6 via Luigi Lodi

In seguito al fallimento della società Plauto S.r.l. (assegnataria della realizzazione dell'intervento B1.4-082 PUP 6 via Luigi Lodi) e considerato l'avanzato stato dei lavori di realizzazione del parcheggio, l'Amministrazione Capitolina ha ritenuto di procedere al perfezionamento del subentro della curatela fallimentare nel rapporto convenzionale in luogo della società fallita. Ritenendo prevalente l'interesse pubblico alla ultimazione dei lavori, con Del. A.C. n. 25 del 12.03.2019 viene autorizzato il Direttore della U.O. Attuazione Piano Parcheggi del Dipartimento Mobilità e Trasporti a sottoscrivere l'atto di modifica della convenzione relativa all'intervento sito in via Luigi Lodi per l'ultimazione dei lavori.

Viabilità

Non si rilevano incompatibilità o criticità relativamente all'attuazione degli interventi infrastrutturali, previsti all'interno dell'impianto morfologico/funzionale del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Pietralata. Gli attesi potenziamenti delle dotazioni infrastrutturali, avverranno all'interno della sede della viabilità ordinaria, rispetto alla quale sarà eventualmente riorganizzata la piattaforma stradale. L'attuazione di provvedimenti per la

definizione di zone a prevalenza pedonale, realizzandosi in ambiti circoscritti già consolidati, avranno un impatto del tutto marginale sulle future trasformazioni interne al Comprensorio.

Piano Particolareggiato Compensorio Tiburtino

SCHEDA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano Particolareggiato Comprensorio Tiburtino (*Del. G.R. n. 4 del 11.01.2002*)

MUNICIPI IV (ex V) e V (ex VI)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Piano Particolareggiato Comprensorio Tiburtino, che si estende per una superficie territoriale complessiva di circa ha 168, è delimitato a nord dalla via Tiburtina, ad est da via dei Fiorentini, a sud dalla via Prenestina e ad ovest da via di Portonaccio-via di Casal Bertone.

Il territorio può essere suddiviso in tre zone distinte, con caratteristiche insediative e funzionali diverse, separate fra loro dall'Autostrada A24 e dalla linea ferroviaria Roma-Sulmona:

- la zona a Nord, compresa fra la Via Tiburtina e l'Autostrada A24, dove si concentra la parte edificata del Comprensorio;
- la fascia centrale, scarsamente edificata, compresa fra l'Autostrada A24 e la linea FS Roma-Sulmona, interessata parzialmente dall'insediamento delle FS;
- la zona a Sud-Est, compresa fra la linea FS Roma-Sulmona e la via Prenestina, occupata in parte dall'ex stabilimento SNIA ed in parte dalle aree lasciate libere con la demolizione dell'ex Borghetto Prenestina.

L'edificazione del Comprensorio, localizzata prevalentemente sulla via Tiburtina e sulla via di Portonaccio, presenta caratteri di forte eterogeneità con prevalenza di fabbricati industriali/artigianali e significativi edifici residenziali con tipologia a blocco.

Lungo la via Tiburtina a Nord, il fronte edificato presenta le stesse caratteristiche costruttive del Comprensorio Direzionale Orientale Pietralata: edifici residenziali a blocco di 8 - 9 piani e capannoni e/o edifici industriali e commerciali.

La parte centrale del Comprensorio è caratterizzata da edilizia rada e poco diffusa, dalla tipologia bassa con caratteri di precarietà (villini, baracche e capannoni). Uniche presenze di rilievo sono l'edificio del Poligrafico dello Stato lungo via di Galla Placidia e l'Istituto Religioso fra via dei Cluniacensi e via di Galla Placidia.

A sud dell'Autostrada A24, l'edificazione è localizzata in prossimità della Stazione FS Prenestina, con uffici e capannoni industriali al servizio di FS, e lungo la via Prenestina con un nucleo di case a blocco di 8 - 9 piani.

Le attrezzature di servizi di livello locale sono rappresentate da quattro complessi scolastici e dalle Parrocchie di S. Giuseppe Artigiano e S. Agapito; risultano mancanti, servizi sociali, assistenziali ed attrezzature amministrative.

L'area del Comprensorio risulta sufficientemente servita da infrastrutture viarie di collegamento urbano: via Tiburtina e via Prenestina. Inoltre, l'Autostrada A24 e la linea FS Roma-Sulmona garantiscono l'accessibilità veloce dall'esterno e dall'interno della città.

Tuttavia, questo insieme di infrastrutture di livello urbano è scarsamente correlato alla viabilità di livello locale - rappresentandone quasi una vera e propria barriera - che si presenta incompleta ed insufficiente a collegare le diverse parti del Comprensorio fra di loro e con i tessuti edilizi circostanti.

Da menzionare anche il tracciato ferroviario dell'AV Roma-Napoli e la linea regionale FL2 Roma - Tivoli (sul cui tracciato effettuano servizio anche i treni con percorrenze fino a Pescara).

Nel Comprensorio sono presenti due stazioni FS: la Stazione Prenestina e la Stazione Serenissima, rispettivamente all'interno ed in adiacenza al margine sud del perimetro del Piano. La stazione Serenissima è, inoltre, dotata di un parcheggio di scambio di circa 115 posti auto ed una decina di posti moto (un secondo parcheggio di scambio risulta in via di ultimazione).

L'offerta di trasporto pubblico si completa con il servizio su gomma, urbano ed extraurbano, lungo le principali direttrici. Le linee COTRAL percorrono il tratto urbano dell'A24 *da e per* la Stazione Tiburtina, mentre le linee bus urbane transitano lungo le viabilità che costituiscono il quadrilatero all'interno del quale è inserito il P.P.: via di Portonaccio, via Tiburtina, via Filippo Fiorentini–viale della Serenissima e la via Prenestina (quest'ultima è interessata anche dal transito della linea tranviaria).

Per quanto riguarda gli insediamenti da realizzare il PP prevede un totale di Insedimenti massimi realizzabili pari a **2.006.020** mc articolati come segue:

- Aree direzionali e terziarie (A), per una cubatura totale di mc 283.000 di progetto, di cui mc 97.000 residenziale e mc 186.000 non residenziale. Sono previsti insediamenti relativi ad uffici pubblici, uffici privati, esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto, attività amministrative di servizio, attrezzature culturali e per il culto, residenze, parcheggi in elevazione ed interrati;
- Aree di trasformazione terziaria (B-C1-C2), per una cubatura totale di mc 108.280, di cui mc 41.790 esistente e mc 66.490 di progetto. Sono previsti insediamenti relativi ad uffici pubblici, uffici privati, esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto, attività amministrative di servizio, attività artigianali, residenze, parcheggi interrati;
- Comparti di trasformazione urbanistico ed edilizia (D-E-F1-F2-G-H-I), per una cubatura totale di mc 626.000, di cui mc 247.700 esistente e mc 378.300 di progetto (le categorie di attività consentite sono uffici pubblici, uffici privati, esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto, attività amministrative di servizio, attrezzature culturali e per il culto, residenze, attività produttive e artigianali, parcheggi in elevazione e interrati);
- Aree residenziali di ristrutturazione urbanistico-edilizia (L), per una cubatura totale di mc 45.000, di cui mc 3.000 esistente e mc 42.000 di progetto;
- Comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio (a-b-c-d-e-f1-f2-f3-g-h1-h2-i-l-m-n-o), per una cubatura totale di mc 943.740, di cui mc 471.870 esistente e mc 471.870 di progetto.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici da realizzare, il PP prevede una superficie complessiva pari a ha 131,5 articolata in

- aree e spazi pubblici di livello urbano, ha 73,4 di cui:
 - o Servizi urbani, ha 24,10;
 - o Verde urbano, ha 32,90;
 - o Parcheggi interrati, ha 16,40;
- aree pubbliche di livello locale, ha 58,10 di cui:
 - o Servizi scolastici, ha 3,4;
 - o Attrezzature di interesse collettivo, ha 4,4;
 - o Parcheggi pubblici, ha 2,8.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale 1965:

Zona "I2" – Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze).

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):

Sistema insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI

- 1962/65** Approvazione del PRG, adottato con Del CC n.614 del 18.12.1962 e approvato con DPR 16 dicembre 1965, che prevedeva di realizzare nello SDO il nuovo centro amministrativo e terziario della Capitale direttamente collegato al sistema autostradale da un asse attrezzato che attraversasse l'intero settore orientale della città. Il sistema è articolato in tre aree¹ *EUR, Centocelle e Pietralata* (I1) a cui si affiancano i comprensori lungo l'asse attrezzato e la via Cristoforo Colombo (I2) caratterizzati da una maggiore percentuale di residenze. L'inserimento delle cosiddette *Zone I – Centri direzionali* (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze) interessava, in particolare nel quadrante sud-orientale della città, circa ha 915 per una previsione complessiva di sviluppo edilizio di 40,5 mln di mc, di cui 26,8 mln con destinazione direzionale e 13,8 mln di mc con destinazione residenziale². Non era esplicitata una specifica individuazione dei singoli comparti ed una attribuzione di cubature edificabili ma esclusivamente quella di indici di fabbricabilità. È previsto, inoltre, che la realizzazione delle zone I avverrà previa predisposizione di un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico in base al quale saranno determinati i limiti dei comprensori.
- 1967/71** Approvazione della Variante al PRG, adottata il 17.10.67 ed approvata il 06.12.71, volta a recepire le modifiche introdotte dal Decreto presidenziale di approvazione del PRG del 1965.
- 1971/92** Approvazione di numerose varianti urbanistiche da zona I a zona M1/M3, al fine di dotare le zone già edificate dei necessari servizi che hanno ridotto la superficie dei comprensori.
- 1972** Approvazione Delibera di Giunta Municipale n.6858 del 22 ottobre, che vincola ad esproprio tutte le zone I, salvo quelle dell'EUR ed alcuni lotti nel comprensorio della via C. Colombo.
- 1974/79** Approvazione Variante Generale di PRG, adottata con Del CC n.2632 del 08.08.1974 ed approvata con Del GR n.689 del 06.03.1979, che comporta una totale rielaborazione dell'art. 13 delle NTA con l'intenzione di ridurre gli insediamenti direzionali a seguito di studi specifici e di reperire nelle zone I aree per servizi e verde pubblico destinati a coprire i fabbisogni scoperti dei quartieri costruiti limitrofi. La zona I acquisisce la denominazione di "*Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)*". Il territorio compreso nelle zone I è stato suddiviso in 5 comprensori: *Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle e C. Colombo* più quello dell'EUR. Rispetto a quelle originarie, le nuove previsioni comportano una riduzione globale di circa il 65% della cubatura che viene ridefinita a circa 14,3 mln di mc di cui 10,2 mln con destinazione direzionale e 4,1 mln con destinazione residenziale. La cubatura consentibile nelle zone I è stata ripartita fra i vari comprensori secondo indici variabili, al fine di consentire una maggiore o minore disponibilità di aree per verde e servizi. Per i vari comprensori

¹ Cfr. PRG 62/65 - Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (aggiornate al 31.03.2005) - art.12 co 1

² Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - Norme Tecniche di Attuazione (il dimensionamento della volumetria residenziale è ottenuto applicando il parametro di 80 mc/abitante ai 172.325 abitanti previsti).

individuati nelle zone I, in relazione agli indici di fabbricabilità fissati, si ottengono le cubature per attività direzionali e terziarie e gli abitanti risultanti dalle tabelle B allegata alle NTA³.

L'estensione del Comprensorio Tiburtino interessa **ha 168**. Con una cubatura complessiva pari a **mc 2.0069.020** di cui mc 1.072.740 con destinazione residenziale e mc 933.280 con destinazione non residenziale.

- 1990** Legge per Roma Capitale n.396 del 15.12.90, indicante, fra gli obiettivi di preminente interesse nazionale per l'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica, la realizzazione dello SDO e delle connesse infrastrutture anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città.
- 1994** Approvazione con Del. CC n. 226/1994 del Programma Pluriennale per la realizzazione dello S.D.O., previsto dall'art. 8 della L. n. 396/1990.
- 1995** Approvazione con Del. C.C. n. 75 del 20 aprile 1995, del "Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali orientali, Pietralata – Tiburtino – Casilino – Centocelle, aventi destinazione I nel P.R.G. vigente". Sotto l'aspetto pianificatorio, il Progetto Direttore è uno strumento non previsto dalla legislazione urbanistica vigente; i suoi contenuti sono dichiaratamente di indirizzo e pertanto flessibili, acquistando essi efficacia giuridica e quindi valore prescrittivo solo in virtù dell'approvazione di specifici atti di natura attuativa. Alle varianti di PRG si dovrà provvedere con specifiche procedure attraverso appositi Accordi di Programma;
- 1996** Disposizione con Del. G.C. n. 3165 del 13 settembre 1996, dell'occupazione d'urgenza degli immobili occorrenti per la sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area ex-Snia Viscosa, sita in via Prenestina e si è impegnata la somma di L. 1.706.250.000 quale indennità do esproprio delle aree destinate all'opera;
- 1997** Nota n. 20499 del 07.08.1997, con la quale la Soprintendenza Archeologica di Roma ha richiesto che alcune aree fossero lasciate libere dalle previsioni edificatorie in quanto da destinare a "Parco Archeologico Tiburtino";
- 1998** Adozione con Del. C.C. n. 157 del 30 luglio 1998, del "Piano Particolareggiato per l'attuazione del Comprensorio Direzionale Orientale Tiburtino, avente destinazione I, in variante al P.R.G.";
- 1998** Approvazione con Del. G.C. n. 4658 del 18 dicembre 1998, di "un progetto di ricerca sul tema *Modalità di recupero edilizio in chiave bioecologica di immobili presenti all'interno di aree verdi di proprietà comunale* e della Convenzione con l'Istituto Nazionale Bioarchitettura per un importo complessivo L. 91.602.000, IVA 20% compresa."
In data 23 dicembre 1998 prot. Dipartimento X n. 8977, è stata stipulata la Convenzione con l'INBAR per definire specifiche metodologie di recupero statico e funzionale secondo criteri di edilizia bioecologica. Tale attività di progettazione è stata realizzata anche in considerazione dei programmi dell'Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione di edifici pubblici secondo criteri bioecologici ed in conformità con quanto indicato nella deliberazione di G.C. n. 282/2001, prevedendo l'istallazione di un impianto costituito da pannelli fotovoltaici;

³Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - Relazione

- 1998** Nella Convenzione ed in particolare nell'Allegato Tecnico, l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura, ha redatto un Progetto Definitivo a firma dell'Arch. Ugo Sasso, per il recupero edilizio di proprietà comunale ex Snia Viscosa, progetto redatto con metodologie bioecologiche.
Il recupero edilizio dell'edificio ex Snia Viscosa si inserisce in una riqualificazione del Parco Pubblico, già attuata da parte dell'amministrazione Comunale, contribuendo ad un miglioramento della qualità urbana delle aree;
- 1999** Conferenza dei Servizi del 29.10.1999, nella quale la Soprintendenza Archeologica di Roma ha reso parere favorevole sul progetto di utilizzazione del Parco, per quanto concerne il vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 (già L. 1089/39);
- 2000** Adozione con Del. C.C. n. 17 del 24 gennaio 2000 "Controdeduzioni alle osservazioni e opposizioni alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 157 del 30 luglio 1998", del Piano Particolareggiato per l'attuazione del Comprensorio Direzionale Orientale Tiburtino, avente destinazione I, variante al P.R.G.";
- 2001** Nota n. prot. 7646 del 02.01.2001, con la quale la Regione Lazio, Assessorato per le Politiche dell'Urbanistica e Casa, ha reso il parere di compatibilità paesaggistica sul Piano Particolareggiato del Comprensorio Tiburtino, ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex lege 1497/39), rinviando ai soli progetti esecutivi e relative opere di urbanizzazione la necessità di successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. n. 490/99;
- 2002** Approvazione con Del. G.R. n. 4 del 11.01.2002, del "Piano Particolareggiato in esecuzione ed in Variante al PRG del Comprensorio Direzionale Orientale di Tiburtino avente Destinazione I", le cui Norme Tecniche di Attuazione prescrivono l'attuazione delle aree verdi tramite piani di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali;
- 2002** Promozione con Del. G.R. n. 795 del 23.12.2002, del procedimento di espropriazione per pubblica utilità degli immobili privati nel Comprensorio Direzionale Tiburtino – Ambito 2° - I Stralcio;
- 2003** Istituzione con D. D. U.PRO.M. n. 43 del 13 maggio 2003, del Gruppo di Lavoro per l'elaborazione del Progetto di utilizzazione del Parco Archeologico Tiburtino.
Il Progetto Unitario è stato elaborato dall'U.PRO.M., sulla base degli studi condotti dal Dipartimento di Idraulica, Trasporti e Strade dell'Università "La Sapienza" per quanto concerne l'assetto geologico, geomorfologico, idrologico e geologico; e dal Dipartimento di Biologia Vegetale dell'Università "La Sapienza", per quanto concerne l'assetto vegetazionale e agropedologico. In tale Progetto Unitario vengono rispettate le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni, anche relative alle modalità di sistemazione del verde, alla viabilità e ai parcheggi (contenute negli elaborati nn. 3a, 3b, 5 e 7) del Piano Particolareggiato approvato;
- 2003** Approvazione con Del G.C. n 275 del 14 maggio 2003 del Progetto Definitivo per il "Recupero edilizio dell'edificio di proprietà comunale ex Snia Viscosa redatto con metodologie di bioarchitettura" con importo di Euro 1.160.593,56;
- 2003** Determinazione con Del G.C. n 515 del 28 agosto 2003 della data del 30 settembre 2003 quale termine perentorio per la presentazione delle domande di cessione gratuita delle aree ricadenti nel Comprensorio Direzionale Tiburtino, ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Comprensorio stesso approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta n. 4 dell'11 gennaio 2002;

