

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 23 OTTOBRE 2015)

L'anno duemilaquindici, il giorno di venerdì ventitre del mese di ottobre, alle ore 15,25, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 MARINO IGNAZIO ROBERTO MARIA.....	<i>Sindaco</i>	8 LEONORI MARTA.....	<i>Assessore</i>
2 CAUSI MARCO.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 MARINELLI GIOVANNA.....	“
3 CATTOI ALESSANDRA.....	<i>Assessore</i>	10 MARINO ESTELLA.....	“
4 CAUDO GIOVANNI.....	“	11 PUCCI MAURIZIO.....	“
5 DANESE FRANCESCA.....	“	12 ROSSI DORIA MARCO.....	“
6 DI LIEGRO LUIGINA.....	“	13 SABELLA ALFONSO.....	“
7 ESPOSITO STEFANO.....	“		

Sono presenti l'On.le Sindaco e gli Assessori Cattoi, Caudo, Danese, Leonori, Marinelli, Marino, Pucci, Rossi Doria e Sabella.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Avv. Serafina Buarnè.

(O M I S S I S)

A questo punto l'Assessore Sabella esce dall'Aula.

(O M I S S I S)

A questo punto il Vice Sindaco e l'Assessore Di Liegro entrano nell'Aula.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 339**Approvazione del Programma Preliminare e del Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private di intervento relativi all'Ambito per il Programma Integrato IVa5 "Ficarone" della Città da ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per attività - Municipio Roma III (ex IV) - ai sensi dell'art. 53 delle NTA.**

Premesso che con deliberazione n. 18 del Consiglio Comunale del 12 febbraio 2008 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (PRG) della città di Roma;

Che la Città da ristrutturare è quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici;

Che il PRG ha individuato nella Città da ristrutturare n. 165 “Ambiti per i Programmi Integrati”, alcuni prevalentemente residenziali e altri prevalentemente per attività;

Che, in particolare, ai sensi dell’articolo 53 comma 2 delle NTA del PRG, gli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da ristrutturare, sono individuati mediante perimetro, nell’elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1:10.000, che comprende Tessuti prevalentemente residenziali o per attività, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano;

Che in tali Ambiti il PRG individua nel Programma Integrato lo strumento più idoneo per rispondere alla molteplicità delle esigenze locali e alla necessità di riqualificazione diffusa attraverso l’identificazione locale fra un numero di operatori in grado di offrire un contestuale contributo al miglioramento dei luoghi attraverso interventi valutati dalla comunità locale. La riqualificazione degli ambiti urbani in esame consiste anche nel ricucire le differenti situazioni sorte autonomamente e con procedure diverse, dove spesso è più evidente il processo di degrado urbano;

Che il Programma Integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire la qualità urbana e ambientale, il concorso privato al finanziamento delle opere pubbliche;

Che l’Amministrazione Capitolina, con l’obiettivo di una riqualificazione diffusa del territorio, ha deciso di porre in essere ogni iniziativa utile a promuovere la formazione di Programmi Integrati aderenti alla realtà del territorio, rilevatene le esigenze prioritarie in collaborazione e secondo le indicazioni dei Municipi;

Che, con deliberazione Giunta Capitolina n. 115 del 24 aprile 2014, al fine di individuare, con la collaborazione degli operatori del settore imprenditoriale ed artigianale, gli Ambiti per Programmi Integrati per attività della Città da ristrutturare che rivestono maggiore interesse pubblico e maggiore rilevanza urbanistica, è stato approvato l’invito pubblico alla manifestazione di interesse per la formulazione di proposte di interventi, finalizzata alla redazione dei Programmi Preliminari relativi a tali Ambiti, ritenendo opportuno il coinvolgimento delle associazioni imprenditoriali locali, che conoscono i fabbisogni, nonché le priorità e le criticità di un determinato territorio;

Che la scadenza per la presentazione della manifestazione d’interesse per la formulazione di proposte di interventi privati è stata fissata al 29 agosto 2014, prorogata al 30 ottobre 2014 con deliberazione di Giunta Capitolina n. 242 dell’8 agosto 2014;

Che entro i termini suddetti sono pervenute alla U.O. Riqualificazione Diffusa del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, n. 123 manifestazioni d’interesse, relative a n. 28 Ambiti per Programmi Integrati;

Che la U.O. Riqualificazione Diffusa, in collaborazione e condivisione con i Municipi interessati, valutate come interessanti e meritevoli di considerazione le manifestazioni d’interesse pervenute, ha ritenuto opportuno procedere prioritariamente alla redazione dei Programmi Preliminari degli Ambiti per Programmi Integrati contenenti Tessuti per attività che hanno registrato un maggior numero di manifestazioni di interesse e contestualmente una maggiore rilevanza urbanistica;

Che tra gli Ambiti sopra citati quelli del Municipio III sono stati oggetto di numerose manifestazioni d’interesse che, per alcuni casi, hanno compreso più del 50% della relativa superficie territoriale;

Che tra gli Ambiti per Programmi Integrati per Attività del Municipio III, per i quali si è ritenuta prioritario l’avvio dell’iter procedurale del Programma Integrato, è incluso l’Ambito per Programmi Integrati Iva5 “Ficarone”;

Che, al fine di superare, alcune delle criticità emerse nello svolgimento delle procedure di elaborazione del Programma Integrato, previste dalle NTA del PRG, con deliberazione di Giunta Capitolina n. 192/2014 l’Amministrazione Capitolina ha

precisato, nel rispetto dell'art. 53, comma 4, delle NTA del PRG, nel dettaglio, le possibili modalità di formazione e approvazione dei Programmi Integrati relativi agli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da ristrutturare;

Considerato che l'Ambito per Programmi Integrati IVa5 "Ficarone" è localizzato all'esterno del GRA nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, a ridosso del confine del Comune di Monterotondo; delimitato a nord dal Comune di Monterotondo; ad est, ovest e sud dalla Riserva Naturale della Marcigliana area naturale protetta, ricompresa all'interno del Comune di Roma, istituita con L.R. n. 29/1997;

Che l'Ambito in esame occupa una superficie territoriale pari a di 56,55 Ha; include aree, destinate dal PRG a "Tessuti prevalentemente per attività", caratterizzate dalla presenza di edifici ad uso non residenziale, con particolare riferimento ad attività produttive-artigianali (vecchie Fornaci dismesse ed attive), attività estrattive specializzate nella produzione di materiali edili, fabbricati adibiti alla produzione di generi alimentari (aziende agricole); comprende, inoltre, due aree, di cui una adibita a deposito di materiali edili e l'altra di maggiori dimensioni interessata da un lago di cava, destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" da valorizzare e salvaguardare;

Che l'accesso dell'Ambito è garantito da Via di Valle Ricca unica viabilità di distribuzione interna che si innesta, all'interno del perimetro dell'adiacente Ambito per Programmi Integrati IVa6 Santa Colomba, alla Via Salaria attraverso il sottopasso ferroviario, della Ferrovia Regionale FL1 Fiumicino Aeroporto – Fara Sabina/Orte, costituito da un unico fornice, ad un solo senso di marcia alternato;

Che, al fine di risolvere le criticità legate alle carenze della viabilità locale, dei servizi e delle emergenze ambientali, per l'Ambito in oggetto si ritiene necessario avviare il processo di riqualificazione urbana adattandone le caratteristiche funzionali al contesto urbano circostante;

Considerato inoltre che il Municipio III, con Risoluzione del Consiglio Municipale n. 1 del 14 gennaio 2015, ha promosso l'avvio della procedura per l'approvazione del Programma Preliminare da parte della Giunta Capitolina ai fini di quanto previsto nella deliberazione Giunta Capitolina n. 192/2014;

Che la U.O. Riqualificazione Diffusa ha pertanto attivato l'iter necessario all'approvazione del Programma Preliminare in conformità con le indicazioni approvate dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 192/2014 "Definizione, coerentemente con l'art. 53, comma 4, delle NTA del PRG, delle modalità di formazione e approvazione dei Programmi Integrati relativi agli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da ristrutturare";

Che, in conformità con la sopra citata deliberazione, il Programma Preliminare è composto dalla Planimetria schematica e dalla Carta dei valori dell'Ambito per Programma Integrato, dove, a seguito di un'attenta analisi del contesto urbano di riferimento, sono rappresentati e descritti anche gli obiettivi pubblici, articolati secondo i Sistemi del PRG – Servizi, Ambiente e Trasporti attraverso i quali sono state fissate le opere pubbliche da realizzare;

Che, in particolare, l'analisi territoriale contenuta nella Carta dei valori ha consentito di individuare gli elementi puntuali e di sistema a cui si riconoscono specifiche qualità territoriali, la cui conservazione e valorizzazione è considerata irrinunciabile per l'identità del territorio oggetto di interventi. Ha permesso altresì di esplicitare le criticità presenti nel relativo contesto territoriale, il cui superamento rende necessario l'avvio di un processo di riqualificazione urbana capace di risolvere i problemi derivanti da una struttura urbanistica insufficiente, sia per la mancanza di infrastrutture, sia per la scarsità a livello locale di servizi pubblici e privati. L'analisi delle risorse e criticità ha dunque evidenziato alcune opportunità e problematiche, riferite soprattutto al sistema ambientale e infrastrutturale, il cui superamento rientra negli obiettivi del Programma Preliminare;

Che, pertanto, gli obiettivi del Programma Preliminare sono così riassumibili:

- realizzazione prioritaria di interventi sulla rete delle infrastrutture per l'adeguamento e la messa in sicurezza del sistema della mobilità;
- riqualificazione dell'innesto tra Via di Vallericca e la Strada Provinciale delle Fornaci che conduce al Comune di Monterotondo;
- realizzazione di un centro polifunzionale atto ad accogliere numerose attività di interesse pubblico, necessarie alla qualità degli insediamenti, nonché servizi per la fruizione del Parco della Marcigliana privilegiando aree o edifici siti a ridosso o in adiacenza del perimetro del Parco;
- miglioramento del sistema della sosta in corrispondenza delle attività (presenti) e degli accessi al Parco;
- garantire l'accessibilità e la fruibilità delle aree collocate a nord della Riserva naturale della Marcigliana creando un sistema integrato di aree di sosta, accessi e percorrenze che mettano in relazione i diversi versanti del Parco;

Che, inoltre, il Programma Preliminare prevede la possibilità di trasformare l'ambito in esame anche attraverso interventi di sostituzione urbana degli edifici esistenti; prevede altresì la realizzazione delle seguenti opere pubbliche da finanziare con le risorse prodotte dal medesimo Programma:

- opere pubbliche di infrastrutture a rete:
 - O.P.1 – Riqualificazione e messa in sicurezza innesto SP Via di Vallericca – Monterotondo;
 - O.P.2 – Incremento e riordino distribuzione dei parcheggi in corrispondenza delle attività produttive esistenti;
- opere di edilizia pubblica:
 - O.P.3 – Centro polifunzionale nel borgo di Vallericca (asilo nido, centro sociale, servizi per la fruizione del Parco ecc.);
- opere pubbliche di configurazione del verde:
 - OP.4 – Nuovo accesso al Parco della Marcigliana da Via di Vallericca;

Che ferme restando tutte le suddette opere pubbliche, risultano comunque prioritarie le opere indicate con i seguenti codici: O.P. 1 e O.P. 4.;

Considerato inoltre che l'attivazione dell'Ambito per il Programma Integrato IVa5 "Ficarone" è auspicabile anche in relazione alla carenza, ad oggi, di previsioni di Bilancio dell'Amministrazione Capitolina che garantiscano il finanziamento degli interventi necessari alla riqualificazione dell'area in oggetto, realizzabile esclusivamente mediante il ricorso agli incentivi urbanistici e il concorso di finanziamenti privati mediante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ordinari nonché di un contributo straordinario, di cui all'art. 20 delle NTA;

Che il suddetto contributo straordinario deve essere determinato in attuazione dei criteri di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 128/2014;

Che l'attuale U.O. Riqualificazione urbana ha predisposto un bando per la sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte d'intervento da parte degli operatori privati, ai fini della successiva formazione del Programma definitivo degli interventi pubblici e privati;

Che in ottemperanza alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 relativa al Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana, il Municipio Roma III (ex IV) partecipa alle iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che,

sulla base di apposito Avviso Pubblico predisposto dall'Amministrazione Centrale, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi, in ordine ai contenuti del Programma Preliminare, nonché proposte private di intervento;

Che a seguito della raccolta delle osservazioni e dei contributi partecipativi, nonché della selezione delle proposte private d'intervento presentate e positivamente valutate, eventualmente integrate e modificate tramite procedimento negoziale, funzionali alle indicazioni e agli obiettivi del Programma preliminare, l'Ufficio provvederà all'aggiornamento del medesimo Programma Preliminare e alla formazione anche in più fasi e stralci del Programma Definitivo e all'approvazione del Programma Definitivo anche se riferito ad uno stralcio autonomo dell'intero Ambito, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina;

Considerato infine che in data 12 ottobre 2015 il Dirigente della U.O. Riqualificazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi";

Preso atto che, in data 12 ottobre 2015 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti ai sensi dell'art. 28, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Fatello;

Considerato infine che in data 13 ottobre 2015 il Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F. Aielli";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Vista:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 192/2014;
- la deliberazione della Giunta Capitolina n. 115/2014;
- la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014;
- il T.U.E.L. n. 267/2000;

LA GIUNTA CAPITOLINA

DELIBERA

1. di approvare il Programma Preliminare relativo all'Ambito per il Programma Integrato IVa5 "Ficarone" della Città da ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per attività – Municipio Roma III (ex IV) – formato dai seguenti elaborati:
 - Parte prima – Carta dei valori:
 - Presentazione ambito;
 - Risorse e criticità;
 - Analisi urbanistica;
 - Obiettivi pubblici;
 - Opere pubbliche;
 - Schede opere pubbliche
 - Parte seconda – Planimetria schematica:
 - Tav. 01 – Quadro programmatico degli interventi in atto;
 - Tav. 02 – Carta delle risorse e delle criticità;
 - Tav. 01 – Carta degli obiettivi pubblici;
2. di approvare il Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private di intervento, finalizzato ad aprire il confronto pubblico con gli operatori privati.