- 2003 Approvazione con Del G.C. n 533 del 09 settembre 2003, dell' "Ambito 2° Parco Prenestino – Recupero area Ex S.N.I.A.";
- 2003 Approvazione con Del G.C. n 749 del 25 novembre 2003, del "Progetto Unitario di utilizzazione del Parco Archeologico Tiburtino".
La Regione Lazio, Assessorato per le Politiche dell'Urbanistica e Casa ha reso il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex lege 1497/39), sul Piano Particolareggiato del Comprensorio Tiburtino. Per quanto riguarda il vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 (già L. 1089/39) la Soprintendenza Archeologica di Roma, in sede di Conferenza dei Servizi del 29 ottobre 1999, ha reso parere favorevole sul progetto di utilizzazione del Parco;
- 2003 D. D. U.PRO.M. n. 91 del 28 dicembre 2003; (*documentazione DA REPERIRE*)
- 2004 Accettazione con Del G.C. n 23 del 28 gennaio 2004, ai fini dell'istruttoria, delle domande di cessione gratuita delle aree ricadenti nel Comprensorio Direzionale Tiburtino presentate fuori termine dalla Banca d'Italia (prot. U.PRO.M. n. 5181 del 4 dicembre 2003) e dalla Società Varino S.r.l. (prot. U.PRO.M. n. 5349 del 16 dicembre 2003), ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Comprensorio stesso approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta n. 4 dell'11 gennaio 2002";
- 2004 D. D. U.PRO.M. n. 12 del 12 febbraio 2004; (*documentazione DA REPERIRE*)
- 2004 Ordine del Giorno n.79 del 03.08.2004, con il quale il Consiglio Comunale si è impegnato a destinare l'ulteriore importo di 10 milioni di lire (pari a 5 milioni di euro) per gli espropri di alcune aree limitrofe alla zona archeologica del Parco Tiburtino, in relazione al preminente interesse nazionale alla realizzazione dello SDO Tiburtino. I finanziamenti già stanziati per i primi espropri delle aree del Parco, nella precedente Amministrazione Comunale, furono destinati alla realizzazione di altre opere inerenti lo SDO Pietralata, considerato al tempo di preminente importanza;
- 2004 Approvazione con Del G.C. n 1003 del 22 dicembre 2004, del "Progetto Unitario Area A";
- 2005 Promozione con Del. G.C. n. 473 del 14.09.2005 del procedimento di espropriazione per pubblica utilità degli immobili privati nel Comprensorio Direzionale Tiburtino - Ambito 2a - Il Stralcio;
- 2005 Approvazione con Del. G.C. n. 245 del 29.09.2005, della Convenzione fra Comune di Roma e Consorzio Tiburtino, ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Tiburtino;
- 2005 Approvazione con Del G.C. n 534 del 19 ottobre 2005, del "Progetto Unitario Comparto H";
- 2005 Promozione con Del. G.C. n. 556 del 26.10.2005, del procedimento di espropriazione per pubblica utilità di parte degli immobili privati ricadenti nel Piano Particolareggiato Tiburtino – Ambito "2a Tiburtino" - III Stralcio ed Ambito "2b Tiburtino" - I Stralcio, al fine della realizzazione del sistema orientale - Parco Archeologico Tiburtino, con l'impegno di spesa di 5 milioni di euro (il cui acquisto è stato confermato con Dec. G.C. n. 78 del 22 ottobre 2008);
- 2005 Approvazione con Del G.C. n 633 del 23 novembre 2005, del "Progetto Definitivo di realizzazione del Parco dell'Energia. 1° Stralcio – Opere a verde: acquisizione e recupero del verde posto in continuità

dell'attuale parco pubblico "Ex-Snia Viscosa", in attuazione del Comprensorio Direzionale Orientale Tiburtino. Approvazione del Quadro Economico del 1° Lotto Funzionale.

Nell'intera area di Via Prenestina è prevista l'attuazione del Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Orientale Tiburtino, in cui è prevista la riqualificazione dal degrado, derivato anche da realizzazioni di ricoveri occasionali abusivi ad opera di senza fissa dimora e l'ampliamento del parco pubblico "ex-Snia Viscosa".

In base a tali obiettivi, la IV U.O.- Sviluppo Sostenibile del Dipartimento X ha redatto, in conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Orientale Tiburtino, il progetto denominato "Parco dell'Energia" articolato in n.3 stralci che prevede l'acquisizione ed il recupero del verde posto in continuità dell'attuale parco pubblico "ex-Snia Viscosa", nonché il restauro degli edifici in esso contenuti secondo criteri di bioarchitettura. E' stato successivamente approvato come Progetto Preliminare nella Conferenza dei Servizi indetta in data 14 ottobre 2003;

- 2006** Approvazione con Del G.C. n 85 del 04 marzo 2006, del "Progetto Unitario Comparti D – G";
- 2006** Approvazione con Del. G.C. n. 110 del 12.04.2006, dello schema di Convenzione fra Comune di Roma e Soc. "Varino S.r.l.", ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Tiburtino;
- 2007** Approvazione con Del G.C. n 463 del 10 ottobre 2007, a modifica ed integrazione, del Progetto Definitivo per l'Appalto Integrato dello "Spazio teatrale polifunzionale" nell'area ex-Snia Viscosa, opera cofinanziata nell'ambito del progetto europeo Urb-A1 "LA.DE.S.: Laboratori di Sviluppo Sostenibile";
- 2008** Approvazione con Del G.C. n 19 del 30 gennaio 2008, del "Progetto Unitario Comparto I – Area L";
- 2009** Riapprovazione con Del G.C. n 273 del 9 settembre 2009, del Progetto Definitivo per l'Appalto Integrato dello "Spazio teatrale polifunzionale" nell'area ex-Snia Viscosa-Municipio VI. Dichiarazione di pubblica utilità (utilizzo importo aperto imp. N. 3830012672 quale indennità di esproprio).
La Giunta Comunale riapprova ai soli fini della dichiarazione di pubblica utilità nei confronti della particella n. 198, foglio catastale 620, residua di 1.125 mq, il Progetto Definitivo in atti, già allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 463 del 10 ottobre 2007, per la realizzazione dello "Spazio teatrale polifunzionale di cui al Programma Europeo Urb-A1 "LA.DE.S.: Laboratori di Sviluppo Sostenibile", opera ricadente nel Municipio VI all'interno del Parco Pubblico ex-Snia Viscosa (Parco dell'Energia), insistente su area già interessata dal vincolo preordinato all'esproprio, in quanto area destinata a verde pubblico in base al Piano Regolatore Generale vigente.

TABELLE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO TIBURTINO

Dal momento che non sono intercorsi provvedimenti successivi all'approvazione del PP Tiburtino che abbiano generato modifiche alle dotazioni, vengono di seguito riportate le tabelle allegate al Piano.

TAB. 2 – Dotazione complessiva di spazi pubblici

N	Verde urbano ha	Verde Locale ha	Servizi urbani		Servizi locali	
			ha	destinazione	ha	destinazione
1	6,93	7,23	7,30	Servizi F.S.	1,20	Scuola elementare Bertarelli
2	22,15	4,00	6,20	Impianti F.S.	1,05	Chiesa S. Giuseppe Artigiano
3	3,86	13,20	0,74	Area di riserva	0,36	Centro Sociale
4		1,37	2,82	Centro Idrico Prenestino ACEA	0,92	Scuola media
5		1,24	6,03	Attrezzature universitarie	0,68	Scuola materna ed elementare
6		2,52	0,99	Rimessaggio ATAC	1,30	Attrezzature di interesse collettivo
7		12,30			1,64	Chiesa S. Agapito
8		5,70			0,56	Scuola media Pinelli
9						
totale	32,94	47,56	24,08		7,71	

TAB. 2 – Dotazione di parcheggi pubblici – parcheggi standard

N	mq
P 1	2600
P 2	2240
P 3	920
P 4	920
P 5	2080
P 6	4800
P 7	1490
P 8	6200
P 9	2800
P 10	2330
P 11	1320
P 12	500
totale	28200

TAB. 3 – Insedimenti realizzabili – superficie lorda di pavimento massima

denominazione	N.	sup. ha	cubatura residenziale				cubatura non residenziale				totale			
			esistente		progetto		esistente		progetto		esistente		progetto	
			mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq
aree direzionali e terziarie	A	8,10	-	-	97.000	1,2	-	-	186.000	2,3	-	-	283.000	3,5
aree di trasformazione terziaria	B	1,30	-	-	-	-	14.300	1,1	39.000	3,0	14.300	1,1	39.000	3,0
	C1	0,44	-	-	-	-	16.830	3,8	16.830	3,8	16.830	3,8	16.830	3,8
	C2	0,47	-	-	-	-	10.660	2,2	10.660	2,2	10.660	2,2	10.660	2,2
	tot.	2,21	-	-	-	-	41.790	1,8	66.490	3,0	41.790	1,8	66.490	3,0
comparti di trasformazione urbanistico edilizia	D	1,51	-	-	-	-	47.800	3,2	47.800	3,2	47.800	3,2	47.800	3,2
	E	1,43	-	-	-	-	5.000	0,4	30.000	2,1	5.000	0,4	30.000	2,1
	F1	0,68	500	0,07	500	0,07	21.600	3,2	23.800	3,5	22.100	3,3	24.300	3,5
	F2	1,30	-	-	-	-	47.600	3,6	47.600	3,6	47.600	3,6	47.600	3,6
	G	2,20	-	-	-	-	38.200	1,7	51.000	2,3	38.200	1,7	51.000	2,3
	H	6,21	-	-	-	-	87.000	1,4	149.600	2,4	87.000	1,4	149.600	2,4
	I	1,12	-	-	-	-	-	-	28.000	2,5	-	-	28.000	2,5
tot.	14,45	500	0,01	500	0,01	247.200	1,7	377.800	2,6	247.700	1,7	378.300	2,6	
aree residenziali di ristrutturazione urbanistico-edilizia	L	2,78	3.000	0,1	28.000	1,0	-	-	14.000	0,5	3.000	0,1	42.000	1,5
comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio	a	0,86	118.000	13,7	118.000	13,7					118.000	13,7	118.000	13,7
	b	0,30	44.350	14,7	44.350	14,7					44.350	14,7	44.350	14,7
	c	0,51	65.700	12,9	65.700	12,9					65.700	12,9	65.700	12,9
	d	0,08	3.750	4,7	3.750	4,7					3.750	4,7	3.750	4,7
	e	0,19	5.750	3,0	5.750	3,0					5.750	3,0	5.750	3,0
	f1	0,34	51.000	14,8	51.000	14,8					51.000	14,8	51.000	14,8
	f2	0,20	38.000	19,0	38.000	19,0					38.000	19,0	38.000	19,0
	f3	0,19	57.400	29,8	57.400	29,8					57.400	29,8	57.400	29,8
	g	0,08	20.450	25,5	20.450	25,5					20.450	25,5	20.450	25,5
	h1	0,07	4.320	6,2	4.320	6,2					4.320	6,2	4.320	6,2
	h2	0,07	15.550	21,6	15.550	21,6					15.550	21,6	15.550	21,6
	i	0,06	11.800	19,7	11.800	19,7					11.800	19,7	11.800	19,7
	l	0,27	24.300	9,0	24.300	9,0					24.300	9,0	24.300	9,0
	m	0,04	2.200	5,2	2.200	5,2					2.200	5,2	2.200	5,2
n	0,03	1.700	5,7	1.700	5,7					1.700	5,7	1.700	5,7	
o	0,06	7.600	12,5	7.600	12,5					7.600	12,5	7.600	12,5	
tot.	3,35	471.870	14,0	471.870	14,0					471.870	14,0	471.870	14,0	
totale		30,89	475.370	6,9	597.370	4,0	288.990	1,9	644.290	2,3	764.360	3,5	1.241.660	4,0

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

La Legge n. 396/1990, Interventi per Roma Capitale della Repubblica, indica fra gli obiettivi di preminente interesse nazionale la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale e delle connesse infrastrutture, allo scopo di rilocalizzare le sedi della Pubblica Amministrazione anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città di Roma. Nell'ambito del Progetto Direttore per l'attuazione dei Comprensori Direzionali Pietralata-Tiburtino-Casilino-Centocelle, il Comune di Roma ha predisposto il Piano Particolareggiato del Comprensorio Tiburtino.

Comparti Edilizi

Non Residenziali:

- Aree direzionali e terziarie (A), superficie ha 8,10 (realizzato parzialmente nel 2016, per la cubatura residenziale per circa 97.000 mc⁴)
La realizzazione consiste in un edificio a destinazione residenziale denominato "Domus Placidia" costituito da un unico blocco edilizio di 8 piani con corte interna.
- Aree di trasformazione terziaria:
 - (B) superficie ha 1,30 (non realizzato-area parzialmente occupata)
 - (C1) superficie ha 0,44 (realizzato)
 - (C2) superficie ha 0,47 (realizzato)

Residenziali:

- Comparti di trasformazione urbanistico edilizia
 - (D) superficie ha 1,51 (non realizzato-area occupata)
 - (E) superficie ha 1,43 (non realizzato-area in parte occupata)
 - (F1) superficie ha 0,68 (non realizzato-area occupata)
 - (F2) superficie ha 1,30 (non realizzato-area occupata)
 - (G) superficie ha 2,20 (non realizzato-area occupata)
 - (H) superficie ha 6,21 (realizzato parzialmente)
 - (I) superficie ha 1,12 (non realizzato)
- Aree residenziali di ristrutturazione urbanistico-edilizia
 - (L) superficie ha 2,78 (non realizzato)
- Comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio
 - (a) superficie ha 0,86 (esistente)
 - (b) superficie ha 0,30 (esistente)
 - (c) superficie ha 0,51 (esistente)
 - (d) superficie ha 0,08 (esistente)
 - (e) superficie ha 0,19 (esistente)
 - (f1) superficie ha 0,34 (esistente)
 - (f2) superficie ha 0,20 (esistente)
 - (f3) superficie ha 0,19 (esistente)
 - (g) superficie ha 0,08 (esistente)
 - (h1) superficie ha 0,07 (esistente)

⁴ Al momento il dimensionamento delle cubature attuate prende a riferimento quanto previsto dal P.P. in attesa di avere a disposizione la documentazione relativa ai titoli abilitativi.

- (h2) superficie ha 0,07 (esistente)
- (i) superficie ha 0,06 (esistente)
- (l) superficie ha 0,27 (esistente)
- (m) superficie ha 0,04 (esistente)
- (n) superficie ha 0,03 (esistente)
- (o) superficie ha 0,06 (esistente)

Spazi Pubblici:

- 1 Verde urbano - sup. 6,93 ha (non realizzato)
Verde locale - sup. 7,23 ha (realizzato parzialmente)
Servizi urbani (Servizi F.S.) – sup. 7,30 ha (esistente parzialmente – occupato parzialmente)
Servizi locali (Scuola Elementare Bertarelli) – sup. 1,20 ha (esistente parzialmente - occupato parzialmente)
- 2 Verde urbano – sup. 22,15 ha (non realizzato)
Verde locale – sup. 4,00 ha (non realizzato – area occupata parzialmente)
Servizi urbani (Impianti F.S.) – sup. 6,20 ha (esistente)
Servizi locali (Chiesa S. Giuseppe Artigiano) – sup. 1,05 ha (esistente)
- 3 Verde urbano – sup. 3,86 ha (non realizzato)
Verde locale – sup. 13,20 ha (realizzato parzialmente – area occupata parzialmente)
Servizi urbani (Area di riserva) – sup. 0,74 ha (non realizzato)
Servizi locali (Centro Sociale) – sup. 0,36 ha (realizzato)
- 4 Verde locale – sup. 1,37 ha (realizzato)
Servizi urbani (Centro Idrico Prenestino ACEA) – sup. 2,82 ha (non realizzato)
Servizi locali (Scuola media) – sup. 0,92 ha (non realizzato – area occupata parzialmente)
- 5 Verde locale – sup. 1,24 ha (non realizzato-area occupata)
Servizi urbani (Attrezzature universitarie) – sup. 6,03 ha (non realizzato-area occupata)
Servizi locali (Scuola materna ed elementare) – sup. 0,68 ha (non realizzato-area occupata)
- 6 Verde locale – sup. 2,52 ha (realizzato)
Servizi urbani (Rimessaggio ATAC) – sup. 0,99 ha (realizzato)
Servizi locali (Attrezzature di interesse collettivo) – sup. 1,30 ha (realizzato)
- 7 Verde locale – sup. 12,30 ha (parzialmente realizzato – area occupata parzialmente)
Servizi locali (Chiesa S. Agapito) – sup. 1,64 ha (esistente – area occupata parzialmente)
- 8 Verde locale – sup. 5,70 ha (realizzato parzialmente – area occupata parzialmente)
Servizi locali (Scuola media Pinelli) – sup. 0,56 ha (realizzato)

Parcheggi:

- P1 – sup. 2.600 mq (non realizzato)
- P2 – sup. 2.240 mq (non realizzato)
- P3 – sup. 920 mq (non realizzato)
- P4 – sup. 920 mq (non realizzato)
- P5 – sup. 2.080 mq (non realizzato)
- P6 – sup. 4.800 mq (realizzato parzialmente)
- P7 – sup. 1.490 mq (realizzato)
- P8 – sup. 6.200 mq (realizzato)

P9 – sup. 2.800 mq (realizzato)
P10 – sup. 2.330 mq (non realizzato)
P11 – sup. 1.320 mq (non realizzato)
P12 – sup. 500 mq (non realizzato)

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (PUMS)

Nello Scenario di Riferimento (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Potenziamento della capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma

Interventi tesi al potenziamento della capacità di esercizio delle linee regionali con l'aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte a maggior traffico del nodo di Roma.

Realizzazione di 2 nuovi percorsi ciclabili:

- via Prenestina;
- GRAB (parte del percorso anulare).

Nello Scenario di Piano (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni, tra questi:

Adeguamento svincolo A24 – Circonvallazione Tiburtina

Intervento volto alla ridefinizione morfologica dello svincolo, al fine di eliminare l'attuale criticità di inserimento della penetrazione urbana dell'autostrada A24 sulla circonvallazione Tiburtina. Sebbene esterno al perimetro del P.P. contribuirà al decongestionamento dell'arteria stradale che lo attraversa con entrate ed uscite interne al Piano stesso.

Tram Stazione Tiburtina – Ponte Mammolo

Intervento in prosecuzione del tram piazzale del Verano – Stazione Tiburtina, da realizzarsi lungo la direttrice via Tiburtina, fino ad intercettare le stazioni della linea metropolitana B: *Santa Maria del Soccorso* e *Ponte Mammolo*. Il tracciato lungo la via Tiburtina consentirà di effettuare un servizio ad alta prestazione ma al contempo capillare lungo la direttrice non interessata dal servizio offerto dalla suddetta linea metropolitana. L'inserimento dei due tracciati tranviari piazzale del Verano – stazione Tiburtina e stazione Tiburtina – Ponte Mammolo contribuirà al potenziamento dell'intermodalità del nodo e al miglioramento dell'accessibilità.

Realizzazione di 3 nuovi percorsi ciclabili:

- via di Portonaccio;
- via dell'Acqua Bullicante;
- Parte del progetto "Parco lineare dell'Antica via Collatina da Porta Maggiore a Gabii".

Realizzazione della logistica urbana

Individuazione di due aree da destinarsi alla distribuzione urbana presso via Giuseppe Mirri.

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

IL PP è interessato solo da interventi volti alla realizzazione di *zone a prevalenza pedonale* per la porzione dell'*Ambito Bertarelli* ricadente all'interno del perimetro; ai suoi margini sono previste, tuttavia, azioni della medesima natura per gli ambiti denominati *Bertramelli* e *Casal Bruciato*, nonché due aree dove realizzare un attrezzaggio ad *Isola Ambientale*, *Pigneto* e *Casal Bertone*.

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RI-PIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

Comparto A: “Domus Placidia”

Il comparto è destinato ad Aree Direzionali e Terziarie (A), con superficie pari a ha 8,10.

Nel 2016 il comparto è stato parzialmente realizzato, mediante un edificio a destinazione residenziale con cubatura di circa mc 97.000 e costituito da un unico blocco edilizio di 8 piani con corte interna, denominato “Domus Placidia”. Al momento risulta essere in corso una iniziativa da parte dei promotori finalizzata al cambio di destinazione d'uso delle restanti cubature previste nel comparto da non residenziale a residenziale attraverso il ricorso alle procedure della Legge Regionale n. 10/2011 “Piano Casa della Regione Lazio”.

In merito a tale iniziativa non è ancora disponibile alcuna documentazione.

Comparto B: “Residenza Galla Placidia”

All'interno di un lotto del Comparto B - destinato ad attività direzionali e terziarie -, con Permesso di Costruire n. 166 prot. 139868 del 28.07.2016, è stato autorizzato l'intervento di demolizione e nuova costruzione per la realizzazione di un edificio con cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale (denominato Residenza Galla Placidia, SUL totale mq 2.421,70), facendo ricorso alle procedure della Legge Regionale “Piano Casa” n. 21/2009 (c.d. Housing Sociale).

La suddetta Legge prevede (art. 3 ter, comma 1 e comma 3, lettera c) la riserva di una superficie da destinare ad alloggi a canone calmierato (n. 16 alloggi, per una SUL di mq 732,28).

Area Ex Snia Viscosa

Nella vasta area di circa 14 ettari - oggi destinata a verde e servizi pubblici dal PRG vigente - situata fra il Pigneto, via di Portonaccio, via Prenestina e via di Casal Bertone, nel 1922 è nato, come uno dei più grandi opifici d'Italia, lo stabilimento romano della Società Generale Italiana della Viscosa per la produzione di seta artificiale rimasto in attività fino al 1954 lasciando lo stabilimento in stato di progressivo abbandono.

Nel 1969 i terreni del complesso industriale confluirono nel patrimonio della Snia Viscosa, che aveva incorporato per fusione la società Cisa.

Nel 1982 la proprietà ha ceduto i terreni ed immobili alla Società Immobiliare Snia S.r.l. che li ha rivenduti nel marzo 1990 ad un'immobiliare (Società Pinciana 188 Srl). Nell'aprile 1990, la proprietà ha ottenuto subito la concessione edilizia per la costruzione di un immobile con destinazione produttiva. Nel novembre 1990, la società immobiliare è stata a sua volta acquisita dalla Ponente 1978 Srl, che nel 1992 ha iniziato ad edificare un centro commerciale di sei piani ed una palazzina destinata alla Asl (durante i cui scavi è stato generato il lago artificiale Ex Snia).

Con Del. G.C. n. 154 del 23.05.2012, è stato riproposto il Bando ricognitivo (“Relitti Urbani”) per l'individuazione di aree ed edifici degradati o dismessi - indetto già con D.D. n. 739 del 28 settembre 2010 - a seguito del quale nel 2013 la società Ponente 1978 Srl ha presentato un secondo progetto edilizio che prevedeva costruzioni per mc 55.000 nell'area dell'Ex Fabbrica Snia, con la copertura del lago e la costruzione di quattro torri da 30 piani. Successivamente, nel gennaio 2014, in una Memoria di Giunta, è stato ufficialmente stralciato il Bando “Relitti Urbani” a causa della vaghezza dei criteri e dell'elevato rischio speculativo.

Lago Ex Snia

Il lago "artificiale" Ex Snia sorge su parte dell'area industriale dismessa che ha ospitato l'opificio della Cisa Viscosa chiuso nel 1954.

La zona, che un tempo si chiamava Acqua Bullicante, ospita nel sottosuolo il Fosso della Marranella, mentre più in profondità a soli 5 metri dal piano di campagna è presente una falda acquifera.

Nel 1992, durante la realizzazione di parcheggio interrato (da parte della Ponente 1978 Srl), fu intercettata la falda che cominciò a sgorgare e a riempire l'invaso artificiale. Nel tentativo di scongiurare il prevedibile blocco dei lavori, la società di costruzioni provò a deviare il flusso d'acqua convogliandolo nelle fognature, determinando però il sovraccarico delle fogne e l'esplosione delle condotte, con conseguente allagamento di Largo Preneste. L'acqua invase lo scavo artificiale rendendo l'area impraticabile ad ulteriori lavori di sbancamento e costruzione, dando origine ad un laghetto balneabile profondo 6 metri che oggi la falda continua ad alimentare garantendone l'equilibrio idrico.

L'area nel tempo si è autonomamente "rinaturalizzata", monitorata dal 2014 dal WWF Pigneto Prenestino al fine sia di censire le specie vegetative e faunistiche (circa 300 specie botaniche, 11 comunità vegetali, 3 habitat prioritari per l'Unione Europea; 62 specie di uccelli fra i quali tre di interesse comunitario), sia di evidenziare la necessità di tutelarla come vera e propria oasi naturalistica all'interno di Roma. Infatti, negli ultimi anni, una grande e capillare mobilitazione di associazioni e comitati di quartiere, attraverso iniziative, manifestazioni, visite guidate e laboratori, ha supportato la richiesta di demanializzazione del lago per la sua istituzione a "Monumento Naturale".

Con l'Ordine del Giorno n. 174 del 06.08.2014, approvato all'unanimità dal Consiglio Regionale, nel quale è stata richiesta la tutela dell'area mediante l'istituzione in "Monumento Naturale" (ai sensi della LR 29/97), la Regione Lazio ne ha riconosciuto l'importanza ambientale.

Con Decreto n.17594 del 09.10.2019 del Presidente della Regione Lazio, l'area naturalistica è stata vincolata (complessivamente per ha 7,5) al fine di tutelarne la conservazione, l'integrità e la sicurezza, riconoscendone la funzione di potenziale corridoio ecologico fra la Riserva Naturale Valle dell'Aniene ed il Parco dell'Appia Antica.

La gestione del Monumento è stata affidata all'Ente Regionale Roma Natura.

Fabbrica Ex Snia Viscosa

Con Ordinanza del Sindaco n. 194 del 13.08.2004, è stato emesso decreto definitivo di esproprio degli immobili nell'Ambito 2a del Comprensorio Tiburtino.

Nel 2008 la società ASD Larus Nuoto ha presentato istanza di partecipazione alla selezione degli interventi occorrenti ai Mondiali di Nuoto 2009: il progetto è stato così aggiunto, dal Commissario Delegato ai Mondiali, all'elenco degli impianti previsti.

Con Del. G.C. n. 354 del 29.10.2008, rettificata con D.D. n. 255 del 28.03.2009, l'area di proprietà comunale all'interno del Comprensorio Tiburtino è stata concessa alla ASD Larus Nuoto per la realizzazione di un Impianto Natatorio funzionale ai Mondiali.

Con Verbale di Consegna n. 16382 del 04.11.2008, il Dipartimento Sport ha consegnato l'area comunale alla società (le particelle catastali interessate erano 11 su 30, mentre la restante area è stata consegnata alla ASD Larus in custodia e guardiania fino al termine dei lavori).

Con il Disciplinare di Concessione prot. n. 1659 del 09.02.2009, la ASD Larus Nuoto è stata autorizzata a costruire l'impianto nell'area consegnata.

Con Del. G.C. n. 252 del 22.07.2015, è stato revocato l'affidamento in concessione alla ASD Larus Nuoto dell'area comunale, a seguito della decadenza del diritto del concessionario per mancata realizzazione dell'impianto (ed anche in seguito alle mobilitazioni politiche e cittadine per la salvaguardia delle aree destinate a verde pubblico e servizi da parte del PRG).

Parco Prenestino (poi Parco delle Energie)

Con la Delibera C.C. n.314 del 28.12.1994, è stato approvato il Progetto della sistemazione a verde pubblico attrezzato di parte dell'area Ex Snia Viscosa, avviando la procedura di esproprio.

Nel 1995, in alcuni spazi dell'ex fabbrica è nato il Centro Sociale Occupato Autogestito "Csoa Ex Snia" come presidio permanente dell'area abbandonata (negli ex uffici sono stati ritrovati documenti riconosciuti nel 2012 come patrimonio dalla Sovrintendenza e trasferiti nella Casa del Parco delle Energie nel Centro di Documentazione Territoriale Roma Est - Archivio Storico Viscosa).

Con il Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 21.10.1995 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.02.1996) è stato incluso fra le aree di interesse archeologico (indicate all'art.1, lett. m della Legge n. 431 del 08.08.1985) il Comprensorio Archeologico denominato "Ad Duas Lauros" (che si estende dal Parco di Centocelle, sulla Casilina, fino a Villa Gordiani, sulla Prenestina, includendo le vie di Torpignattara, Acqua Bullicante e Tor de' Schiavi, configurandosi come una delle ultime tracce dell'Agro Romano) del quale fa parte anche l'intera area Ex Snia.

Il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 163 del 13.03.2000, ha disposto l'esproprio definitivo dell'area, corrispondente all'attuale Parco delle Energie, già inaugurato nel 1997.

Con Deliberazione G.C. n. 533 del 09.09 2003, nell'ambito del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Tiburtino - Ambito 2a, è stato approvato il Progetto Unitario di utilizzazione del Parco Prenestino – Ex Snia Viscosa. Nella delibera si ricorda che *"l'area destinata a verde di interesse locale compresa tra la via Prenestina e la Ferrovia Roma – Sulmona, comprendente lo stabilimento industriale Ex Snia Viscosa, rappresenta un congruo ambito unitario sia sotto l'aspetto morfologico e vegetazionale, sia sotto quello paesistico"*. Nel progetto era previsto l'insediamento, anche attraverso il recupero delle strutture industriali esistenti, di alcune facoltà dell'Università "La Sapienza". Ad oggi risulta pendente presso il TAR Lazio, il ricorso della società Ponente 1978 Srl contro l'adozione e l'approvazione del Piano Particolareggiato.

Con l'Ordinanza del Sindaco n. 194 del 03.08.2004, è decretato l'esproprio definitivo dell'area sita fra il lago e via di Portonaccio, per la realizzazione del Parco Prenestino, l'attuale Parco delle Energie.

Casa del Parco (nel Parco delle Energie)

Con Delibera G.C. n. 275 del 14.05.2003, è stato approvato il Progetto Definitivo della Casa del Parco *"Recupero edilizio di proprietà comunale ex Snia Viscosa, redatto con metodologia di bioarchitettura dall'Istituto Nazionale di Bioarchitettura di Bolzano"*.

Dal 2007 al 2009 con apertura nel 2011, sono stati eseguiti i lavori di realizzazione.

Con Verbale di Consegna prot. 9337 del 02.05.2012, la Casa del Parco è stata consegnata all'Ex Dip. X (Catasto del Verde). La competenza per la manutenzione degli impianti e dell'edificio non afferisce al Municipio.

Dal 2013, vi opera stabilmente il Centro di Documentazione Territoriale Roma Est - Archivio Storico Viscosa, come previsto dalla Soprintendenza Archivistica per il Lazio presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Spazio Teatrale Polifunzionale "il Quadrato" (nel Parco delle Energie)

Con la Del. G. C. n. 633 del 23.11.2005, è stato approvato il progetto per la realizzazione di uno "Spazio Teatrale Polifunzionale aperto" nel Parco delle Energie, che nel 2006 vince il bando europeo URB-AL LA.DE.S Laboratori di Sviluppo Sostenibile.

Con Del. G.C. n.273 del 09.09.2009, è stato definitivamente approvato il Progetto Definitivo per l'Appalto Integrato dello "Spazio Teatrale Polifunzionale aperto", comunemente denominato "Quadrato", cofinanziato nell'ambito del programma europeo URB-AL LA.DE.S.

Con Decreto Dirigenziale n. 7 del 03.08.2010, è stato autorizzato l'esproprio. I lavori di realizzazione, terminati nel 2011, hanno incluso il recupero delle preesistenze edilizie ed una copertura fotovoltaica.

Ad oggi vi opera stabilmente la "LudOfficina", come previsto dal Contratto di Quartiere.

Parco Archeologico Tiburtino

La vasta area destinata a Parco - oltre 30 ettari destinati a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - coinvolge diversi quartieri (Tiburtino, Casalbertone, Portonaccio, Collatino) ed è compresa fra Casalbertone e Via Galla Placidia ad ovest, Via di Casal Bruciato a nord, Via dei Monti Tiburtini a nord e la linea ferroviaria Roma-Tivoli a sud.

Quest'area, denominata Parco Archeologico già nel Piano Particolareggiato Tiburtino, è composta da aree edificate e aree verdi da recuperare e da valorizzare: sull'area insistono reperti archeologici come una tomba di epoca romana, i resti dell'antico Ponte Tiburtino ed una domus romana appartenente ad Attilio Regolo.

Le Norme Tecniche del Piano consentono la conservazione sia dei fabbricati residenziali regolarmente edificati e di buona consistenza edilizia, sia la conservazione delle attività produttive esistenti, purché siano ambientalmente compatibili con il progetto di sistemazione del Parco stesso.

Il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio (PTPR) adottato nel 2007, riconosce l'importanza paesaggistica della zona classificando l'intera area (compresa fra il tratto urbano dell'Autostrada A24 e la Linea Ferroviaria) come "paesaggio naturale di continuità" (Tavola 24 Foglio 374 A). Tuttavia, lo stesso PTPR (attraverso la Tavola 24 Foglio 374 B, relativa al rilievo dei beni paesaggistici e culturali vincolati), omette di registrare il Sepolcro di Casal Bruciato e l'adiacente Domus Romana, rispettivamente tutelati dal Vincolo Archeologico Diretto con D.M. 25.10.1986 e dal Vincolo Archeologico Indiretto con D.M. 8.5.1990. Inoltre, non sono registrati i seguenti beni archeologici e storici riportati invece nel Foglio 16 Sud della Carta dell'Agro Romano: n. 314, domus romana; n. 326, cava; n. 329, area di frammenti fittili; n. 327 area di frammenti fittili; n. 308, edificio industriale e resti di muratura; n. 301, borghetto della Cacciarella. Anche il tracciato sotterraneo dell'Acquedotto Vergine, registrato al n. 268a della Carta dell'Agro, non risulta essere indicato in tutta la sua estensione. Infine, non risulta essere tutelata attraverso l'apposizione di vincolo archeologico diretto e/o indiretto la Necropoli risalente alla fine del II sec. d.C., adiacente al Ponte della Serenissima ed alla Linea Ferroviaria, e oggetto di scavi archeologici dall'anno 2000.