Municipio
Roma III ex IV
Presidente
Paolo Emilio Marchionne

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore Ing. Antonello Fatello
Direzione Trasformazione Urbana
Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
Riqualificazione Urbana - Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi
Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.O. Arch. Iolanda Fiori
Responsabile del Procedimento - Arch. Iolanda Fiori

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Assessore Prof. Giovanni Caudo



ROMA

Città da Ristrutturare Ambito per il Programma Integrato - Tessuti per Attività



ROMA CAPITALE
12 U.II. 2015
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. CI 763214

PRINT IVa5 FICARONE PROGRAMMA PRELIMINARE

Roma Risorse per Roma S.p.A

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Assessore: prof. arch. Giovanni Caudo

Presidente e Amministratore Delegato
dott. Massimo Bartoli

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore: ing. Antonello Fatello

Direzione Operativa
arch. Umberto Mosso

Direzione trasformazione urbana
Direttore: arch. Vittoria Crisostomi

Area Pianificazione, progettazione e Trasformazione del Territorio,
arch. Massimo Mengoni

Unità Organizzativa Riqualificazione Urbana
Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi

U. O. Territorio

Arch. Massimo Mengoni

Servizio Tecnico Nuovi PRINT
Responsabile: P.O arch. Iolanda Fiori

Responsabile di progetto: arch. Silvia Giustini, arch. Francesca Bianco, arch. Alessandra De Gregorio, arch. Daniela Marzo, arch. Alessio Sacquegna, arch. Serafina Trapasso

Ufficio Nuovi PRINT

Responsabile: arch. Elisabetta Savarese

Collaboratori Tecnici: geom. Isabella Castellano, ing. Flavia Cipollone, geom. Rufina Cruciani, geom. Franco Fava, geom. Gabriella Morelli, i.t.s.g.i.t. Irene Torniai

Referenti per il Municipio III

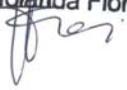
Responsabile: arch. Marco Tamburini, arch. Fabrizio Verde

Municipio Roma III ex IV

Presidente: Paolo Emilio Marchionne

Assistenza ai Dipartimenti

arch. Mascia Facchinetti, arch. Sonia La Rosa

P.O.
Arch. Iolanda Fiori


IL DIRETTORE
Arch. Vittoria Crisostomi


Sommario

PARTE PRIMA – Carta dei valori	2
Cap. 1 – presentazione dell’Ambito	2
1. Premessa.....	2
2. Inquadramento territoriale	3
3. Inquadramento urbano.....	5
4. Descrizione dell’Ambito per Programma Integrato Iva5 Ficarone.....	5
Cap. 2 – Risorse e criticità	7
1. Analisi dello stato di fatto del contesto urbano di riferimento.....	7
2. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema Ambientale	7
3. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema Insediativo.....	10
4. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema dei servizi e delle Infrastrutture	13
Cap. 3 – Analisi urbanistica	15
1. Disciplina urbanistica generale: PRG previgente.....	15
2. Disciplina urbanistica generale: PRG vigente.....	19
3. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTPG.....	35
4. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTPR adottato.....	39
5. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTP vigenti.....	46
6. Disciplina urbanistica sovraordinata: Piano di Bacino del Fiume Tevere - (P.S.1).....	50
Cap. 4 – Obiettivi pubblici	53
1. Presentazione degli obiettivi del Programma Preliminare	53
2. Dimensionamento - Verifica di sostenibilità urbanistica	55
Cap. 5 – Opere pubbliche	58
Schede delle opere pubbliche	59
PARTE SECONDA – Planimetrie schematiche	72

PARTE PRIMA – Carta dei valori

Cap. 1 – presentazione dell'Ambito

1. Premessa

Nell'ambito delle strategie definite dal PRG, l'Amministrazione Capitolina ha assunto la riqualificazione diffusa del territorio quale obiettivo primario per la rigenerazione urbana, intervenendo sulle componenti della Città da ristrutturare. A tal fine ha deciso di porre in essere ogni iniziativa utile a promuovere la formazione dei Programmi Integrati aderenti alla realtà del territorio individuandone le esigenze prioritarie sulla base delle indicazioni dei Municipi interessati.

Con Deliberazione di Giunta Capitolina n.115/2014, l'Amministrazione ha approvato l'Invito pubblico alla manifestazione d'interesse per la formulazione di proposte di interventi privati finalizzata alla redazione dei Programmi Preliminari relativi agli Ambiti per i Programmi Integrati dei Tessuti per attività della Città da ristrutturare. A seguito della pubblicazione del suddetto Invito pubblico, sono pervenute alla U.O. Riqualificazione Diffusa del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, n.123 manifestazioni d'interesse, relative a 28 Ambiti per Programmi Integrati.

Con Deliberazione di Giunta Capitolina n.192/2014 l'Amministrazione ha approvato, in conformità con l'art. 53 comma 4 delle NTA di PRG, la definizione, nel dettaglio, delle modalità di formazione e approvazione dei Programmi Integrati relativi agli Ambiti per i PRINT della Città da ristrutturare.

La formazione e approvazione del suddetto Programma Integrato, necessario ad intraprendere il processo di riqualificazione urbana, seguirà le modalità contenute nella Deliberazione di Giunta Capitolina n.192/2014 secondo le seguenti fasi:

1. Formazione del Programma Preliminare, promosso dal Municipio territorialmente competente con apposita Risoluzione di Consiglio municipale, composto da:
 - Carta dei valori
 - Planimetria schematica
2. Approvazione del Programma Preliminare con Deliberazione di Giunta Capitolina;
3. Pubblicazione del Programma Preliminare;
4. Deposito delle proposte private e dei contributi partecipativi;
5. Procedura negoziale;
6. Aggiornamento del Programma Preliminare, e formazione del Programma definitivo, anche per fasi e stralci;
7. Approvazione in Giunta capitolina del Programma definitivo anche di fase e stralcio;
8. Eventuale nuova pubblicazione del Programma Preliminare.

Tra gli Ambiti sopra citati l'Amministrazione Capitolina ha ritenuto prioritario l'avvio dell'iter procedurale del Programma Integrato contenente Tessuti per attività IVa5 Ficarone, localizzato nel territorio del Municipio III (ex IV).

Il Municipio III, in ottemperanza a quanto previsto dalla suddetta Deliberazione, con Risoluzione del Consiglio Municipale n. 1 del 14.01.2015, ha promosso la procedura per l'approvazione del Programma Preliminare in oggetto individuando gli obiettivi pubblici e le opere pubbliche prioritarie necessarie alla riqualificazione dell'Ambito.

2. Inquadramento territoriale



Fig. 1 – Perimetro dell'ambito per Print Iva5 Ficarone su base foto aerea (fonte google maps, agg. novembre 2014)

L'Ambito per Programmi Integrati prevalentemente per attività IVa5 Ficarone è localizzato nel III Municipio nel settore nord-ovest del Comune di Roma in posizione esterna al GRA e a ridosso del Confine con il Comune di Monterotondo (fig. 1).

L'Ambito è delimitato a nord dal Comune di Monterotondo, e a est, ovest e sud dalla Riserva Naturale della Marcigliana, un'area naturale protetta ricompresa all'interno del Comune di Roma ed istituita con Legge Regionale del Lazio n. 29 del 6/10/1997 "Norme in materia di aree naturali protette regionali", che all'art. 44 istituisce 9 nuove riserve naturali nell'ambito del territorio di Roma Capitale.

L'ambito per PRINT interessa una superficie territoriale di 56,55 ha (565.500 mq) e, dal punto di vista produttivo, è prevalentemente occupato da attività specializzate nella produzione e commercializzazione di materiale laterizio.

Il Municipio Roma III è la denominazione della terza suddivisione amministrativa di Roma Capitale; è stato istituito con delibera n.11 dell'11 marzo 2013 dell'Assemblea Capitolina, con la quale è stata ridefinita la **"Delimitazione territoriale dei Municipi di Roma Capitale"**, che ha sostituito il precedente Municipio Roma IV (già "Circoscrizione IV"), lasciandone però invariati i confini e l'estensione territoriale.

Il Municipio III occupa una superficie territoriale di 97,818 Km² (sesto per estensione) e vi risiedono, al 31 dicembre 2013, 204.623 abitanti. Situato nell'area settentrionale della città, confina a sud con il II e il IV Municipio, ad ovest con il XV Municipio, da cui è separato dal fiume Tevere, e con i comuni di Riano, Monterotondo, Mentana e Fonte Nuova a nord e nord-est.