Con Ordine del Giorno n. 98 del 30 e 31.07.2010, il Consiglio Comunale impegna il Sindaco e la Giunta ad inserire idonee risorse finanziarie nel Bilancio 2010-2012 per il completamento del progetto Unitario di utilizzazione del Parco Archeologico Tiburtino, poichè non si è ancora dato avvio a nessuna progettazione per la sua realizzazione favorendo il degrado delle aree comprese tra Via Casal Bruciato e Via dei Cluniacensi, tra Via dei Cluniacensi e Via Galla Placidia e l'ex area della Banca d'Italia situata tra Via Galla Placidia e Via Ottoboni.

Nel novembre 2012 è stata inaugurata la prima area verde, di circa 2 ettari, del futuro Parco Archeologico, compresa fra via di Casal Bruciato e via dei Cluniacensi, detta Parco Tiburtino, e nel maggio 2013 invece è stata

inaugurata un'altra area verde situata fra via di Galla Placida e via Ottoboni, detta Parco Galla Placidia – Ottoboni (anche grazie alle iniziative della Cooperativa sociale “La Cacciarella” ed il Centro Sociale “Intifada” ed i comitati di quartiere).

Con Ordine del Giorno n. 160 del 27.03.2015, l'Assemblea Capitolina impegna il Sindaco e la Giunta ad attivarsi per acquisire alla proprietà di Roma Capitale tutta l'area sulla quale insistono i resti archeologici.

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del P.P. Tiburtino

Comparti	Funzione	VOLUMETRIA massima realizzabile (mc)	VOLUMETRIA attuata / esistente (mc)	VOLUMETRIA non attuata (mc)
Aree direzionali e terziarie				
A*	residenziale	97.000	97.000	0
A	non residenziale	186.000	0	186.000
Aree di trasformazione terziaria				
B**	non residenziale	39.000	14.300	24.700
C1***	non residenziale	16.830	16.830	0
C2***	non residenziale	10.660	10.660	0
Comparti di trasformazione urbanistico edilizia				
D****	non residenziale	47.800	47.800	0
E	non residenziale	30.000	5.000	25.000
F1	residenziale	500	500	0
F1	non residenziale	23.800	21.600	2.200
F2	non residenziale	47.600	47.600	0
G****	non residenziale	51.000	38.200	12.800
H	non residenziale	149.600	87.000	62.600
I	non residenziale	28.000	0	28.000
Comparti di trasformazione urbanistico edilizia				
L	residenziale	28.000	3.000	25.000
L	non residenziale	14.000	0	14.000
Totale		769.790	389.490	380.300

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato / Esistente (mq)	Non attuato (mq)
1	verde urbano	69.300	0	69.300
1	verde locale	72.300	18.075	54.225
1	servizi urbani	73.000	24.333	48.667
1	servizi locali	12.000	8.000	4.000
2	verde urbano	221.500	0	221.500
2	verde locale	40.000	0	40.000
2	servizi urbani	62.000	62.000	0
2	servizi locali	10.500	10.500	0
3	verde urbano	38.600	0	38.600
3	verde locale	132.000	6.600	125.400
3	servizi urbani	7.400	0	7.400
3	servizi locali	3.600	3.600	0
4	verde locale	13.700	13.700	0
4	servizi urbani	28.200	0	28.200
4	servizi locali	9.200	0	9.200
5	verde locale	12.400	0	12.400
5	servizi urbano	60.300	0	60.300
5	servizi locali	6.800	0	6.800
6	verde locale	25.200	25.200	0
6	servizi urbani	9.900	9.900	0
6	servizi locali	13.000	13.000	0
7	verde locale	123.000	41.000	82.000
7	servizi locali	16.400	5.467	10.933
8	verde locale	57.000	19.000	38.000
8	servizi locali	5.600	5.600	0
Totale		1.122.900	265.975	856.925

Parcheggi pubblici	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
P1	parcheggio fuoriterra	2600	0	2.600
P2	parcheggio fuoriterra	2240	0	2.240
P3	parcheggio fuoriterra	920	0	920
P4	parcheggio fuoriterra	920	0	920
P5	parcheggio fuoriterra	2080	0	2.080
P6	parcheggio fuoriterra	4.800	1.600	3.200
P7	parcheggio fuoriterra	1.490	1.490	0
P8	parcheggio fuoriterra	6.200	6.200	0
P9	parcheggio fuoriterra	2.800	2.800	0
P10	parcheggio fuoriterra	2.330	0	2.330
P11	parcheggio fuoriterra	1.320	0	1.320
P12	parcheggio fuoriterra	500	0	500
Totale		28.200	12.090	16.110

* Comparto A - L'effettivo dimensionamento della cubatura attuata deve essere verificata sulla base degli atti formali autorizzativi, al momento ancora non disponibili (Convenzione, Permesso a Costruire, etc.).

** Comparto B - Attualmente, è in corso di realizzazione un intervento residenziale di cui sono da reperire gli atti autorizzativi.

*** Comparti C1 e C2 - Sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione volumetrie esistenti con cambio di destinazione d'uso.

**** Comparti D e G - Oggetto di progettazione unitaria approvata, sono stati sottoposti ad interventi di ristrutturazione delle volumetrie esistenti con cambio di destinazione d'uso, svincolati dall'attuazione del PU, che non hanno attuato i previsti aumenti di cubatura.

Piano Particolareggiato Comprensorio Casilino

SCHEDA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Casilino (*Del.CC n.148 del 21/10/2002*)

MUNICIPIO V

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Piano particolareggiato del Comprensorio Casilino è localizzato nel settore orientale della città compreso fra la via Prenestina, a nord, e la via Casilina, a sud. In particolare confina con il quartiere del Pigneto, ad ovest, e quello di Centocelle, ad est. Il contesto urbano in cui è inserito, fortemente urbanizzato da insediamenti con tipologie eterogenee, è caratterizzato da alte densità abitative e da una non adeguata dotazione di aree verdi attrezzate. L'edificabilità attribuita dal Progetto Direttore '95 a questo comprensorio dello SDO fu ridotta a seguito della successiva apposizione di vincoli sull'area¹. La mancata approvazione e la conseguente non attuazione dei comparti edificatori hanno contribuito a conservare fino ad ora l'ambito del comparto Casilino come una delle pochissime aree ancora libere da costruzioni in questa porzione di città.

Parallelamente la realizzazione della fermata Teano della Linea C della metropolitana ne ha potenziato fortemente l'accessibilità, in aggiunta alle preesistenti linee di trasporto pubblico lungo le consolari Prenestina e Casilina. In particolare la via Prenestina è percorsa dal tracciato tramviario in servizio tra Termini e Togliatti (linea 14), tra Termini e Gerani (linea 5) e tra piazza Risorgimento e Gerani (linea 19). Lungo la via Casilina l'offerta di trasporto pubblico è soddisfatta dalla ferrovia ex concessa Roma – Giardinetti, oggi in esercizio solo fino a Centocelle, con tre stazioni prossime al limite sud del PP: Tor Pignattara, Berardi e Balzani. Completa l'offerta, il servizio bus in transito su via dell'Acqua Bullicante e via Tor de' Schiavi - viale della Primavera.

Per quanto riguarda la rete viaria, il quadrilatero nel quale è inserito il P.P. ha caratteristiche di viabilità secondaria, mentre la maglia interna è tutta di livello locale e in più punti interrotta.

La superficie territoriale complessiva è pari a **136 ha** e prevede, secondo quanto previsto dal Piano particolareggiato adottato nel 2002, una edificabilità complessiva pari a circa 861.240 mc di cui **241.500 mc** di nuova edificazione.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici il PP prevede la seguente articolazione tra esistenti e previsti:

- | | |
|-------------------------|--|
| - verde urbano | 54,23 ha |
| - verde locale | 28,02 ha |
| - servizi urbani | 2,04 ha |
| - servizi locali | 9,87 ha (5,2 ha servizi scolastici – 4,7 servizi collettivi) |
| - parcheggi fuori terra | 2,88 ha |
| - parcheggi interrati | 3,60 ha |

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti massimi realizzabili di progetto, esclusa la cubatura esistente, il PP distingue:

¹ Vincolo di tutela "Ad Duas Lauros" (con Decreto del Min. Beni Culturali e Ambientali del 21.10.1995)

- aree direzionali e terziarie di completamento del tessuto edilizio	48.200 mc
- comparti misti di completamento del tessuto edilizio	193.300 mc
- comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio	0 mc

DESTINAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale 1965/71:

zona "I2"	Edilizia con caratteristiche speciali (il perimetro è più ampio di quello del Piano Particolareggiato del 2002)
zona "N"	Parchi pubblici e impianti sportivi
viabilità	Arterie cittadine di rapido transito

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):

Sistema insediativo – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI,

1962/65 **Approvazione del PRG**, adottato con Del CC n.614 del 18.12.1962 e approvato con *D.P.R. 16.12.1965*, che prevedeva di realizzare nel SDO il nuovo centro amministrativo e terziario della Capitale direttamente collegato al sistema autostradale da un asse attrezzato che attraversasse l'intero settore orientale della città. Il sistema è articolato in tre aree² *EUR, Centocelle e Pietralata* (I1) a cui si affiancano i comprensori lungo l'asse attrezzato e la via Cristoforo Colombo (I2) caratterizzati da una maggiore percentuale di residenze. L'inserimento delle cosiddette *Zone I – Centri direzionali* (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze) interessava, in particolare nel quadrante sud-orientale della città, circa 915 ha per una previsione complessiva di sviluppo edilizio di 40,5 mln di mc, di cui 26,8 mln con destinazione direzionale e 13,8 mln di mc con destinazione residenziale³. Non era esplicitata una specifica individuazione dei singoli comparti ed una attribuzione di cubature edificabili ma esclusivamente quella di indici di fabbricabilità. È previsto, inoltre, che la realizzazione delle zone I avverrà previa predisposizione di un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico in base al quale saranno determinati i limiti dei comprensori.

1967/71 **Approvazione della variante al PRG**, adottata il 17.10.1967 ed approvata il 06.12.1971 volta a recepire le modifiche introdotte dal decreto presidenziale di approvazione del PRG del 1965.

1971/92 Approvazione di numerose **varianti urbanistiche da zona I a zona M1/M3** al fine di dotare le zone già edificate dei necessari servizi che hanno ridotto la superficie dei comprensori⁴.

1972 **Approvazione Del. G.M. n.6858 del 22.10.1972** che vincola ad esproprio tutte le zone I, salvo quelle dell'EUR ed alcuni lotti nel comprensorio della via C. Colombo.

1974/79 **Approvazione Variante generale di PRG**, adottata con Del CC n.2632 del 08.08.1974 ed approvata con *Del GR n.689 del 06.03.1979*, che comporta una totale rielaborazione dell'art. 13 delle NTA con l'intenzione di ridurre gli insediamenti direzionali a seguito di studi specifici e di reperire nelle zone I aree per servizi e verde pubblico destinati a coprire i fabbisogni scoperti dei quartieri costruiti limitrofi.

² Cfr. PRG 62/65 - Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (aggiornate al 31.03.2005) – art.12 co 1

³ Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale – Norme Tecniche di Attuazione (il dimensionamento della volumetria residenziale è ottenuto applicando il parametro di 80 mc/abitante ai 172.325 abitanti previsti).

⁴ Nel caso del comprensorio Casilino: GRL 2524/11.07.75 (Scuola media "Torre Annunziata" via Telese), GRL 2528/11.07.75 (Scuola elementare "Trilussa" e media "Lagrange" via Anagni), CC 944/28.02.78 (Scuola media "Quintiliano" via Labico), GRL 2993/30.07.75 (Scuola elementare "R.Balzani" via R.Balzani), GRL 2389/30.12.82 (Servizi tecnologici Telecom via Durante), Parrocchia via dei Gordiani.

La zona I acquisisce la denominazione di “*Insedimenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)*”. Il territorio compreso nelle zone I è stato suddiviso in 5 comprensori⁵, *Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle e C.Colombo* più quello dell’EUR. Rispetto a quelle originarie, le nuove previsioni comportano una riduzione globale di circa il 65% della cubatura che viene ridefinita a circa 14,3 mln di mc di cui 10,2 mln con destinazione direzionale e 4,1 mln con destinazione residenziale. La cubatura consentibile nelle zone I è stata ripartita fra i vari comprensori secondo indici variabili, al fine di consentire una maggiore o minore disponibilità di aree per verde e servizi. Per i vari comprensori individuati nelle zone I, in relazione agli indici di fabbricabilità fissati, si ottengono le cubature per attività direzionali e terziarie e gli abitanti risultanti dalla tabelle B allegata alle NTA⁶.

L’estensione del Comprensorio Casilino interessa **143 ha**. Con una cubatura complessiva pari a **1.859.000 mc** di cui 1.140.000 con destinazione direzionale e 715.000 con destinazione residenziale⁷.

- 1984 **Del. G.R. n.1613 del 03.04.84** a rettifica della tabella B dell’art. 12 delle NTA.
- 1987 il **DM del 16.04.1987** del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali decreta che un’area che comprende il complesso monumentale del Mausoleo di S. Elena e l’impianto cimiteriale delle catacombe del SS. Marcellino e Pietro costituiscono un’area archeologica monumentale di eccezionale rilievo; pertanto vengono sottoposti a vincolo diretto ai sensi degli artt.1/3 e 4 della ex Legge n.1089/39.
- 1989 **Del. G.R. n.2637 del 31.03.1989** modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- 1990 **Legge per Roma Capitale n.396 del 15.12.1990** indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale per l’assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica la realizzazione dello SDO e delle connesse infrastrutture, anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città.
- 1994 Il **D.M. del 18.03.1994** del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali **amplia l’area già sottoposta a vincolo diretto dal DM del 16.04.1987** e istituisce un ulteriore vincolo indiretto (dell’art. 45 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i, art. 21 ex legge n.1089 del 1939) nell’area adiacente, sul lato nord.
- 1994 **Approvazione con Del. C.C. n. 226 del 25.10.1994, del Programma Pluriennale** per la realizzazione dello S.D.O. previsto dall’art. 8 della L. n. 396/1990. Vengono definiti i perimetri dei comprensori.
- 1995 Approvazione, con **Del. C.C. n. 75 del 20.04.1995, del Progetto Direttore per l’attuazione dei comprensori direzionali orientali**, Pietralata – Tiburtino – Casilino – Centocelle, aventi destinazione I nel P.R.G. vigente. Sotto l’aspetto pianificatorio il Progetto direttore è uno strumento non previsto dalla legislazione urbanistica vigente; i suoi contenuti sono dichiaratamente di indirizzo e pertanto flessibili, acquistando essi efficacia giuridica e quindi valore prescrittivo solo in virtù dell’approvazione di specifici atti di natura attuativa. Tra i contenuti strategici del Progetto Direttore è compreso un diverso assetto del sistema della mobilità urbana con particolare riferimento al settore orientale della città. Il Progetto Direttore consente di valutare con sufficiente attendibilità la compatibilità degli edifici preesistenti nei comprensori S.D.O. con le esigenze di pianificazione dell’attuazione dei nuovi insediamenti della zona I. Il Polo di Casilino assume una funzione di tipo prevalentemente culturale-ricreativo, in relazione alla accertata carenza di servizi nell’ambito di influenza e alla stretta connessione con aree di grande interesse archeologico. Vengono ridotte di oltre un terzo le volumetrie edificabili previste dal PR vigente.

⁵ Il comprensorio Cinecittà viene espunto dalle zone I a seguito delle modifiche apportate dalla Regione Lazio al Nuovo Testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in sede di approvazione della variante al PRG adottata nel 1974.

⁶ Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - Relazione

⁷ Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - NTA – Tabella B nella versione allegata alla Del GC n.3765 del 22.05.1979.