Territorio di conformazione prevalentemente collinare, a un'area meridionale costituita dai principali aggregati urbani si contrappone la zona settentrionale, caratterizzata da un ambiente rurale, in gran parte compreso nella Riserva naturale della Marcigliana. Lambito a ovest dal fiume Tevere, il Municipio è altresì bagnato dal suo affluente Aniene, secondo corso d'acqua della Capitale, che costeggia i quartieri Montesacro, Sacco Pastore e Conca d'Oro.

La suddivisione urbanistica del territorio comprende le tredici zone urbanistiche dell'ex Municipio Roma IV e la sua popolazione è così distribuita.

Zona Urbanistica	Abitanti (*)
04A Montesacro	16.490
04B Val Melaina	36.409
04C Monte Sacro Alto	33.186
04D Fidene	11.693
04E Serpentara	28.578
04F Casal Boccone	12.634
04G Conca d'Oro	19.584
04H Sacco Pastore	10.262
04I Tufello	15.575
04L Aeroporto dell'Urbe	2.099
04M Settebagni	5.093
04N Bufalotta	6.908
04O Tor San Giovanni	813
n.l. Non Localizzati	5.299
Totale Municipio	204.623

(*) dato desunto da Roma Capitale – Municipi – Popolazione iscritta in anagrafe al 31-12-2013.

Le tredici zone urbanistiche del Municipio sono così localizzate:

- a ovest sono situate le zone di Conca d'Oro, Aeroporto dell'Urbe e il quartiere Nuovo Salario.
- a sud Sacco Pastore, Conca d'Oro e la parte meridionale di Montesacro.
- a est il nucleo di Città Giardino Aniene, inglobato all'interno di Montesacro e l'attigua Monte Sacro Alto, conosciuta anche come Talenti.
- a nord si trovano le frazioni di Fidene, di Settebagni e la zona urbanistica di Castel Giubileo separate tra loro da via della Bufalotta, la zona di Tor San Giovanni, conosciuta anche come Cinquina, e il neonato quartiere di Redicicoli (già proprietà della società Porta di Roma), che si estende a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

- in posizione centrale sono situati, invece, la parte sud-occidentale di Monte Sacro con le limitrofe Tufello, Val Melaina e Serpentara.

Il territorio del Municipio III è abitato fin dall'epoca preistorica. Nella zona di Bufalotta, infatti, sono stati ritrovati, dei resti fossili umani risalenti a 700.000 anni fa. Inoltre altri resti risalenti a 200.000 anni fa sono stati scoperti nella località Monte delle Gioie (l'attuale quartiere Serpentara) e a Sacco Pastore (dove oggi c'è via Val di Nievole). Nell'ultimo caso si tratta di reperti più recenti che risalgono a circa 100.000 anni fa.

Dal punto di vista dei collegamenti su ferro, il Municipio III è attualmente raggiungibile attraverso la linea metro B1 (stazioni Conca d'Oro e Jonio) e attraverso la Linea Ferroviaria FL1 (stazioni Nomentana, Nuovo Salario, Fidene, Settebagni, Val d'Ala).

Dal punto di vista della viabilità, il terzo Municipio è attraversato da tre delle più importanti arterie della Capitale:

- a nord il Grande Raccordo Anulare divide in senso trasversale il territorio municipale e lo attraversa da ovest a est per circa 8 km, compresi tra il Ponte di Castel Giubileo e la via Nomentana; in particolare, vi sono situate le uscite Castel Giubileo, Salaria, Via di Settebagni - Bel Poggio - Fidene, la diramazione Roma nord dell'autostrada A1 e via della Bufalotta - Via delle Vigne Nuove.
- a ovest la via Salaria corre parallela alla ferrovia, attraversando il Municipio da sud a nord dal Ponte Salario (sull'Aniene) a Monterotondo Scalo, toccando lo scalo dell'Urbe e l'abitato di Settebagni.
- a est la via Nomentana attraversa Monte Sacro e Monte Sacro Alto, prima di raggiungere Fonte Nuova, Mentana e Monterotondo.

3. Inquadramento urbano

Il Programma Integrato prevalentemente per attività IVA5 Ficarone è inserito in un contesto territoriale a forte vocazione agricola nel quale si inseriscono le numerose attività produttive legate al settore estrattivo che definiscono la specializzazione funzionale dell'Ambito. Secondo il Piano Regolatore vigente, le realtà circostanti l'ambito per PRINT Ficarone sono classificate come:

- zone caratterizzate da insediamenti artigianali- produttivi, destinate dal PRG vigente ad Ambiti per Programmi Integrati della città da ristrutturare:
 - IV a6 Santa Colomba (PRINT attività)
- area naturale protetta "Riserva Naturale della Marcigliana" istituita con la L.R. 29/1997

4. Descrizione dell'Ambito per Programma Integrato Iva5 Ficarone

L'Ambito in esame occupa una superficie territoriale pari a 56,55 ha e include aree parzialmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici ad uso non residenziale classificati dal PRG come "Tessuti per attività". La stessa destinazione comprende anche l'abitato della frazione di Vallericca, localizzata lungo l'omonima via nei pressi dell'incrocio tra il fondovalle principale e un impluvio secondario che scende dalle colline della Marcigliana in direzione sud-nord. Una buona parte del territorio compreso nell'ambito per PRINT che risulta ancora libero, è classificato dal PRG come "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", destinazione che insiste sulle aree collinari del versante nord del Monte Ficarone (171 m. slm) e su una piccola porzione di area di fondovalle situata lungo il Fosso del Pantanello del Casale e

Ormeto che definisce il margine occidentale dell'ambito per PRINT e il confine con il Comune di Monterotondo.

L'Ambito è delimitato a nord dal territorio del Comune di Monterotondo, ed è circondato sui lati est, sud e ovest dalla Riserva Naturale della Marcigliana.

L'ambito del PRINT IVa5 Ficarone ha forma di una L rovesciata ed è composto da due parti ortogonali tra loro che si congiungono nei pressi dell'abitato di Vallericca: sulla parte pianeggiante, costituita dal fondovalle del Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto e occupata dalle strutture produttive delle fornaci, si innesta ortogonalmente la parte collinare dell'Ambito che occupa l'impluvio che scende dai rilievi della Marcigliana ed è occupato da insediamenti produttivi nel settore agro-alimentare (frantoio, avicoltura).

L'ambito per PRINT è attraversato per tutta la sua estensione dal tracciato di via di Vallericca che rappresenta l'asse ordinatore intorno al quale si sono sviluppate le principali attività residenziali e non residenziali. Questa strada, di livello provinciale, si dirama dalla via Salaria all'altezza del km 21,500 e, dopo aver percorso il fondovalle del Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto e aver attraversato l'ambito per PRINT IVa6 Santa Colomba, prosegue nel fondovalle per poi piegare verso sud e terminare nella trama agricola dei percorsi della Riserva della Marcigliana.

In prossimità dello spigolo nord-occidentale dell'ambito per PRINT una strada, ortogonale a via di Vallericca, si dirama verso nord per raggiungere il centro storico di Monterotondo.

Cap. 2 – Risorse e criticità

1. Analisi dello stato di fatto del contesto urbano di riferimento

L'analisi del contesto territoriale ha lo scopo di esplicitare le risorse presenti e gli elementi puntuali, lineari e di sistema a cui si riconoscono specifiche qualità territoriali, la cui conservazione e valorizzazione è considerata irrinunciabile per l'identità del territorio oggetto di intervento.

La *Carta delle risorse e delle criticità*, tavola 2 del Programma preliminare del Print in oggetto, allegata alla presente Carta dei valori, è stata redatta proprio con l'intenzione di identificare, evidenziare e mettere a sistema le risorse presenti sul territorio, classificandole nei sistemi degli spazi aperti, delle funzioni, destinazioni d'uso e servizi pubblici e privati, nel sistema delle infrastrutture primarie e di distribuzione locale e in relazione ai beni di qualità presenti nell'ambito di riferimento.