- 1995 Con D.M. 21.10.1995 il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali sottopone il comprensorio denominato “Ad Duae Lauros” ai vincoli ed alle prescrizioni previste dalla Legge n. 1497 del 29.06.1939 e dalla Legge n. 431 dell’08.08.1985.
- 1996 In riferimento all’apposizione del vincolo di tutela “Ad duas lauros” (D.M. 21.10.1995), limitatamente alle aree ricedenti all’interno del Comprensorio Casilino dello SDO, alcuni privati hanno fatto ricorso al TAR del Lazio in data 04.12.1996, chiedendo l’annullamento del D.M. 21.10.1995 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali per due tipi di motivazione:
1. per l’inapplicabilità giuridica dello strumento di tutela adottato (vincolo paesistico ex Art. 1, lettera m della Legge 431/85);
 2. per l’insussistenza della necessità della tutela delle aree in questione.
- 2000 Del. G. R. Lazio n.1284 dell’11.04.2000 Approvazione Variante al Piano Regolatore per l’assetto delle infrastrutture nel settore urbano compreso fra Via Salaria e Via C. Colombo adottata dal Consiglio Comunale di Roma con delibera n.113 del 07-07-1997.
- 2001 Legge 21 dicembre 2001, n. 443, la Linea C della metropolitana è inserita tra gli interventi compresi nell’Accordo di Programma tra Comune di Roma e Regione Lazio, pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 11 del 20 aprile 2001, e recepiti nel nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33/2003.
- 2002 Del.CC n.148 del 21/10/2002, “Adozione Piano Particolareggiato per l’attuazione del Comprensorio Direzionale Orientale Casilino”, avente destinazione I di Piano Regolatore Generale” destina a verde pubblico la quasi totalità del Comprensorio Casilino. Il PP non è stato mai trasmesso alla Regione Lazio per la necessaria approvazione, e risulta quindi essere decaduto⁸.
- 2006 Del CC n. 65 del 21/22 marzo 2006, Individuazione di nuove aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica[...] comprendente il PdZ A8 Casilino.
- 2006 Del. CIPE n. 78 del 29.03.2006, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 210 del 9 settembre, approva il piano particellare delle occupazioni temporanee e l’elenco delle ditte proprietarie, unitamente al progetto dell’opera pubblica Metro C: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 4, comma 5, e dell’art. 16, comma 2, del decreto legislativo n. 190/2002, è riapprovato il progetto definitivo delle tratte T4 e T5 della linea C della Metropolitana di Roma ai soli fini della dichiarazione di pubblica utilità. Il termine per l’emanazione del decreto di esproprio, ai sensi dell’art. 13, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 327/2001, come modificato dal decreto legislativo n. 330/2004, è fissato in sette anni dalla data di pubblicazione della presente delibera nella Gazzetta Ufficiale.”
- 2006 20.09.2006 – ROMA METROPOLITANE – Stazione Teano ed Riqualficazione aree contigue - Cantierizzazione della Stazione Teano - Area Campo "Ramoni"- VERBALE DI CONSEGNA AREE n. 26/2006/C del 20 settembre 2006. “Al completamento dei lavori dell’opera, il Contraente Generale (Società Metro C SpA) procederà al ripristino dei luoghi, secondo le modalità concordate per tempo con gli Uffici delle Amministrazioni comunque interessate, ed all’adempimento delle eventuali prescrizioni degli Uffici presenti. Si procederà quindi alla riconsegna dell’area, con apposito sopralluogo e verbale di constatazione”.
- 2006 Con Sentenza TAR Lazio n.12334 del 11.10.2006, viene accolto il ricorso (inoltrato dai al TAR del Lazio in data 04.12.1996 per l’annullamento del D.M. 21.10.1995) solo per l’inapplicabilità giuridica dello strumento di tutela adottato (vincolo paesistico ex Art. 1, lettera m della Legge 431/85). Viene così parzialmente annullato il vincolo archeologico Ad Duae Lauros con la motivazione che “a seguito dell’inclusione del comprensorio nel Il P.P.A. lo stesso non poteva essere assoggettato a vincolo ambientale, stante l’esclusione normativa dal vincolo stesso prevista dal 2° comma dell’art. 1 L. n. 431/1985”
- 2006 27.12.2006 – ROMA METROPOLITANE – Decreto di Occupazione Temporanea di immobili non soggetti ad espropriazione – n.1 / linea “C” – (...) Tratta T4-S, da S. Giovanni ad Alessandrino -

⁸ Risoluzione Municipio Roma V, Prot. CF n. 171119 del 26/10/2016

Progetto definitivo approvato con Deliberazione G.C. n. 434 del 23 luglio 2002 e Delibera CIPE 29 marzo 2006, n. 78. (...) Occupazione temporanea di immobili di proprietà privata non soggetti ad espropriazione, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 s.m.i. *"E' pronunciata a favore del Comune di Roma, per la causale di cui in narrativa, l'occupazione temporanea degli immobili di seguito descritti, siti nel comune di Roma, autorizzandone la presa di possesso provvisoria per tutto il tempo occorrente per la corretta esecuzione dei lavori in titolo, nei limiti di efficacia della pubblica utilità: (...pag.8)Settore Stazione Teano e zona oltre Via dei Gordiani (...)* In particolare: Foglio 625: particelle 123 - 657- 659- 1011 - 1012- 1013 -1014 -1015 - 1016- 1017 - 1018- 70- 81- 78- 80- 73- 76- 77- 990- 991 - 992- 993- 1145- 111- 105- 1239 - 1241 -1245- 1246- 1247- 1248. Foglio 954: particelle 256- 21. Foglio 630: particella 235.

2007 11.07.2007 - ROMA METROPOLITANE – **Decreto di Occupazione Temporanea** di immobili non soggetti ad espropriazione – n.1 / linea "C" - Linea C della Metropolitana di Roma - Tracciato Fondamentale da T2 a T7, da Clodio/Mazzini a Pantano. Codice CUP: E51I04000010007. Tratta T4-5, da s. Giovanni ad Alessandrino - Progetto definitivo approvato con Deliberazione G.C. n. 434 del 23 luglio 2002 e Delibera CIPE 29 marzo 2006, n. 78. Settore Stazione Teano e zona oltre Via dei Gordiani. Occupazione temporanea di immobili di proprietà privata non soggetti ad espropriazione, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 s.m.i. *"E' pronunciata a favore del Comune di Roma, per la causale di cui in narrativa, l'occupazione temporanea degli immobili di seguito descritti, siti nel Comune di Roma, come indicato nella planimetria allegata, e ne è autorizzata la presa di possesso provvisoria per tutto il tempo occorrente per la corretta esecuzione dei lavori in titolo, nei limiti di efficacia della pubblica utilità: (...)"*

2007 Adozione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) con D.G.R.L. n. 556 del 25.7.2007 e con successiva D.G.R.L. n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Nel PTPR il Comprensorio archeologico "Ad duas lauros" viene censito e registrato nella Tavola B 24, Foglio 374 come area di notevole interesse pubblico in quanto zona di interesse archeologico ai sensi dell'Art. 13, punto 3, lettera b della Legge Regionale n. 24 del 6.7.1998. Sulla base del punto 4 dell' Art.13 "ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'Art.25 (della Legge medesima), integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. Nella allegata Tavola A 24, Foglio 374, quasi tutta l'estensione del Comprensorio archeologico "Ad duas lauros" è classificata come area di "paesaggio naturale di continuità".

2007 29.11.2007 – DGR n.953 - Comune di Roma. **XXXII variante integrativa sostitutiva del II PEEP**, inserimento del piano di zona A8 «Casilino» in variante al piano regolatore generale. Deliberazione del consiglio comunale n. 149 del 25-26 luglio 2007. Approvazione. Pubblicata su BUR Lazio – Supplemento ordinario n.8 al Bollettino Ufficiale n.33 del 30.11.2007.

2008 **Approvazione**, con Del C.C. n. 18 del 12.02.2008, del **Piano Regolatore Generale di Roma**. Il nuovo PRG inserisce il comprensorio in questione tra gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*. L'art. 62, terzo comma, delle NTA del NPRG prevede che in detti ambiti i programmi urbanistici in corso di approvazione *"proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente"*.

2009 09.07.2009 - ROMA METROPOLITANE – **Decreto di Occupazione Temporanea** d'urgenza non preordinata all'esproprio n. 6 / linea "C" del 9 luglio 2009. Linea C della Metropolitana di Roma - Tracciato Fondamentale da T2 a T7, da Clodio/Mazzini a Montecompatri/Pantano. Codice CUP: E51I04000010007. Tratte T4-5, da S.Giovanni ad Alessandrino. Progetto definitivo approvato con Delibera CIPE del 3 agosto 2007, n°71. TS - Zona Teano - Gardenie (Area per stoccaggio del materiale archeologico rinvenuto sulle tratte T4-TS). Occupazione temporanea d'urgenza di immobili di proprietà privata non preordinata all'esproprio, ai sensi dell'art. 49 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. *"E' pronunciata a favore del Comune di Roma, per la causale di cui in narrativa, l'occupazione temporanea d'urgenza non preordinata all'esproprio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d.P.R. 327/01 e s.m.i., degli immobili siti nel Comune di Roma, nelle aree individuate e descritte negli*

elaborati grafici e descrittivi dell'elaborato Elenco ditte - TS - Area Stoccaggio Materiale - n. CX 5 EX EOS TO S AA 010 - che, debitamente vidimati, si trovano allegati al presente Decreto per costituirne parte integrante e sostanziale, autorizzandone la presa in possesso."

- 2009 14.10.2009 – **PRO- MEMORIA PER LA GIUNTA COMUNALE** - Oggetto: Revisione ed aggiornamento del Piano Particolareggiato del "Comprensorio Casilino ". la Giunta "conferisce mandato ai competenti uffici del Dipartimento (...) affinché provvedano a tradurre (...) gli indirizzi forniti (...) predisponendo una variante al Piano Particolareggiato (...).
- 2009 *Memoria di G.C. del 02.12.2009* Revisione ed aggiornamento del Piano Particolareggiato del "Comprensorio Casilino"
- 2010 con *Del. C.C. nn. 1, 2, 3 del 14.01.2010*, è adottata (anche) la **variante di PRG al Piano di Zona n. A8** (Casilino).
- 2011 **Mozione Municipale n.1 del 10.01.2011** il Consiglio del Municipio impegna Presidente e Giunta a istituire un tavolo di lavoro.
- 2011 *Del. A.C. n.13 del 21.02.2011* - **Controdeduzioni** alle osservazioni formulate dalla Regione Lazio per il **Piano di Zona: "A8 Casilino bis"**: la superficie destinata a parcheggio pubblico di standard è leggermente aumentata rispetto al Piano approvato e negli elaborati grafici risulta invece ridotta con l'eliminazione del precedente parcheggio pubblico P2. L'osservazione viene accolta parzialmente in quanto negli elaborati grafici della variante in esame, l'aumento della superficie del parcheggio P1 comprende anche l'area precedentemente destinata al parcheggio pubblico P2. In ogni caso l'Amministrazione Capitolina ha apportato le relative modifiche al fine di soddisfare lo standard di legge. Delibera di approvare (tra le altre) la variante di PRG al Piano di Zona "A8 Casilino bis".
- 2011 il Dipartimento Politiche per la Riqualificazione delle Periferie coadiuvato da analisi ed elaborazioni dell'Università "La Sapienza" di Roma e con il supporto di Risorse RpR, redige una **proposta di aggiornamento del Piano Particolareggiato Comprensorio Casilino**, che però non ottiene alcun esito formale.
- 2012 **Nota dell'Avvocatura Generale dello Stato prot. 15.376 del 21.05.2012**: interpretazione autentica della sentenza del TAR Lazio n. 12334/2005 secondo la quale sono sottratte dal vincolo delle aree perimetrare ex Lege 431/85 art. 1 lett.m) con DM 21/10/95 (D.Lgs 42/04 parte III art. 142) - Comprensorio Ad Duos Lauros - esclusivamente le aree incluse nel programma pluriennale di attuazione e limitatamente alla completa realizzazione delle relative previsioni.
- 2012 Comunicazione – nota ufficiale del Ministero per i Beni e le attività culturali del 29/10/2012 prot.17403 che riporta il **parere dell'Avvocatura Generale dello Stato** sopracitata, indirizzata a Roma Capitale.
- 2015 L'11.05.2015 viene consegnata all'esercente ATAC, per l'avvio del pre-esercizio, la linea nella **tratta Parco di Centocelle - Lodi**. Il 29.06.2015 tratta Parco di Centocelle – Lodi viene aperta al pubblico esercizio.
- 2015 **Risoluzione n.15 del 03.08.2015 del Consiglio del Municipio V** chiede a Sindaco e Assessore di far avviare la necessaria ri-pianificazione del Comprensorio Casilino SDO.
- 2016 **Risoluzione Consiglio Municipio V n.171119 del 11.11.2016** – impegna Sindaca, Assessore e Giunta a avviare la stesura del PP Casilino SDO per fermare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente attraverso le seguenti linee guida: salvaguardare i beni culturali ed ambientali presenti all'interno del Comprensorio; dotare i quartieri adiacenti del verde pubblico pro-capite di cui sono carenti.
- 2017 La Regione Lazio con la *Legge n. 2 del 10.03.2017*, ha disposto tra le altre cose uno stanziamento di **fondi per il triennio 2017-2019**, utilizzabili anche per la costituzione di progetti immediatamente operativi come quelli degli Ecomusei.
- 2017 Con la *Mozione A.C. n. 79 del 05.12.2017*, l'Assemblea Capitolina impegna la Sindaca, la Giunta e l'Assessore competente a promuovere ogni utile iniziativa affinché si proceda all'adozione e alla condivisione di una strategia comune finalizzata:

- al recupero e allo sviluppo dell'area del "**Comprensorio Casilino - Ad Duas Lauros**" mediante l'istituzione di percorsi di valorizzazione naturali sociali e culturali del territorio con l'obiettivo di promuovere l'accesso alla bellezza e favorire la conoscenza della vita culturale dei luoghi;
- allo sviluppo di un turismo solidale e sostenibile, alternativo a percorsi turistici tradizionali, che invogli i viaggiatori a conoscere i luoghi, i sapori, le tradizioni e la comunità che li abita;
- alla realizzazione di una proposta progettuale condivisa con la cittadinanza che, avvalendosi delle competenze della struttura e delle società partecipate da Roma Capitale, sia indirizzata alla costituzione dell'Ecomuseo, anche attraverso l'utilizzo dei fondi stanziati nella Legge Regionale n. 2 del 10 marzo 2017 e di eventuali risorse disponibili nel bilancio di Roma Capitale;
- all'individuazione del centro di coordinamento del costituendo **Ecomuseo** nella struttura sita nell'edificio assegnato al Municipio V di Via dell'Acqua Bullicante 28 bis a Torpignattara.

2018 **Mozione A.C. n.60 del 31.05.2018:** fissa nuovi obiettivi, volti a definire una **revisione dei programmi della centralità SDO** nelle aree Casilina e Centocelle tramite Piani Particolareggiati per la chiusura nel quadrante est della Cintura dei Parchi di Roma Capitale, ai fini della realizzazione di un sistema ambientale attrezzato. L'AC impegna la Sindaca e la Giunta a :

- completare le verifiche del programma attuativo per la Centralità Pietralata, area ex SDO, compresi i costi finora sostenuti, in particolare per definire l'ordine prioritario degli interventi (attività già svolta dall'Assessorato all'Urbanistica con il Dipartimento PAU ed il SIMU);
- promuovere presso i Dipartimenti competenti, oltre ad ottimizzare e armonizzare la Centralità Pietralata (ex SDO) con i programmi nel contesto e con la revisione del PdA della Stazione Tiburtina, azioni per definire una revisione dei programmi delle aree Casilino e Centocelle (ex SDO) tramite piani particolareggiati idonei a salvaguardare le porzioni di verde oggi abbandonate con l'obiettivo di realizzare un sistema ambientale attrezzato. La mozione descrive nel dettaglio le aree interessate dalla proposta e le due fasce anulari che porterebbero alla chiusura nel quadrante est della Cintura dei Parchi di Roma Capitale.

2019 **Adozione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile** di Roma Capitale, con *Del. A.C. n.60 del 02.8.2019*. Il PUMS è un piano strategico che orienta la mobilità in senso sostenibile, con un orizzonte temporale a lungo periodo, che sviluppa una visione di sistema della mobilità urbana e metropolitana che si correla e coordina con i piani settoriali e urbanistici a scala sovraordinata e comunali, avendo come obiettivo principale il miglioramento dell'offerta di trasporto pubblico e l'integrazione dei servizi per la mobilità.

2019 **Approvazione (agosto 2019) del PTPR Lazio**

Si segnala che all'approvazione (agosto 2019) del Piano Territoriale Paesistico Regionale non è seguita la relativa pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale BURL.

2019 Con *D.D. R.L. n. G13389 del 07.10.2019* vengono sanciti il riconoscimento e la valorizzazione degli ecomusei regionali. **L'Ecomuseo Casilino Ad Duos Lauros** risulta tra quelli citati in elenco.

Table del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Casilino adottato

Parcheggi fuoriterro

N	mq
P1	1505
P2	3069
P3	3450
P4	2000
P5	326
P6	1341
P7	1927
P8	693
P9	3321
P10	1470
P11	964
P12	781
P13	457
P14	547
P15	400
P16	5237
P17	1330
totale	28818

TAB. 2

Dotazione di spazi pubblici

N	Verde urbano ha	Verde locale ha	Servizi urbani		Servizi locali	
			ha	destinazione	ha	destinazione
1	6,47	7,97	1,10	Stazione Metropolitana	0,20	Asilo nido (Via Telese)
2	8,21	3,85	0,40	I.P.S.I.A. Europa	1,37	Scuola media "U. Betti" e Caserma Carabinieri
3	39,55	0,21	0,54	Servizi Tecnologici	0,85	A.M.A.
4		0,25			1,03	Chiesa di S.Maria Madre della Misericordia
5		1,35			0,38	Centro diurno per Handicap
6		9,37			0,38	Scuola media "Tonio"
7		4,75			0,92	Scuola elementare "Trilussa"
8		0,27			0,46	Asilo nido + Scuola materna
9					0,17	Biblioteca comunale
10					0,34	Chiesa di S. Maria Mediatrice
11					0,95	Scuola media "Quintiliano"
12					0,34	Servizi collettivi
13					1,02	Scuola elementare e materna "Balzani"
14					1,24	Impianti sportivi coperti
15					0,22	Asilo nido (Via Casilina)
totale	54,23	28,02	2,04		9,87	

TAB. 3

Insediamenti massimi realizzabili

denominazione	N. sup. ha	cubatura residenziale				cubatura non residenziale				totale				
		esistente		progetto		esistente		progetto		esistente		progetto		
		mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	
aree direzionali e terziarie di completamento del tessuto edilizio	A	0,83	-	-	1600	0,2	-	-	16900	2,0	-	-	18500	2,2
	B	0,29	-	-	-	-	-	-	1200	0,4	-	-	1200	0,4
	C	1,28	-	-	2600	0,2	-	-	25900	2,0	-	-	28500	2,2
	tot.	2,40	-	-	4200	0,2	-	-	44000	1,8	-	-	48200	2,0
comparti misti di completamento del tessuto edilizio	D	5,26	-	-	104900	2,0	2500	0,1	48400	0,9	2500	0,1	153300	2,9
	E	1,36	-	-	34200	2,5	-	-	5800	0,4	-	-	40000	2,9
	tot.	6,62	-	-	139100	2,1	2500	0,1	54200	0,8	2500	0,1	193300	2,9
comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio	a	0,33	57600	17,5	-	-	-	-	-	-	57600	17,5	-	-
	b	0,26	34900	13,4	-	-	-	-	-	-	34900	13,4	-	-
	c	0,18	5320	3,0	-	-	1140	0,6	-	-	6460	3,6	-	-
	d	2,68	19620	0,7	-	-	15180	0,6	-	-	34800	1,3	-	-
	e	0,33	53520	16,2	-	-	-	-	-	-	53520	16,2	-	-
	f	0,58	72000	12,4	-	-	-	-	-	-	72000	12,4	-	-
	g	0,52	-	-	-	-	7430	1,4	-	-	7430	1,4	-	-
	h	0,36	4990	1,4	-	-	120	0,1	-	-	5110	1,4	-	-
	i	0,46	4760	1,0	-	-	300	0,1	-	-	5060	1,1	-	-
	l	0,57	6250	1,1	-	-	2700	0,5	-	-	8950	1,6	-	-
	m	1,78	9570	0,5	-	-	4530	0,3	-	-	14100	0,8	-	-
	n	0,22	2480	1,1	-	-	-	-	-	-	2480	1,1	-	-
	o	0,19	4720	2,5	-	-	120	0,1	-	-	4840	2,5	-	-
	p	0,78	7920	1,0	-	-	435	0,1	-	-	8355	1,1	-	-
	q	0,95	10750	1,1	-	-	2030	0,2	-	-	12780	1,3	-	-
	r	0,48	11520	2,4	-	-	-	-	-	-	11520	2,4	-	-
	s	0,32	22180	6,9	-	-	-	-	-	-	22180	6,9	-	-
	t	0,60	70720	11,8	-	-	360	0,1	-	-	71080	11,8	-	-
	u	0,83	10400	1,3	-	-	1860	0,2	-	-	12260	1,5	-	-
	v	1,76	74710	4,2	-	-	5925	0,3	-	-	80635	4,5	-	-
z	1,41	39650	2,8	-	-	10710	0,8	-	-	50360	3,5	-	-	
x	2,65	2780	0,1	-	-	33640	1,3	-	-	36420	1,4	-	-	
y	0,17	6900	4,1	-	-	-	-	-	-	6900	4,1	-	-	
tot.	18,41	533260	2,8	533260	-	86480	0,5	86480	-	619740	3,4	619740	-	

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

Aree e Comparti edilizi

Aree Direzionali e Terziarie di completamento del tessuto edilizio (A⁹, B, C)

Comparti residenziali A: 1.600 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali A: 16.900 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali B: 1.200 mc di progetto (non realizzati)

Comparti residenziali C: 2.600 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali C: 25.900 mc di progetto (non realizzati)

Comparti misti di completamento del tessuto edilizio (D, E):

Comparti residenziali D: 104.900 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali D: 2.500 mc esistenti

Comparti non residenziali D: 48.400 mc di progetto (non realizzati)

Comparti residenziali E: 34.200 mc di progetto (non realizzati)

Comparti non residenziali E: 5.800 mc di progetto (non realizzati)

Comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio (a-y)

Comparti residenziali: 533.260 mc esistenti

Comparti non residenziali: 86.480 mc esistenti

Aree pubbliche

Verde Urbano:

VU1 64.700 mq, VU2 82.100 mq (non realizzati);

VU3 395.500 mq (parzialmente realizzati);

Verde Locale:

VL8 2.700 mq (realizzati);

VL2 38.500 mq, VL5 13.500 mq, VL7 47.500 (parzialmente realizzati);

VL1 79.700 mq, VL3 2.100 mq, VL4 2.500 mq, VL6 93.700 mq (non realizzati);

Servizi Urbani:

SU2 4.000 mq I.P.S.I.A. Europa, SU3 5.400 mq Servizi Tecnologici (esistenti);

SU1 11.000 mq (parzialmente realizzati);

Servizi Locali:

SL1 2.000 mq Asilo nido Via Telese, SL6 3.800 mq Scuola media Toniolo, SL7 9.200 mq Scuola elementare Trilussa, SL10 3.400 mq Chiesa di S. Maria Mediatrice, SL15 2.200 mq Asilo nido Via Casilina (esistenti);

SL2 13.700 mq, SL3 8.500, SL4 10.300, SL11 9.500 mq, SL13 10.200 mq, (parzialmente realizzati);

SL5 3.800 mq, SL8 4.600 mq, SL9 1.700 mq, SL12 3.400 mq, SL14 12.400 mq (non realizzati).

Parcheggi pubblici:

Parcheggi interrati 36.000 mq (non realizzati);

P6 fuori terra 1.341 mq, P16 fuori terra 5.237 mq, P17 fuori terra 1.330 mq (realizzati);

⁹ Il comparto A è stato destinato ad accogliere il PdZ A8 Casilino dalla Del CC n.65 del 2006, approvato con Del GR n. 953 del 2007 e successivamente riapprovato, in variante con Del. A.C. n. 13 del 21/02/2011. Attualmente è in fase di redazione una ulteriore variante per l'annullamento di tale previsione.

P1 fuori terra 1.505 mq, P2 fuori terra 3.069 mq, P3 fuori terra 3.450 mq, P4 fuori terra 2.000 mq, P5 fuori terra 326 mq, P7 fuori terra 1.927 mq, P8 fuori terra 693 mq, P9¹⁰ fuori terra 3.321 mq, P10 fuori terra 1.470 mq, P11 fuori terra 964 mq, P12 fuori terra 781 mq, P13 fuori terra 457 mq, P14 fuori terra 547 mq, P15 fuori terra 400 mq, (non realizzati).

Viabilità

La rete viaria prevista dal PP non è stata oggetto di interventi attuativi di rilievo.

¹⁰ In luogo del parcheggio pubblico è stato realizzato un parcheggio pertinenziale dell'adiacente supermercato

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Casilino

Comparti	Funzione	VOLUMETRIA massima realizzabile (mc)	VOLUMETRIA attuata / esistente (mc)	VOLUMETRIA non attuata (mc)
Aree direzionali e terziarie di completamento del tessuto edilizio				
A*	residenziale	1.600	0	1.600
A*	direzionale - terziario	16.900	0	16.900
B	direzionale - terziario	1.200	0	1.200
C	residenziale	2.600	0	2.600
C	direzionale - terziario	25.900	0	25.900
Comparti misti di completamento del tessuto edilizio				
D	residenziale	104.900	0	104.900
D	non residenziale	48.400	0	48.400
E	residenziale	34.200	0	34.200
E	culturale-ricreativa-sportiva	5.800	0	5.800
Totale		241.500	0	241.500

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato / Esistente (mq)	Non attuato (mq)
1	verde urbano	64.700	0	64.700
1	verde locale	79.700	0	79.700
1	servizi urbani	11.000	5.000	6.000
1	servizi locali	2.000	2.000	0
2	verde urbano	82.100	0	82.100
2	verde locale	38.500	27.000	11.500
2	servizi urbani	4.000	4.000	0
2	servizi locali	13.700	9.133	4.567
3	verde urbano	395.500	131.833	263.667
3	verde locale	2.100	0	2.100
3	servizi urbani	5.400	5.400	0
3	servizi locali	8.500	8.500	0
4	verde locale	2.500	0	2.500
4	servizi locali	10.300	8.583	1.717
5	verde locale	13.500	6.100	7.400
5	servizi locali	3.800	0	3.800
6	verde locale	93.700	0	93.700
6	servizi locali	3.800	3.800	0
7	verde locale	47.500	38.000	9.500
7	servizi locali	9.200	9.200	0
8	verde locale	2.700	2.700	0
8	servizi locali	4.600	0	4.600
9	servizi locali	1.700	0	1.700
10	servizi locali	3.400	3.400	0
11	servizi locali	9.500	9.500	0
12	servizi locali	3.400	0	3.400
13	servizi locali	10.200	10.200	0
14	servizi locali	12.400	0	12.400
15	servizi locali	2.200	2.200	0
Totale		941.600	286.550	655.050

Parcheggi pubblici	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
P1	parcheaggio fuoriterra	1505	0	1.505
P2	parcheaggio fuoriterra	3069	0	3.069
P3	parcheaggio fuoriterra	3450	0	3.450
P4	parcheaggio fuoriterra	2000	0	2.000
P5	parcheaggio fuoriterra	326	0	326
P6	parcheaggio fuoriterra	1.341	1.341	0
P7	parcheaggio fuoriterra	1.927	0	1.927
P8	parcheaggio fuoriterra	693	0	693
P9**	parcheaggio fuoriterra	3.321	0	3.321
P10	parcheaggio fuoriterra	1.470	0	1.470
P11	parcheaggio fuoriterra	964	0	964
P12	parcheaggio fuoriterra	781	0	781
P13	parcheaggio fuoriterra	457	0	457
P14	parcheaggio fuoriterra	547	0	547
P15	parcheaggio fuoriterra	400	0	400
P16	parcheaggio fuoriterra	5.237	5.237	0
P17	parcheaggio fuoriterra	1.330	1.330	0
Totale		28.818	7.908	20.910

*Il comparto A è stato destinato ad accogliere il PdZ A8 Casilino dalla Del CC n.65 del 2006, approvato con Del GR n. 953 del 2007 e successivamente riapprovato, in variante con Del. A.C. n. 13 del 21/02/2011. Attualmente è in fase di redazione una ulteriore variante per l'annullamento di tale previsione.

**In luogo del parcheggio pubblico è stato realizzato un parcheggio pertinenziale dell'adiacente supermercato

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (PUMS)

Nello **Scenario di Riferimento** (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Realizzazione di 2 nuovi percorsi ciclabili e hub in prossimità della stazione metropolitana:

- via Prenestina;
- GRAB (parte del percorso anulare);
- Hub Teano.

Nello **Scenario di Piano** (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni:

Prolungamento della linea Laziali – Giardinetti da Giardinetti a Banca d'Italia

Intervento teso all'aumento di capacità e miglioramento dei tempi di percorrenza con la trasformazione in linea tranviaria. Prolungamento dell'infrastruttura verso sud fino alla sede di Banca d'Italia.

Tangenziale tranviaria Est Subaugusta – viale Palmiro Togliatti – Ponte Mammolo

Realizzazione di una linea tranviaria tangenziale al fine di servire il settore est della città e collegare le linee metropolitane A e B.

Potenziamento della rete ciclabile

Realizzazione di 2 nuovi percorsi a progressiva ricucitura della maglia:

- Dorsale Casilina (metro Termini – GRA);
- Via dell'Acqua Bullicante.

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

Non esistono all'interno del PP aree interessate da Ambiti di sviluppo della mobilità lenta, tuttavia si segnalano due *isole ambientali* di previsione ai margini del Piano, denominate: Pigneto e Centocelle.

QUESTIONI APERTE – VALUTAZIONI

Ad oggi ancora aperta la questione relativa alla realizzazione di un parcheggio di scambio a servizio della stazione metropolitana Teano, previsto tra le opere compensative della metro C. Nel 2015 fu presentato un progetto per la realizzazione di un parcheggio a raso, che ha trovato delle resistenze all'interno dell'Amministrazione municipale.

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RI-PIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

Piano Particolareggiato Comprensorio Direzionale Casilino

Il Piano Particolareggiato adottato nel 2002 risulta decaduto.

La proposta di aggiornamento del PP Comprensorio Casilino del 2011-2012 non ha raggiunto alcun esito formale.

La Risoluzione del Consiglio del Municipio V n.15 del 3 agosto 2015 chiede a Sindaco e Assessore di far avviare la necessaria ri-pianificazione del Comprensorio Casilino SDO.

La Risoluzione del Consiglio del Municipio V n.171119 del 11/11/2016 – impegna Sindaca, Assessore e Giunta a avviare la stesura del PP Casilino SDO per fermare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente.

La Mozione A.C. n.60 del 31 maggio 2018 fissa nuovi obiettivi, volti a definire una revisione dei programmi della centralità SDO nelle aree Casilina e Centocelle tramite Piani Particolareggiati per la chiusura nel quadrante est della Cintura dei Parchi di Roma Capitale, ai fini della realizzazione di un sistema ambientale attrezzato. A seguito di questa si stabilisce la revisione delle aree SDO.

Con la Memoria di Giunta n.30 del 2 agosto 2019, l'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale, (...) intende promuovere uno specifico programma di valorizzazione architettonica, funzionale ed ambientale del sistema urbanistico del settore di anello ferroviario (...) teso a una visione strategica di rigenerazione urbana da attuarsi attraverso la trasformazione di alcune tra le aree più cruciali, (...) attraverso corridoi ambientali ad essi correlati. (...) un potenziale sistema unitario costituito dai sedimi delle aree RFI e delle aree contermini non più funzionali all'attività originaria e le continuità fisiche e spaziali del territorio romano, in particolare gli spazi aperti, i grandi parchi naturalistici, (...) e quelli tangenziali articolati tra le sequenze spaziali, ancora da strutturare, dei territori dello SDO di Pietralata, Tiburtina, Casilina e Centocelle, nonché gli accessi alla città monumentale e storica. Obiettivo prioritario è pertanto la realizzazione di un sistema di connessioni continue a valenza ambientale, (...) tra gli ambiti di riqualificazione mediante una rete di spazi pubblici e corridoi dedicati alla mobilità dolce in aggancio ai grandi sistemi ambientali e agli spazi pubblici locali e urbani; (...).

Attualmente sono in atto le attività propedeutiche alla redazione del Documento Direttore del "Sistema Anello Verde" da allegare a una delibera di Giunta.

Ad Duas Lauros

A seguito della Nota dell'Avvocatura Generale dello Stato del 2012 che riporta l'interpretazione autentica D.M. 21.10.1995 "Ad Duas Lauros" risulta opportuno un approfondimento sulla effettiva compatibilità delle previsioni del PP in collaborazione con il MIBACT.

Ecomuseo Casilino

Ad esito del processo di progettazione partecipativa, **nell'estate del 2019** viene consegnato all'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma il piano d'assetto dell'Ecomuseo Casilino elaborato dall'arch. Romina Peritore (coordinamento) e dall'arch. Giulia Papa. La proposta riguarda un sistema di parchi archeo-agricoli urbani, di orti didattici, collegati da nuovi percorsi ciclo-pedonali, nei quali avviare politiche di gestione collettiva degli spazi aperti, in grado di sviluppare una rete di accessibilità elevata e di percorribilità delle risorse naturali e archeologiche di Roma est.

Il Progetto "Ecomuseo Casilino: partecipazione, cultura e integrazione" presentato dall'Associazione per l'Ecomuseo Casilino Ad Duas Lauros figura tra le proposte presentate per il Premio Nazionale del Paesaggio e candidato per l'Italia alla VI edizione del Premio del Paesaggio del Consiglio d'Europa (edizione 2018-2019)

risultando tra le 10 candidature meritevoli di “Menzione speciale” con la seguente motivazione: *Menzione speciale per le strategie volte alla tutela dei valori del paesaggio in particolare mediante il coinvolgimento e la sensibilizzazione dei residenti nella realizzazione del primo ecomuseo urbano di Roma.*

Il 16 ottobre 2019 il Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa deputato alla valutazione delle proposte ricevute dalla Giuria internazionale ha aggiudicato il primo premio.

Il progetto nasce in risposta al piano di edificazione del Comprensorio Casilino SDO, un'area verde di 140 ettari localizzata nel Municipio V di Roma. Il progetto propone un modello di sviluppo alternativo a quello predatorio che, attraverso la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale dell'area, crei le condizioni di un welfare di comunità, sostenibile e condiviso. Dopo un'intensa attività di ricerca interdisciplinare e grazie alla partecipazione attiva delle comunità locali, è stata elaborata la proposta di costituire il primo Ecomuseo Urbano della città consolidata. Un progetto di pianificazione integrata del territorio che prevede la ricucitura delle aree verdi attraverso percorsi ecologici, musealizzazione diffusa dell'area, recupero dei casali esistenti, strategia di sviluppo locale sostenibile.

PIANO DI ZONA A8 Casilino

Il comparto A è stato destinato ad accogliere il PdZ A8 Casilino dalla Del CC n.65 del 2006, approvato con Del GR n. 953 del 2007 e successivamente riapprovato, in variante con Del. A.C. n. 13 del 21/02/2011. Attualmente è in fase di redazione una ulteriore variante per l'annullamento di tale previsione.

Piano Particolareggiato Compensorio Centocelle
sub compensorio Quadraro

SCHEDA ANALITICA

DENOMINAZIONE Piano Particolareggiato Comprensorio Centocelle sub comprensorio Quadraro
(*Del. G.R. Lazio n.297 del 11/04/2003*)

MUNICIPI V (ex VI)

DESCRIZIONE SINTETICA

La Legge n. 396/1990, Interventi per Roma Capitale della Repubblica, indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale e delle connesse infrastrutture, allo scopo di rilocalizzare le sedi della Pubblica Amministrazione anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città di Roma.

Nell'ambito del Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali, Pietralata-Tiburtino-Casilino-Centocelle, il Comune di Roma ha auspicato la necessità di articolare in sub comprensori la pianificazione del comprensorio di Centocelle - vista la sua grande estensione (290 ha circa) e le differenti peculiarità del territorio. A tal proposito è stata operata una distinzione tra l'area del Quadraro a prevalente tipologia residenziale, il Parco di Centocelle, con prevalente destinazione a verde pubblico, e l'area di Torre Spaccata dove sono previsti gli insediamenti direzionali. E' stato quindi predisposto il Piano Particolareggiato del Comprensorio Centocelle sub comprensorio Quadraro, mirato soprattutto al recupero urbanistico edilizio e ambientale del territorio del quartiere Quadraro, densamente urbanizzato e composto da edifici sia in discreto stato di manutenzione che di tipo precario.