La suddetta analisi ha altresì lo scopo di esplicitare le criticità presenti nel contesto territoriale di riferimento, il cui superamento rende necessario l'avvio di un processo di riqualificazione urbana capace di risolvere i problemi derivanti da una struttura urbanistica insufficiente, sia per la mancanza di infrastrutture o per la presenza di infrastrutture scarsamente idonee e adeguate, sia per la scarsità a livello locale di servizi pubblici e privati, sia per l'erronea conservazione delle risorse archeologiche o di valenza ambientale presenti.

2. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema Ambientale

Il paesaggio agrario tipico della Campagna romana caratterizza il contesto ambientale nel quale si inserisce l'ambito del PRINT IVa5 Ficarone. La conformazione collinare del territorio della Riserva Naturale della Marcigliana che delimita l'ambito su tre lati (fig. 2), rappresenta l'elemento naturalistico che fa da sfondo alle visuali che si aprono lungo il tracciato di via di Vallericca.



Fig. 2 – Vista della Riserva Naturale della Marcigliana da Via di Vallericca

Nel primo tratto, la strada, che corre pianeggiante lungo il piede delle colline, separa le parti in rilievo delle pendici del Monte Ficarone dal fondovalle alluvionale del Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto lungo il quale si localizzano gli edifici dei complessi produttivi (fig. 3).

Dopo aver piegato verso destra, la via di Vallericca, abbandonato il fondovalle, sale in direzione sud lungo l'impluvio che scende dai colli della Marcigliana sotto le pendici del Monte Ficarone.



Fig. 3 –Fotografia aerea del Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto, per la porzione ricompresa nell'Ambito

Da un punto di vista della conformazione dei terreni, l'Ambito del PRINT è caratterizzato da "Depositi alluvionali recenti ed attuali" per le parti pianeggianti di fondovalle e per le zone collinari dalla "Formazione di Monte Vaticano" composta da Argilla e argilla limosa grigio-azzurra con intercalazioni di sabbia fine e da "Complesso dei depositi sabbiosi" composto da Sabbie grigie, sabbie gialle, argille ed argille sabbiose.

Il profilo geomorfologico si caratterizza per le numerose "Aree con evidenze di movimenti avvenuti in passato e sporadici e locali indizi di fenomeni recenti di instabilità" e da numerose Cave, sia in esercizio che non in esercizio con alcuni Laghi di cava di ridotte dimensioni.

Le componenti del sistema idrografico appartengono al Reticolo idrografico secondario costituito dal fosso che definisce il confine dell'ambito per PRINT e dai suoi affluenti, fossi e canali secondari che si dirigono in direzione sud. Nella parte già edificata, la zona è caratterizzata dalla presenza di alcune opere artificiali ("Pozzo generico") e sono presenti inoltre alcuni laghi di cava.

L'ambito è caratterizzato da un territorio prevalentemente pianeggiante con acclività minima inferiore al 10% a partire dal confine comunale a nord. La pendenza del terreno cresce fino a raggiungere un'acclività compresa tra il 35% e il 50% nelle aree più a sud dell'ambito al confine con la Riserva Naturale della Marcigliana.

L'analisi dell'uso del suolo rileva la presenza, per gran parte della sua estensione, di superfici artificiali occupate da insediamenti produttivi e di servizio e in minima parte da usi residenziali a tessuto discontinuo e rado (borgo rurale di Vallericca – fig. 4), circondati da "Aree estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati". Le aree non edificate sono coltivate a seminativo o a prato/pascolo. Alcuni cespuglieti con ginestre, pruni selvatici, rovi, olmi, canne caratterizzano la vegetazione spontanea che si ritrova nel fondovalle e ai piedi delle colline.

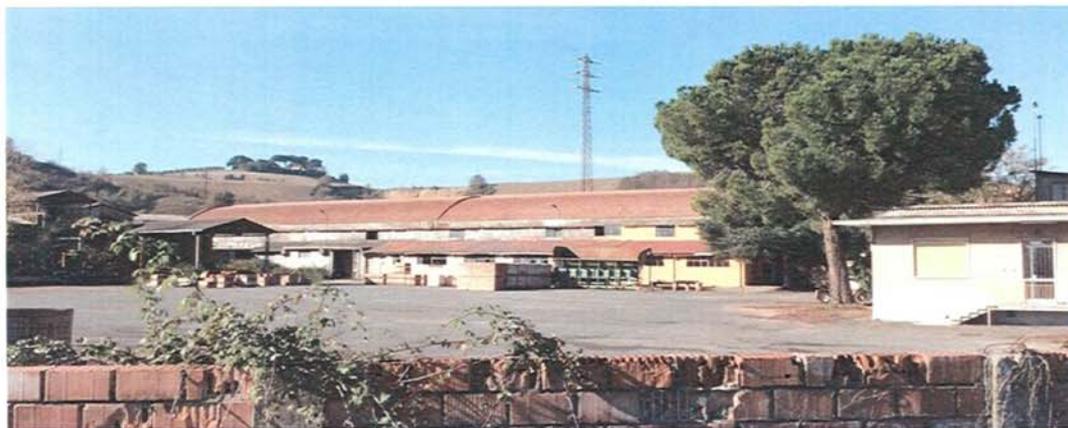
Le principali criticità che si riscontrano sulle componenti paesistico-ambientali sono perlopiù individuabili nella presenza delle attività estrattive che hanno modificato il profilo dei versanti del Monte Ficarone, e degli edifici dismessi che, soprattutto nelle parti meridionali dell'ambito per PRINT, non presentano caratteristiche storico-identitarie di qualità e rappresentano elementi di degrado fisico e funzionale.



Fig. 4 –Il borgo rurale della frazione di Vallericca (Fenili) si localizza in parte nelle aree di fondovalle

3. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema Insediativo

Per gran parte della sua estensione, l'Ambito è solo parzialmente urbanizzato. Le parti edificate sono localizzate prevalentemente lungo via di Vallericca e sono caratterizzate dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente non residenziale, con attività produttive-artigianali (Fornaci attive e dismesse), attività estrattive relazionate alla produzione di materiali edili e con fabbricati adibiti alla produzione di generi alimentari (frantoio, aziende vinicole).



Figg. 4, 5, 6 – Attività produttive (fornaci) site lungo via di Vallericca nei pressi dell'angolo nord-occidentale dell'ambito PRINT



Fig. 7 – Il nucleo residenziale di Vallericca

L'insediamento si concentra intorno a tre nuclei distinti che si susseguono lungo il tracciato stradale. A un primo gruppo di fornaci ancora attive poste in corrispondenza dello spigolo nord-occidentale dell'ambito per PRINT (fig. 4, 5, 6), segue l'abitato residenziale della frazione di Vallericca, composto da un borgo rurale (fig. 4) e da piccoli edifici allineati lungo il tracciato stradale privi di qualsiasi tipo di attrezzature di servizio (fig. 7).

Più avanti, salendo verso la Riserva della Marcigliana, si incontra il terzo nucleo di edifici (fig. 8, 9) caratterizzato dalla presenza di piccoli manufatti residenziali e di capannoni adibiti prevalentemente alla produzione agroalimentare e all'allevamento (animali da cortile).

Le aree libere destinate dal PRG a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, sono suddivise in un'area di circa 23.000 mq, sita all'incrocio tra via di Vallericca e la Strada provinciale delle Fornaci e attualmente adibita a deposito di materiali edili, e in una seconda area di maggiori dimensioni (circa 115.000 mq) collocata a sud di via di Vallericca sulle pendici del Monte Ficarone e interessata da un lago di cava e da essenze vegetazionali.