Il Piano Particolareggiato sub Comprensorio Quadraro si inserisce in un contesto urbano sorto verso gli anni '30, di estensione pari a circa 65 ha, è delimitato dalla Via Casilina a nord, dalla Via Tuscolana a sud, dagli insediamenti della Guardia di Finanza ad ovest e da Via di Centocelle ad est in adiacenza al Parco di Centocelle. La presenza di quest'ultima arteria viaria (via di Centocelle) rappresenta un limite naturale di divisione tra il Quadraro e il resto del comprensorio.

I caratteri morfologici dell'area, la cui altimetria varia tra i 40 e i 60 metri s.l.m., presentano ampie zone pianeggianti.

L'edificato è caratterizzato da una bassa densità coerente con una maglia viaria interna, al Comprensorio, di livello locale.

E' servito dalle linee del trasporto pubblico lungo il margine nord e sud del perimetro, rispettivamente dalla ferrovia ex concessa Roma - Giardinetti, attualmente in servizio fino a Centocelle, dalla linea metropolitana A presso la stazione Porta Furba e dalle principali direttrici del trasporto su gomma. Al suo interno, l'offerta si riduce a due sole linee di bus che effettuano servizio lungo via dei Quintili e via di Centocelle, con funzione di adduzione alle fermate della linea metropolitana e della ferrovia Roma - Giardinetti, più prossime al Comprensorio.

Il Piano Particolareggiato sub comprensorio Quadraro si estende per una superficie territoriale complessiva di **64,8 ha**.

Il Piano non prevede nuovi insediamenti di tipo prettamente direzionale tipici della destinazione "I"; sono comunque previste nuove edificazioni per servizi destinate a soddisfare le necessità territoriali e del quartiere. E' previsto il reperimento di spazi pubblici nel rispetto degli indici massimi consentiti dal PRG, delle altezze massime consentite e degli spazi pubblici minimi da prevedere per fabbisogni interni ed esterni al comprensorio. Nei comparti dove l'urbanizzazione è consolidata, è prevista la conservazione del tessuto edilizio esistente per il quale è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la conservazione delle destinazioni d'uso in atto purché compatibili con le norme edilizie e sanitarie.

Nelle aree destinate al completamento o per quegli edifici precari da demolire, sono previsti interventi edilizi tali da inserire nuovi manufatti omogenei con le tipologie degli edifici già esistenti da attuare nell'ambito di una progettazione unitaria che prevede, inoltre, la riorganizzazione del tessuto urbano attraverso il completamento della maglia viaria, la dotazione di spazi pubblici, di verde e di parcheggi. La tipologia dei nuovi edifici è prevista con caratteristiche di palazzina o villino. Sono infine previste tre aree di nuova edificazione con tessuto edilizio misto tra residenziale e terziario, con attività destinate a migliorare l'offerta sociale all'interno del quartiere. Gli interventi sulla viabilità consistono in una reale ristrutturazione della maglia viaria, con l'allargamento delle principali strade esistenti dove è più alta la densità di traffico e l'istituzione di sensi unici di marcia, oltre alla creazione di nuove strade.

In particolare il Piano prevede:

- il completamento della rete viaria secondo le indicazioni del Progetto Direttore per lo S.D.O.;
- la realizzazione di un sistema di verde attrezzato ad uso locale e di settore, teso anche alla valorizzazione delle preesistenze storico archeologiche;
- la creazione di servizi e luoghi di relazione all'interno del quartiere;
- il recupero degli edifici esistenti di buona e media consistenza tipologicamente significativi, il completamento del tessuto edilizio, la ristrutturazione urbanistica delle aree più degradate.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle aree, il Piano Particolareggiato prevede:

Aree per attrezzature di livello urbano per totali 4,33 ha, che comprendono:

- servizi scolastici per 0,85 ha;
- servizi di interesse collettivo (serbatoio idrico ACEA) per 3,48 ha;

Spazi pubblici per attrezzature di livello urbano per totali 1,2 ha, corrispondenti a parcheggi interrati;

Aree pubbliche per attrezzature di livello locale per totali 18,96 ha, che comprendono:

- servizi scolastici per 4,97 ha;
- servizi di interesse collettivo per 1,62 ha;
- aree pubbliche per parcheggi per 3,20 ha;
- aree pubbliche per verde locale per 9,17 ha.

Area private per una superficie totale pari a 243.960 mq corrispondenti ad una cubatura totale esistente di mc 619.000, articolata in residenziale mc 569.100 e non residenziale mc 49.900. Su tale superficie il Piano Particolareggiato prevede inoltre interventi di completamento e ristrutturazione sia residenziale che non residenziale secondo indici fondiari di massima realizzazione indicati nella tab. 4 *Elab. 3a Piano delle aree fabbricabili e dei comparti - Quadro di unione su base catastale*:

- comparti di completamento (solo destinazione residenziale): indice fondiario di progetto 1,2 mc/mq;
- comparti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia: indici fondiari di progetto 2,6 mc/mq residenziale e 0,4 mc/mq non residenziale per i comparti da C1 a C4; indice fondiario di progetto 5,6 mc/mq residenziale nel comparto C5;
- comparti misti di trasformazione urbanistica ed edilizia: indici fondiari di progetto 1,5 mc/mq residenziale e 1,5 mc/mq non residenziale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Comprensorio Direzionale Orientale:

Piano Regolatore Generale 1965:

zona "I" - Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)

Comprensorio Centocelle Sub Comprensorio Quadraro:

Piano Regolatore Generale 1965:

zona "I" - Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze), sottozona I1 - Centri direzionali

zona "I" - Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze), sottozona I2 - Edilizia con caratteristiche speciali

zona "M" - sottozona M1 - Attrezzature di servizi pubblici generali

zona "M" - sottozona M2 - Attrezzature di servizi privati

zona "N" - Parchi pubblici e impianti sportivi

Piano Regolatore Generale (Del. CC n.18 del 12/2/2008):

Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

RIEPILOGO DEGLI ATTI FORMALI

1992 Approvazione del **Programma degli Interventi per Roma Capitale** con *DM del 01.03.1992* (ai sensi della L. n. 396 del 15.12.1990, recante norme sugli "Interventi per Roma Capitale della Repubblica") che comprende fra i suoi obiettivi il potenziamento delle reti del trasporto pubblico su ferro delle stazioni ferroviarie e dei nodi di scambio intermodale e considera tale iniziativa di grande rilievo strategico in quanto intelaiatura infrastrutturale del sistema policentrico dell'area metropolitana romana, prevede la riqualificazione e valorizzazione di numerose stazioni e richiede ai fini dell'attuazione la concertazione fra Comune di Roma, Regione Lazio e F.S. S.p.A. attraverso intese preliminari alla sottoscrizione di Accordi di Programma estesi anche alla Provincia di Roma.

1962/65 **Approvazione del PRG**, adottato con Del CC n.614 del 18.12.1962 e approvato con DPR 16 dicembre 1965, che prevedeva di realizzare nel SDO il nuovo centro amministrativo e terziario della Capitale direttamente collegato al sistema autostradale da un asse attrezzato che attraversasse l'intero settore orientale della città. Il sistema è articolato in tre aree¹ *EUR, Centocelle e Pietralata* (I1) a cui si affiancano i comprensori lungo l'asse attrezzato e la via Cristoforo Colombo (I2) caratterizzati da una maggiore percentuale di residenze. L'inserimento delle cosiddette *Zone I - Centri direzionali* (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze) interessava, in particolare nel quadrante sud-orientale della città, circa 915 ha per una previsione complessiva di sviluppo edilizio di 40,5 mln di mc, di cui 26,8 mln con destinazione direzionale e 13,8 mln di mc con destinazione residenziale². Non era esplicitata una specifica individuazione dei singoli comparti ed una attribuzione di cubature edificabili ma esclusivamente quella di indici di fabbricabilità. Era previsto, inoltre, che la realizzazione delle zone I sarebbe avvenuta previa predisposizione di un progetto generale unitario di sistemazione urbanistica a carattere planivolumetrico in base al quale sarebbero stati determinati i limiti dei comprensori.

¹ Cfr. PRG 62/65 - Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (aggiornate al 31.03.2005) - art.12 co 1

² Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - Norme Tecniche di Attuazione (il dimensionamento della volumetria residenziale è ottenuto applicando il parametro di 80 mc/abitante ai 172.325 abitanti previsti).

- 1967/71 **Approvazione della variante al PRG**, adottata il 17.10.67 ed approvata il 06.12.71 volta a recepire le modifiche introdotte dal decreto presidenziale di approvazione del PRG del 1965.
- 1972 **Approvazione Delibera di Giunta Municipale n.6858** del 22 ottobre che vincola ad esproprio tutte le zone I, salvo quelle dell'EUR ed alcuni lotti nel comprensorio della via C. Colombo.
- 1974/79 **Approvazione Variante generale di PRG**, adottata con Del CC n.2632 del 08.08.1974 ed approvata con Del GR n.689 del 06.03.1979, che comporta una totale rielaborazione dell'art. 13 delle NTA con l'intenzione di ridurre gli insediamenti direzionali a seguito di studi specifici e di reperire nelle zone I aree per servizi e verde pubblico destinati a coprire i fabbisogni scoperti dei quartieri costruiti limitrofi. La zona I acquisisce la denominazione di *"Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)"*. Il territorio compreso nelle zone I è stato suddiviso in 5 comprensori³, *Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle e C. Colombo* più quello dell'EUR. Rispetto a quelle originarie, le nuove previsioni comportano una riduzione globale di circa il 65% della cubatura che viene ridefinita a circa 14,3 mln di mc di cui 10,2 mln con destinazione direzionale e 4,1 mln con destinazione residenziale. La cubatura consentibile nelle zone I è stata ripartita fra i vari comprensori secondo indici variabili, al fine di consentire una maggiore o minore disponibilità di aree per verde e servizi. Per i vari comprensori individuati nelle zone I, in relazione agli indici di fabbricabilità fissati, si ottengono le cubature per attività direzionali e terziarie e gli abitanti risultanti dalla tabella B allegata alle NTA⁴. L'estensione del Comprensorio Centocelle sub comprensorio Quadraro interessa **64,8 ha**.
- 1988 **Approvazione con Del. CC n. 460 del 20.12.1988 del documento di indirizzo programmatico per la realizzazione dello S.D.O.** che prevedeva l'elaborazione di un "Progetto Direttore" garante del raggiungimento degli obiettivi strategici di carattere urbanistico, economico e sociale posti alla base dell'intera operazione S.D.O.
- 1989 **DGR n.2637 del 31.03.1989** modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- 1990 **Legge per Roma Capitale n.396 del 15.12.90** indica tra gli obiettivi di preminente interesse nazionale, per l'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di capitale della Repubblica, la realizzazione dello SDO e delle connesse infrastrutture anche attraverso una riqualificazione del tessuto urbano e sociale del quadrante est della città.
- 1994 **Approvazione con Del. C.C. n. 226/1994 del Programma Pluriennale per la realizzazione dello S.D.O.**, previsto dall'art. 8 della L. n. 396/1990. Secondo tale programma il modello direzionale assunto è volto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente e si presenta polarizzato intorno ai principali nodi di scambio intermodale al fine di ottimizzare le convenienze di accessibilità e comunicabilità determinate dall'adeguamento e potenziamento del sistema della mobilità su ferro.
- 1994 **Recepimento con Del. GC n. 2776 del 05.08.1994 degli studi contenuti nel "Progetto Direttore"**, affidati al Consorzio S.D.O., per l'attuazione dei comprensori direzionali orientali Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle ritenendo necessaria l'integrazione degli stessi con una verifica degli obiettivi strategici.

³ Il comprensorio Cinecittà viene espunto dalle zone I a seguito delle modifiche apportate dalla Regione Lazio al Nuovo Testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in sede di approvazione della variante al PRG adottata nel 1974.

⁴ Cfr. Variante 1974 del Piano Regolatore Generale - Relazione

- 1995 **Approvazione con Del. C.C. n.75-76 del 20.04.1995 del Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali orientali Pietralata -Tiburtino – Casilino – Centocelle**, aventi destinazione "I" nel PRG vigente, quale strumento programmatico e di indirizzo per il riordino e la trasformazione del settore orientale della città. Sotto l'aspetto pianificatorio il Progetto Direttore è uno strumento non previsto dalla legislazione urbanistica vigente; i suoi contenuti sono dichiaratamente di indirizzo e pertanto flessibili, acquistando essi efficacia giuridica e quindi valore prescrittivo solo in virtù dell'approvazione di specifici atti di natura attuativa.
- 1998 **Adozione con Del. CC n.106 del 25.05.1998 del Piano Particolareggiato per l'attuazione del Comprensorio Direzionale Orientale Centocelle, avente destinazione I in variante al P.R.G. – Sub Comprensorio Quadraro**, in attuazione degli indirizzi strategici stabiliti dal Progetto Direttore. Il Piano Particolareggiato prevede il reperimento di spazi pubblici nel rispetto degli indici massimi consentiti dal P.R.G. nel rispetto delle altezze massime consentite e degli spazi pubblici minimi da prevedere per fabbisogni interni ed esterni al comprensorio.
- 1998 **Del. GC n.2328 del 26.06.1998** Partecipazione del Comune di Roma al bando di gara per la realizzazione di interventi sperimentali di edilizia sovvenzionata inseriti nell'ambito dei Programmi di Recupero Urbano denominati «Contratti di quartiere» (Decreto Min. LL.PP. del 22 ottobre 1997). Acquisizione dei Programmi relativi a «Borgo Pio», «Centocelle vecchia», «Pietralata vecchia», «Quadraro», «S. Lorenzo», «Torbellamonaca».
- 1999 **Del. G.R.L. n. 3742 del 06.07.1999 – Programmi di recupero urbano denominati “contratti di quartiere”**. Ammissione a finanziamento regionale.
- 1999 **Del. C.C. n. 176 del 11.11.1999 - Controdeduzioni alle osservazioni e opposizioni** alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 25 maggio 1998, concernente: *Adozione Piano Particolareggiato per l'attuazione del comprensorio direzionale orientale Centocelle, avente destinazione I, in variante al P.R.G. Sub Comprensorio Quadraro.*
- 2000 **Del. G. R. Lazio n.1284 dell'11.04.2000 Approvazione Variante al Piano Regolatore per l'assetto delle infrastrutture nel settore urbano compreso fra Via Salaria e Via C. Colombo** adottata dal Consiglio Comunale di Roma con delibera n.113 del 07-07-1997 a seguito della quale è stato cancellato l'“Asse Attrezzato” che attraversava le aree dello S.D.O., tra cui quella del Quadraro, perché di fatto compromesse da urbanizzazioni in atto. La destinazione urbanistica dell'“Asse Attrezzato” è stata modificata da viabilità a “Zona I1” e “Zona I2”.
- 2003 **Approvazione con Del. G. R. Lazio n.297 del 11/04/2003, del Piano Particolareggiato in esecuzione ed in variante al P.R.G. del Comprensorio Direzionale Orientale Centocelle, Sub Comprensorio Quadraro, avente destinazione “I”** adottato con Del. CC n.106 del 25.05.1998, con la raccomandazione che sia potenziata la pedonalizzazione del quartiere.
- 2004 **Approvazione con Del. G. C. n.81 del 25/02/2004, del Progetto Definitivo Edifici Comparti C4 e C5 con annessa urbanizzazione del Comprensorio Direzionale Centocelle, Sub Comprensorio Quadraro**, per la realizzazione delle opere edilizie comprese nei comparti C4 e C5 e del tratto di viabilità compreso tra piazza F. Zambecari e via Salvemini.

- 2008 **Del. G.R.L. n. 605 del 05.08.2008 – Riconferma della localizzazione dell' intervento E.R.P. "Contratto di quartiere" a favore del Comune di Roma - Loc. Quadraro** già ammesso a finanziamento regionale. Stabilisce che l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro tredici mesi dalla pubblicazione della presente deliberazione.
- 2008 febbraio, il **nuovo PRG** inserisce il comprensorio in questione tra gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*. L'art. 62, terzo comma, delle NTA del NPRG prevede che in detti ambiti i programmi urbanistici in corso di approvazione *"proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente"*.
- 2009 **Del. G.R.L. n. 995 del 23.12.2009 – Riconferma della localizzazione dell' intervento E.R.P. "Contratto di quartiere" a favore del Comune di Roma - Loc. Quadraro** già ammesso a finanziamento regionale. Stabilisce che l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro tredici mesi dalla pubblicazione della presente deliberazione.
- 2019 **Adozione con Del. A.C. n. 60 del 02.08.2019 del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di Roma Capitale**. Il PUMS è un piano strategico che orienta la mobilità in senso sostenibile, con un orizzonte temporale a lungo periodo, che sviluppa una visione di sistema della mobilità urbana e metropolitana che si correla e coordina con i piani settoriali e urbanistici a scala sovraordinata e comunali, avendo come obiettivo principale il miglioramento dell'offerta di trasporto pubblico e l'integrazione dei servizi per la mobilità.