Le principali criticità si riscontrano soprattutto nella assoluta mancanza di attrezzature a servizio dell'abitato e nella presenza di complessi di edifici dismessi (ex fornaci) che solo in minima parte sono stati recuperati come sede di attività direzionali specializzate.

La particolare posizione dell'ambito, sito ai margini di un'area di particolare pregio ambientale, unita alla offerta di spazi edificabili prevista dal PRG (aree libere destinate a Tessuto per attività), suggerisce, tuttavia, di indirizzare le azioni di riqualificazione verso l'incremento delle attrezzature pubbliche (verde, servizi, parcheggi) funzionali alla fruizione della Riserva e l'incentivazione di attività produttive di qualità legate alla filiera agro-alimentare e della protezione ambientale.



Figg. 8, 9 – Attività agricole e di trasformazione dei prodotti agro-alimentari a ridosso della Riserva della Marcigliana

4. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema dei servizi e delle Infrastrutture

L'unica viabilità di distribuzione interna all'Ambito è costituita dalla strada provinciale delle Fornaci, denominata via di Vallericca nella toponomastica di Roma Capitale. Si tratta di una viabilità che si innesta, all'interno del perimetro dell'adiacente ambito per PRINT IVa6 Santa Colomba, alla strada statale via Salaria tramite un sottopassaggio della Ferrovia Regionale FL1 Orte-Fara Sabina-Tiburtina-Fiumicino Aeroporto.

Dopo aver attraversato le aree del citato ambito per PRINT Santa Colomba, la provinciale prosegue, con andamento pianeggiante, lungo il fondovalle del Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto e raggiunge il territorio dell'ambito per PRINT IVa5 Ficarone in corrispondenza dell'incrocio con la provinciale che sale a nord verso il centro storico di Monterotondo.

Nell'ambito in oggetto, la strada prosegue rettilinea seguendo il percorso del fosso e, all'altezza dell'abitato di Vallericca (fig. 10), piega verso sud fino al limite della Riserva naturale della Marcigliana, dove si interrompe per trasformarsi in viabilità privata di tipo rurale (fig. 11).

Dotata di illuminazione pubblica solo in pochi brevi tratti corrispondenti alla frazione di Vallericca, la strada presenta una sezione da viabilità extraurbana senza marciapiedi, anche se, nel tratto abitato, il limite degli edifici si distacca dalla carreggiata carrabile lasciando libera una fascia potenzialmente utilizzabile per le percorrenze pedonali.

L'Ambito non è servito dal alcun tipo di trasporto pubblico e non sono presenti linee di autobus urbani che lo raggiungono. Il servizio su ferro è garantito dalla linea FL1 che corre parallela alla Salaria, ma le stazioni ferroviarie più vicine all'Ambito si trovano a circa 9 Km di distanza (Settebagni) e a circa 2,5 Km (Monterotondo-Mentana) all'esterno del Comune di Roma.

Unica modalità di accesso all'area è, dunque, costituita dal trasporto privato su gomma. Tramite la via Salaria è possibile raggiungere il centro di Roma, distante circa 21 km. I collegamenti con Monterotondo sono assicurati dalla strada provinciale delle Fornaci che si innesta con via di Vallericca in corrispondenza dello spigolo nord-occidentale dell'ambito per PRINT.

Come già affermato in precedenza, nell'Ambito non sono presenti attrezzature di servizi pubblici e risultano molto carenti anche le aree per la sosta, particolarmente necessarie per gli addetti e gli utenti delle strutture produttive, costretti a parcheggiare sul ciglio stradale o in aree non attrezzate.

Dal punto di vista delle reti infrastrutturali, sono presenti in aree limitrofe all'ambito per PRINT alcune linee aeree che, dal Comune di Monterotondo, si dirigono verso il Comune di Roma in direzione nord/sud.

Il quadro descritto evidenzia che, anche da un punto di vista infrastrutturale, l'ambito del PRINT risente della sua posizione di margine rispetto alla città. Situato all'estremo confine settentrionale del comune di Roma Capitale, l'area non risulta servita dal trasporto pubblico e, dal punto di vista della viabilità, le strade che la raggiungono non presentano adeguati requisiti di sicurezza e di fluidità di traffico.

Le principali criticità che si rilevano sul sistema delle infrastrutture, riguardano principalmente la scarsa funzionalità dei tratti stradali e la mancanza di attrezzature pubbliche.

La provinciale delle Fornaci, priva di marciapiedi e di adeguate aree per la sosta, non possiede una sezione tale da sopportare, oltre al traffico automobilistico, anche i flussi di veicoli pesanti che devono raggiungere le attività produttive. L'incrocio con la provinciale che sale a Monterotondo, inoltre, si presenta come un'intersezione a raso senza illuminazione pubblica e con differenze altimetriche che rendono pericoloso l'innesto tra i flussi di traffico.



Fig. 10 – La provinciale delle Fornaci (via di Vallericca) in corrispondenza dell'omonima frazione



Fig. 11 – Terminale di via di Vallericca e accesso alla Riserva della Marcigliana



Fig. 12 – Via di Vallericca nei pressi dell'area destinata dal PRG vigente a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"

Cap. 3 – Analisi urbanistica

1. Disciplina urbanistica generale: PRG previgente

Nel quadro delle risorse storico-culturali-ambientali, la Carta dell'Agro Romano e la Carta per la Qualità del PRG vigente evidenziano la presenza di un probabile tracciato antico coincidente con l'attuale via di Vallericca.

Anche se le maggiori strutture produttive di lavorazione di materiali edili e laterizi risultano già attive e operanti nella zona di Vallericca, il Piano Regolatore Generale (PRG) previgente, approvato nel 1965 e successivamente oggetto di modifiche e integrazioni, classifica le aree dell'ambito per PRINT Ficarone come zona H – Agro Romano, sottozona H1 e H2. In particolare le parti collinari e i sedimi fondiari delle fornaci sono destinate a zona H1 – Agro romano, nella quale sono consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola con un indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq, mentre il territorio pianeggiante di fondovalle è classificato come sottozona H2 – Agro romano vincolato, aree agricole comprese in ambiti che riguardano una particolare salvaguardia e nei quali sono consentite costruzioni rurali con un indice di fabbricabilità pari a 0,005 mc/mq.

Per l'attuazione di queste zone si rimanda all'approvazione di specifici strumenti (PAMA, Piano di utilizzazione aziendale), nei quali devono essere descritte le principali caratteristiche dell'azienda agricola e individuati gli interventi edilizi previsti e i tempi di realizzazione (PRG 1965, art. 11 NTA come modificate dal Piano delle Certezze approvato con Del. G.R. Lazio n. 856 del 10/09/2004).



2. Disciplina urbanistica generale: PRG vigente

Il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Del. A.C. n. 18 del 2008 si compone di elaborati di natura prescrittiva, gestionale, descrittiva, indicativa e per la comunicazione che, con diversi gradi di coerenza, individuano le strategie per lo sviluppo futuro della città di Roma.

In particolare gli elaborati prescrittivi (NTA, Sistemi e Regole, Rete ecologica) definiscono la disciplina di PRG per i diversi sistemi e componenti e sono integrati da quelli gestionali, con valore di conoscenza e di indirizzo per la progettazione esecutiva, e dagli elaborati descrittivi, indicativi e per la comunicazione che hanno il ruolo di esplicitazione e chiarimento delle scelte del PRG, nonché valore programmatico per le progettazioni urbanistiche ed edilizie.