Tabelle del Piano Particolareggiato Comprensorio Centocelle Sub - Comprensorio Quadraro

TAB. 2

Piano Particolareggiato Comprensorio Centocelle
Sub - Comprensorio Quadraro
Dotazione di spazi pubblici

N	Verde locale ha	Servizi urbani		Servizi locali	
		ha	destinazione	ha	destinazione
1	0,10	0,48	Liceo Classico "Kant"	0,26	Scuola elementare "F.Baracca"
2	0,06	3,48	Serbatoio idrico ACEA	0,61	Scuola elementare "P. Mancini"
3	0,60	0,37	Istituto Professionale Statale "Moneta"	1,31	Scuola media "Sallustio"
4	1,00			0,74	Scuola materna
5	0,10			0,87	Attrezzature sociali
6	0,22			0,09	Attrezzature sanitarie e amministrative
7	0,35			2,05	Scuola media "S. Menas"
8	1,58			0,30	Caserma Carabinieri
9	0,16			0,06	Biblioteca e centro culturale
10	0,40			0,30	Attrezzature sociali
11	0,44				
12	0,14				
13	0,12				
14	3,90				
totale	9,17	4,33		6,59	

Insedimenti esistenti

TAB.3

denominazione	N.	superficie	cubatura residenziale		cubatura non residenziale		cubatura totale	
		m ²	mc (1)	mc/m ²	mc (1)	mc/m ²	mc (1)	mc/m ²
Comparti di conservazione	A1	4.400	6.200	1,4	2.800	0,6	9.000	2,0
	A2	4.600	8.700	1,9	100	0,02	8.800	1,9
	A3	6.100	18.800	3,1	400	0,1	19.200	3,4
	A4	6.600	9.800	1,5	-	-	9.800	1,5
	A5	2.600	2.000	0,8	1.200	0,5	3.200	1,2
	A6	8.100	9.400	1,2	300	0,03	9.700	1,2
	A7	3.900	5.600	1,4	1.200	0,3	6.800	1,7
	A8	23.500	42.900	1,8	-	-	42.900	1,8
	A9	1.700	9.000	5,3	-	-	9.000	5,3
	A10	3.300	18.000	5,4	-	-	18.000	5,4
	A11	2.300	14.600	6,4	-	-	14.600	6,4
	A12	3.400	10.400	3,0	200	0,05	10.600	3,1
	A13	4.460	20.100	4,5	2.200	0,5	22.300	5,0
	A14	7.600	34.900	4,6	1.100	0,2	36.000	4,7
	A15	6.000	21.400	3,5	2.000	0,3	23.400	3,8
	A16	4.000	29.700	7,4	1.000	0,3	30.700	7,7
	A17	3.500	39.000	11,1	500	0,1	39.500	11,2
	A18	5.500	52.500	9,5	2.700	0,4	55.200	9,9
Comparti di completamento	B1	8.500	21.600	2,5	4.000	0,5	25.600	3,0
	B2	9.400	12.200	1,3	4.600	0,5	16.800	1,8
	B3	12.900	12.700	1,0	2.500	0,2	15.200	1,2
	B4	10.500	28.000	2,6	4.600	0,4	32.600	3,0
	B5	3.100	7.400	2,4	800	0,3	8.200	2,6
	B6	1.000	1.700	1,7	500	0,5	2.200	2,2
	B7	5.100	9.700	1,9	200	0,4	9.900	2,3
	B8	8.700	18.600	2,1	800	0,1	19.400	2,2
	B9	11.800	19.200	1,6	1.900	0,2	21.100	1,8
	B10	3.900	3.700	0,9	100	0,03	3.800	1,0
	B11	2.800	5.900	2,1	800	0,3	6.700	2,4
	B12	4.700	14.300	2,0	2.600	0,6	16.900	2,6
	B13	9.500	13.600	1,4	500	0,1	14.100	1,5
Comparti di ristrutturazione	C1	8.000	9.900	1,2	400	0,1	10.300	1,3
	C2	13.500	17.500	1,3	4.400	0,3	21.900	1,6
	C3	7.600	10.800	1,4	2.100	0,3	12.900	1,7
	C4	9.000	-	-	-	-	-	-
	C5	1.400	-	-	-	-	-	-
Comparti misti	M1	2.100	1.900	0,9	900	0,4	2.800	1,3
	M2	2.500	2.300	0,9	400	0,2	2.700	1,1
	M3	6.400	5.100	0,8	2.100	0,3	7.200	1,1
totale		243.960	569.100		49.900		619.000	

(1) Valore calcolato moltiplicando la superficie coperta rilevata dalle planimetrie aereofotogrammetriche in scala 1:2000 per il numero dei piani assunti con altezza di 3,20 ml. per gli edifici residenziali e di 4,00 ml. per gli edifici non residenziali

Insedimenti massimi realizzabili

TAB.4

denominazione	N.	superficie mq	indice fondiario		
			residenziale	non residenziale	totale
Comparti di conservazione	A1	4.400	(1)	(1)	(1)
	A2	4.600			
	A3	6.100			
	A4	6.600			
	A5	2.600			
	A6	8.100			
	A7	3.900			
	A8	23.500			
	A9	1.700			
	A10	3.300			
	A11	2.300			
	A12	3.400			
	A13	4.460			
	A14	7.600			
	A15	6.000			
	A16	4.000			
	A17	3.500			
	A18	5.500			
Comparti di completamento	B1	8.500	1,2	(2)	1,2
	B2	9.400			
	B3	12.900			
	B4	10.500			
	B5	3.100			
	B6	1.000			
	B7	5.100			
	B8	8.700			
	B9	11.800			
	B10	3.900			
	B11	2.800			
	B12	4.700			
	B13	9.500			
Comparti di ristrutturazione	C1	8.000	2,6	0,4	3,0
	C2	13.500			
	C3	7.600			
	C4	9.000			
	C5	1.400			
Comparti misti	M1	2.100	1,5	1,5	3,0
	M2	2.500			
	M3	6.400			

(1) conservazione della cubatura esistente

(2) solo negozi nella misura max. del 5 % della cubatura realizzabile sul singolo lotto

RICOGNIZIONE STATO DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda i comparti edilizi le uniche iniziative attuative individuate sono quelle che hanno interessato i Comparti C4 e C5, per la realizzazione di edifici di housing sociale il cui progetto definitivo è stato approvato con Del. G. C. n.81 del 25/02/2004. La localizzazione di tali interventi E.R.P. "Contratto di quartiere" è stata riconfermata con Del. G.R.L. n. 995 del 23.12.2009 ed è stata ammessa a finanziamento regionale. Successivamente a tali provvedimenti non risultano ulteriori atti formali relativi alla loro attuazione.

Si riporta di seguito l'elenco degli spazi pubblici e dei parcheggi fuoriterra ed il loro stato di attuazione.

Aree pubbliche

- 1 Verde locale – sup. 0,1 ha (esistente)
Servizi urbani (Liceo Classico Kant) – sup. 0,48 ha (esistente)
Servizi locali (Scuola Media F. Baracca) – sup. 0,26 ha (esistente)
- 2 Verde locale – sup. 0,06 ha (non realizzato – area occupata)
Servizi urbani (Acea) – sup. 3,48 ha di cui 2,32 ha esistente parzialmente e 1,16 ha non realizzato
Servizi locali (Scuola Primaria P. Mancini) – sup. 0,61 ha (esistente)
- 3 Verde locale – sup. 0,6 ha (non realizzato – area parzialmente occupata)
Servizi urbani (Istituto Professionale Statale Piaget - Diaz) – sup. 0,37 ha (esistente)
Servizi locali (Scuola Secondaria via Beccadelli) – sup. 1,31 ha (realizzato)
- 4 Verde locale – sup. 1,00 ha (non realizzato – area occupata)
Servizi locali (Scuola dell'infanzia e materna) – sup. 0,74 ha (realizzato)
- 5 Verde locale – sup. 0,10 ha (non realizzato)
Servizi locali (Centro Arnaldo Canepa) – sup. 0,87 ha di cui 0,49 esistente parzialmente e 0,37 non realizzato
- 6 Verde locale – sup. 0,22 ha (esistente)
Servizi locali – sup. 0,09 ha (non realizzato)
- 7 Verde locale – sup. 0,35 ha (esistente)
Servizi locali (Scuola Secondaria Sestio Menas) – sup. 2,05 ha (realizzato)
- 8 Verde locale – sup. 1,58 ha (non realizzato – area occupata)
Servizi locali (Carabinieri Stazione Quadraro) – sup. 0,30 ha (realizzato)
- 9 Verde locale – sup. 0,16 ha (non realizzato)
Servizi locali – sup. 0,06 ha (non realizzato – area occupata)
- 10 Verde locale – sup. 0,40 ha (realizzato)
Servizi locali – sup. 0,30 ha (non realizzato – area occupata)
- 11 Verde locale – sup. 0,44 ha (non realizzato – area occupata)
- 12 Verde locale – sup. 0,14 ha (non realizzato – area occupata)
- 13 Verde locale – sup. 0,12 ha (non realizzato)
- 14 Verde locale – sup. 3,90 ha (non realizzato – area parzialmente occupata)

Parcheggi fuoriterra

- P1 – sup. 1.600 mq (non realizzato)
P2 – sup. 3.000 mq (non realizzato)
P3 – sup. 1.100 mq (non realizzato)
P4 – sup. 2.200 mq (non realizzato)
P5 – sup. 600 mq (realizzato)
P6 – sup. 350 mq (realizzato)
P7 – sup. 1.500 mq (non realizzato)

P8 – sup. 1.050 mq (non realizzato)
P9 – sup. 1.120 mq (non realizzato)
P10 – sup. 2.200 mq (non realizzato)
P11 – sup. 1.200 mq (non realizzato)
P12 – sup. 2.000 mq (non realizzato)
P13 – sup. 700 mq (non realizzato)
P14 – sup. 500 mq (non realizzato)
P15 – sup. 1.100 mq (non realizzato)
P16 – sup. 800 mq (non realizzato)
P17 – sup. 1.000 mq (non realizzato)
P18 – sup. 600 mq (non realizzato)
P19 – sup. 1.000 mq (non realizzato)
P20 – sup. 200 mq (non realizzato)
P21 – sup. 550 mq (realizzato)
P22 – sup. 2.000 mq (non realizzato)
P23 – sup. 400 mq (non realizzato)
P24 – sup. 1.000 mq (non realizzato)
P25 – sup. 2.500 mq (non realizzato)
P26 – sup. 1.200 mq (realizzato)
P27 – sup. 300 mq (non realizzato)

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato Comprensorio Centocelle Sub - Comprensorio Quadraro

Lo stato di attuazione dei comparti residenziali di conservazione, completamento, ristrutturazione, misti del tessuto edilizio non è stato elaborato, nella tabella sottostante, in quanto la disciplina di trasformazione contenuta nel Piano Particolareggiato non indica il dimensionamento delle cubature massime edificabili ma prescrive un indice di edificabilità da applicare sia ai lotti liberi interclusi dall'edificato esistente, sia agli edifici precari e fatiscenti eventualmente da demolire e ricostruire, senza tuttavia darne una precisa individuazione.

Aree pubbliche	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato / Esistente (mq)	Non attuato (mq)
1	verde locale	1.000	1.000	0
1	servizi urbani	4.800	4.800	0
1	servizi locali	2.600	2.600	0
2	verde locale	600	0	600
2	servizi urbani	34.800	23.200	11.600
2	servizi locali	6.100	6.100	0
3	verde locale	6.000	0	6.000
3	servizi urbani	3.700	3.700	0
3	servizi locali	13.100	13.100	0
4	verde locale	10.000	0	10.000
4	servizi locali	7.400	7.400	0
5	verde locale	1.000	0	1.000
5	servizi locali	8.700	4.925	3.775
6	verde locale	2.200	2.200	0
6	servizi locali	900	0	900
7	verde locale	3.500	3.500	0
7	servizi locali	20.500	20.500	0
8	verde locale	15.800	0	15.800
8	servizi locali	3.000	3.000	0
9	verde locale	1.600	0	1.600
9	servizi locali	600	0	600
10	verde locale	4.000	4.000	0
10	servizi locali	3.000	0	3.000
11	verde locale	4.400	0	4.400
12	verde locale	1.400	0	1.400
13	verde locale	1.200	0	1.200
14	verde locale	39.000	0	39.000
Totale		200.900	100.025	100.875

Parcheggi * pubblici	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Attuato (mq)	Non attuato (mq)
P1	parcheggio fuoriterra	1600	0	1.600
P2	parcheggio fuoriterra	3000	0	3.000
P3	parcheggio fuoriterra	1100	0	1.100
P4	parcheggio fuoriterra	2200	0	2.200
P5	parcheggio fuoriterra	600	600	0
P6	parcheggio fuoriterra	350	350	0
P7	parcheggio fuoriterra	1.500	0	1.500
P8	parcheggio fuoriterra	1.050	0	1.050
P9	parcheggio fuoriterra	1.120	0	1.120
P10	parcheggio fuoriterra	2.200	0	2.200
P11	parcheggio fuoriterra	1.200	0	1.200
P12	parcheggio fuoriterra	2.000	0	2.000
P13	parcheggio fuoriterra	700	0	700
P14	parcheggio fuoriterra	500	0	500
P15	parcheggio fuoriterra	1.100	0	1.100
P16	parcheggio fuoriterra	800	0	800
P17	parcheggio fuoriterra	1.000	0	1.000
P18	parcheggio fuoriterra	600	0	600
P19	parcheggio fuoriterra	1.000	0	1.000
P20	parcheggio fuoriterra	200	0	200
P21	parcheggio fuoriterra	550	550	0
P22	parcheggio fuoriterra	2.000	0	2.000
P23	parcheggio fuoriterra	400	0	400
P24	parcheggio fuoriterra	1.000	0	1.000
P25	parcheggio fuoriterra	2.500	0	2.500
P26	parcheggio fuoriterra	1.200	1.200	0
P27	parcheggio fuoriterra	300	0	300
Totale		31.770	2.700	29.070

INTERVENTI RICOMPRESI NEL PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE (PUMS)

Nello **Scenario di Riferimento** (SR) del PUMS sono individuati gli interventi già previsti da altri Piani e Programmi, la cui realizzazione si compirà indipendentemente dall'attuazione delle previsioni PUMS:

Ammodernamento delle linee metropolitane esistenti

Interventi di adeguamento tecnologico della linea metropolitana A (in corso di realizzazione).

Potenziamento della capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma

Interventi tesi al potenziamento della capacità di esercizio delle linee regionali con l'aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte a maggior traffico del nodo di Roma.

Potenziamento della rete ciclabile

Inserimento della pista ciclabile lungo via dei Quintili, quale parte del GRAB (Grande Raccordo Anulare delle BICI), e realizzazione di un hub presso la stazione della linea metropolitana A, *Porta Furba – Quadraro*. Il suddetto tratto di GRAB costituirà il collegamento tangenziale in connessione con il tracciato di penetrazione lungo la via Tuscolana, già realizzato nel tratto esterno al fascio ferroviario.

Nello **Scenario di Piano** (SP) sono individuati gli interventi previsti nel PUMS da attuarsi in un arco temporale di 10 anni, tra questi:

Nuova stazione ferroviaria Selinunte

Intervento per la realizzazione di una nuova stazione ferroviaria a servizio delle linee FL4 e FL6.

Prolungamento della linea Laziali – Giardinetti da Giardinetti a Banca d'Italia

Intervento teso all'aumento di capacità e miglioramento dei tempi di percorrenza con la trasformazione in linea tranviaria. Prolungamento dell'infrastruttura verso sud fino alla sede di Banca d'Italia.

Potenziamento della rete ciclabile

Realizzazione della pista ciclabile denominata Dorsale Casilina (Termini – GRA).

Ambiti di sviluppo della mobilità lenta

Tra gli interventi volti all'incentivazione della mobilità lenta ed ecosostenibile, nonché alla maggior tutela e sicurezza delle categorie di utenti della strada più deboli, nel Comprensorio Quadraro è previsto l'attrezzaggio di un'Isola Ambientale denominata Quadraro Vecchio.

STATO DELLE ATTIVITÀ DI RI-PIANIFICAZIONE - QUESTIONI APERTE – CONSIDERAZIONI

Il Piano Particolareggiato in conseguenza delle particolari caratteristiche dei tessuti interessati ha impostato degli obiettivi finalizzati ad importanti processi di trasformazione urbanistica dell'edificato esistente.

Successivamente all'approvazione del Piano Particolareggiato però, sia per la mancata redazione e approvazione dei progetti unitari che per il notevole frazionamento proprietario, non si sono create le condizioni per il raggiungimento di tali obiettivi.

Nel corso del tempo, invece, i tessuti del quartiere sono stati oggetto di vari interventi di ristrutturazione e completamento, mediante procedure attuative svincolate dalla disciplina di P.P., che hanno talvolta comportato anche cambi di destinazione d'uso. Ciò ha portato ad un progressivo consolidamento dei tessuti urbani e ad un generalizzato miglioramento della qualità edilizia.

Allo stato attuale le previsioni di ristrutturazione urbanistica impostate dal piano attuativo non risultano più coerenti con le nuove caratteristiche dell'ambito urbano. Ai fini di una più efficace gestione delle esigenze di conservazione e riqualificazione dei tessuti e di una ulteriore dotazione di servizi e attrezzature potrebbe risultare pertinente reimpostare una disciplina urbanistica di livello generale assimilabile a quella dei tessuti della Città Consolidata e della Città da Ristrutturare.

Il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico è finalizzata al miglioramento dell'accessibilità all'ambito urbano, coerentemente con la previsione di realizzazione di un'Isola Ambientale che coinvolgerà buona parte del Comprensorio Quadraro. Non si rilevano, pertanto, elementi di criticità per l'attuazione dei suddetti interventi, anche nell'ottica di future trasformazioni del Piano stesso.