Nei paragrafi seguenti vengono illustrate in sintesi le principali scelte del PRG per le aree comprese nell'ambito PRINT in oggetto, in riferimento alla diversa natura degli elaborati e delle informazioni che potranno essere utilizzate per la redazione dei progetti definitivi.

Elaborati prescrittivi

Nell'elaborato prescrittivo **Sistemi e Regole 1:10.000** (foglio 3.07) l'Ambito Iva5 Ficarone è classificato tra i "Programmi integrati della Città da Ristrutturare". Tutte le aree edificate ricadenti all'interno del perimetro sono classificate come "Tessuti prevalentemente per attività" all'interno dei quali gli interventi sono disciplinati dagli artt. 52 e 53 delle NTA del PRG. Sono destinate a Tessuto per attività anche le aree libere collocate lungo via di Vallericca, gli spazi di pertinenza delle fornaci, le cave ancora attive e le aree non edificate intorno al borgo agricolo. Le aree collinari delle pendici del Monte Ficarone e quelle di fondovalle sono destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e misurano rispettivamente circa 23.000 mq e 115.000 mq (PRG, art. 85 NTA).

Dall'approfondimento dell'elaborato prescrittivo **Rete Ecologica 1:10.000** (foglio 4.07) che "rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni" (PRG, art. 72 NTA), si rilevano alcuni elementi sensibili come il reticolo idrografico secondario (fosso del Pantanello del Casale e Ormeto e fossi minori limitrofi). Per quanto riguarda le componenti della Rete, definite in base ai livelli di naturalità, di funzionalità ecologica e di continuità geografica, tutto il territorio dell'Ambito è classificato come "Componente Secondaria B - aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi" per le quali "sono previste azioni prevalentemente di ripristino e riqualificazione ambientale delle aree compromesse o degradate, anche al fine di garantire continuità della Rete ecologica" (PRG, art. 72, comma 4 NTA).

Elaborati gestionali

Tra gli elaborati gestionali del PRG, che hanno valore di conoscenza e di indirizzo per l'attuazione del Piano, sono stati analizzati quelli che coinvolgono le aree interessate dall'ambito PRINT. In particolare si riportano gli stralci di:

- G1 Carta per la qualità, 1:10.000
- G3 Sistema delle infrastrutture per la mobilità, 1:20.000
- G5 Sistema delle infrastrutture tecnologiche, 1:20.000
- G8 Standard urbanistici, 1:10.000
- G9.1 Carta geologica del territorio comunale, 1:20.000
- G9.2 Carta geomorfologica del territorio comunale, 1:20.000
- G9.3 Carta idrogeologica del territorio comunale, 1:20.000
- G9.4 Carta delle acclività del territorio comunale, 1:20.000
- G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale, 1:20.000
- G9.6 Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale, 1:20.000

- G9.7 Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale, 1:20.000
- G9.8 Carta agropedologica del territorio comunale, 1:20.000

Dall'approfondimento dell'elaborato di PRG vigente **G1- Carta per la Qualità** (foglio G1.07) non si rilevano, all'interno del perimetro dell'ambito PRINT, presenze di interesse archeologico e/o storico architettonico o monumentale e gli edifici esistenti non sono compresi tra le componenti della Carta.

Per quanto riguarda l'assetto della mobilità, l'elaborato gestionale **G3 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità** (foglio G3.03) illustra nel dettaglio la classificazione delle infrastrutture del trasporto pubblico e della viabilità comunale e la relativa disciplina da seguire per gli interventi di ambientazione con particolare riferimento al miglioramento delle condizioni di circolazione, di sicurezza stradale, di riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico e di risparmio energetico. All'interno dell'ambito PRINT, in particolare, la Carta non contiene indicazioni.

Anche per le reti di distribuzione dei pubblici servizi (luce, gas, fognature, acqua ecc.), il PRG, nell'elaborato **G5 – Sistema delle infrastrutture tecnologiche** (foglio G5.03) fornisce il quadro degli impianti e delle attrezzature funzionali alla loro erogazione. In particolare, l'ambito per PRINT IVa5 non è interessato dalla presenza di reti infrastrutturali.

In riferimento al sistema degli spazi pubblici e alla verifica della dotazione di standard urbanistici (DIM 1444/68), nell'elaborato **G8 – Standard urbanistici** (foglio G8.07) il PRG specifica le destinazioni delle singole attrezzature che concorrono al soddisfacimento dei fabbisogni di legge e le modalità di acquisizione delle superfici pubbliche. Nell'ambito del PRINT in oggetto, tuttavia, non sono riportate indicazioni in merito alle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" presenti negli elaborati di azionamento (cfr. elab. 3.06 Sistemi e Regole 1:10.000). In ogni caso, per l'acquisizione delle aree pubbliche, il PRG prevede per i PRINT della Città da ristrutturare, la possibilità di procedere tramite cessione compensativa in alternativa all'esproprio, come disciplinata dall'art. 22 delle NTA.

Sotto forma di allegati alle relazioni geologica e vegetazionale, gli elaborati della serie G9 contengono tutte le informazioni e le indicazioni relative alla conformazione fisica del territorio comunale alla scala urbana e a livello municipale.

In particolare, le carte evidenziano la presenza nell'ambito del PRINT IVa5 – Ficarone (**G9.1 - Carta geolitologica del territorio comunale**, foglio G9.1.03) di depositi alluvionali recenti formati da terreni argillosi e limo-sabbiosi che caratterizzano le parti pianeggianti di fondovalle e, sulle colline, della Formazione di Monte Vaticano composta da argilla e argilla limosa grigio-azzurra.

Dal punto di vista geomorfologico (**G9.2 - Carta geomorfologica del territorio comunale**, foglio G9.2.03), l'elaborato riporta indicazioni relative alle numerose attività estrattive presenti nell'ambito per PRINT. In particolare sono segnalate la cava in esercizio a servizio della fornace attiva tra via di Vallericca e il fosso con la quale è collegata da un ponte per il trasporto dei materiali e le parti ad essa adiacenti individuate come "Aree occupate da cave non in esercizio, dismesse per attività temporaneamente sospese". L'elaborato, inoltre, classifica come "Aree occupate da cave non in esercizio definite da fonti bibliografiche" le zone edificate ai margini dell'ambito per PRINT attualmente occupate dai capannoni situati nei pressi dell'incrocio tra le due provinciali e dal nucleo produttivo localizzato al termine di via di Vallericca. Nelle parti di fondovalle si evidenzia la presenza del "Reticolo idrografico naturale o antropico" (fosso e canalizzazioni agricole).

Nella carta dell'idrogeologia (**G9.3 - Carta idrogeologica del territorio comunale**, foglio G9.3.03) è rappresentato l'intero sistema naturale delle acque sotterranee e superficiali che comprende le sorgenti, i fiumi, i laghi e il reticolo secondario dei fossi e dei canali di bonifica. Il quadro dell'idrologia si completa con l'individuazione delle opere antropiche per la captazione delle acque (pozzi, idrovore, impianti di sollevamento ecc.) e con la classificazione diffusa delle classi di permeabilità del territorio. Nell'ambito del PRINT Ficarone si evidenzia la presenza del fosso del Pantanello del Casale e Ormeto e di un pozzo

localizzato in corrispondenza del borgo rurale di Vallericca. La conformazione geolitologica dei terreni determina l'appartenenza delle aree in oggetto a classi di permeabilità differenziate, ma tutte sostanzialmente comprese su valori di permeabilità bassi o bassissimi.

Poiché il territorio compreso nell'ambito PRINT presenta in gran parte i caratteri orografici tipici degli ambienti di fondovalle, nell'elaborato **G9.4 - Carta delle acclività del territorio comunale** (foglio G9.4.03) le aree in oggetto sono classificate nella classe di acclività più bassa che presenta pendenze inferiori al 10%. Pendenze più elevate, ma comprese tra il 35% e il 50% si registrano sui versanti collinari delle pendici del Monte Ficarone.

Una sintesi delle principali problematiche emerse nelle indagini relative ai tematismi descritti è contenuta nell'elaborato **G9.5 - Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale** (foglio G9.5.03) che evidenzia i fattori di rischio dovuti alla presenza di frane, di aree esondabili, di fenomeni di erosione marina e di fonti di inquinamento idrico (cave, discariche ecc.). In particolare nell'area dell'ambito PRINT, l'elaborato riporta indicazioni sulla pericolosità riguardante l'impatto delle attività antropiche sulle acque sotterranee, in particolare dovuta alla presenza delle attività estrattive, secondo la classificazione riportata nell'elaborato G9.2. Ai piedi del Monte Ficarone si rileva la presenza di "Aree nelle quali sono presenti evidenze di movimenti avvenuti in passato e sporadici e locali indizi di fenomeni recenti di instabilità".

L'elaborato **G9.6 Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale** (foglio G9.6.03), realizzata attraverso l'integrazione dei dati geologici (litologici, geomorfologici, idrogeologici e di pericolosità) con i dati vegetazionali, consente di fornire le principali caratteristiche di usufruibilità del territorio, indicando come possono interagire le opere urbane con le pericolosità geologiche e con le entità floristiche e le formazioni vegetali di particolare interesse biogeografico, ecologico e conservazionistico. Per le aree oggetto dell'ambito per PRINT l'elaborato segnala esclusivamente la presenza del reticolo idrografico secondario (fosso e canalizzazioni minori).

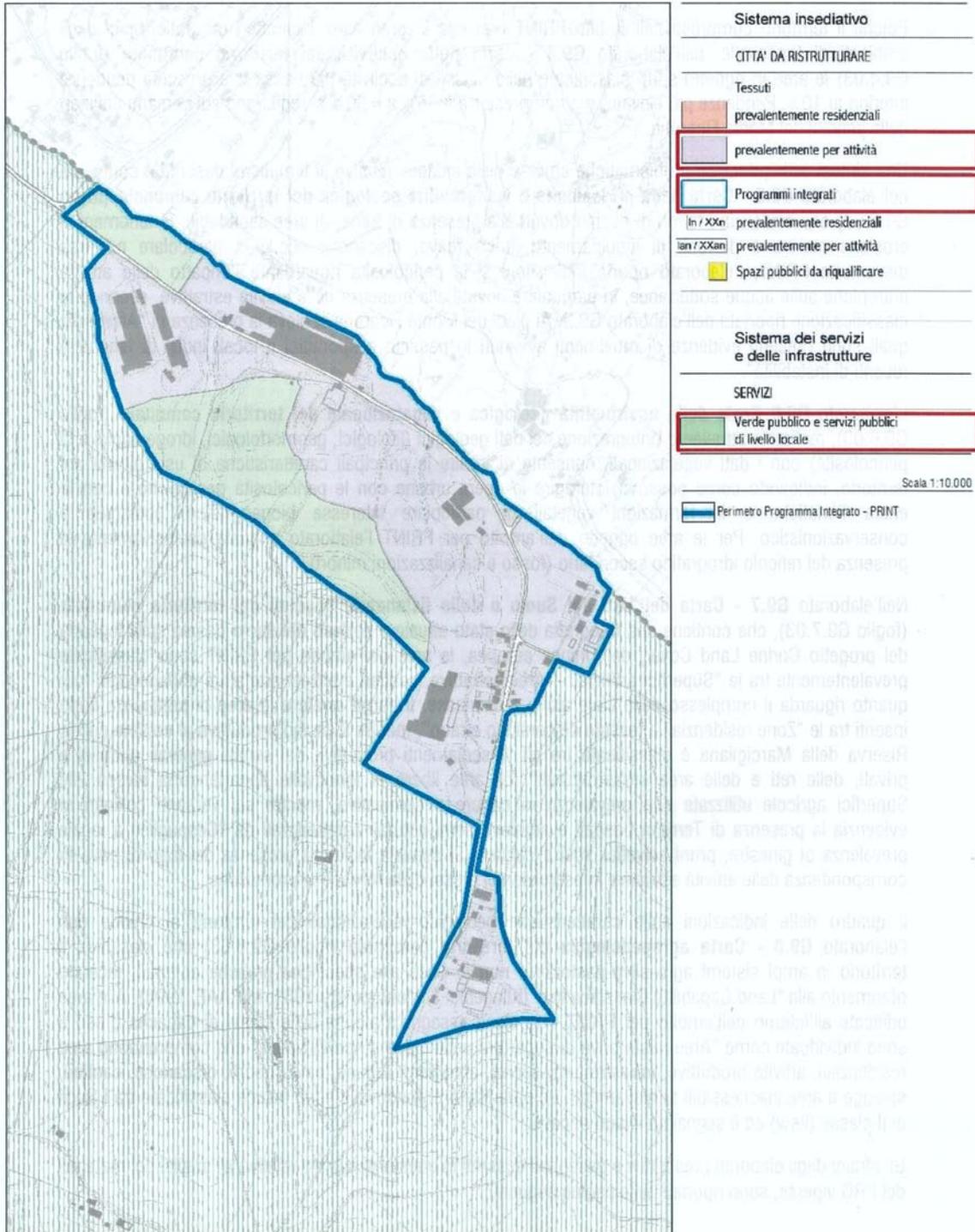
Nell'elaborato **G9.7 - Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale** (foglio G9.7.03), che contiene una fotografia dello stato attuale e dell'uso del suolo basata sulla legenda del progetto Corine Land Cover, dell'Unione europea, le aree dell'ambito per PRINT sono classificate prevalentemente tra le "Superfici artificiali – Aree estrattive, cantieri e terreni artefatti e abbandonati" per quanto riguarda il complesso delle cave attive e dismesse. Il borgo rurale e le aree di pertinenza sono inseriti tra le "Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado", mentre il nucleo produttivo al confine con la Riserva della Marcigliana è classificato tra gli "Insediamenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali". Le aree libere di fondovalle appartengono invece alle Superfici agricole utilizzate con prevalenza di colture a seminativo, mentre sui versanti collinari si evidenzia la presenza di Territori boscati e ambienti semi-naturali caratterizzati da "Cespuglieti a locale prevalenza di ginestre, pruni selvatici, rovi e canne". Si segnala inoltre la presenza del lago di cava in corrispondenza delle attività estrattive in esercizio nei pressi della fornace in produzione.

Il quadro delle indicazioni sulle caratteristiche geologico-vegetazionali del territorio si chiude con l'elaborato **G9.8 - Carta agropedologica del territorio comunale** (foglio G9.8.03) che classifica il territorio in ampi sistemi agro-silvo-pastorali e non in base alle specifiche pratiche colturali, facendo riferimento alla "Land Capability Classification" (Klingebiel & Montgomery 1961; MIRAFA, 1996). Alle aree edificate all'interno dell'ambito per PRINT non viene assegnata alcuna delle classi di capacità d'uso e sono individuate come "Aree miste prive di copertura pedologica o non valutabili" che comprendono aree residenziali, attività produttive, infrastrutture, servizi, aree verdi urbane, cave, riporti, discariche, cantieri, spiagge e aree inaccessibili ai rilevamenti. Le parti libere di fondovalle sono invece classificate tra i Suoli di II classe (IISw) ed è segnalato il lago di cava.

Gli stralci degli elaborati prescrittivi e gestionali descritti in questo paragrafo relativo all'analisi dei materiali del PRG vigente, sono riportati nelle pagine seguenti.

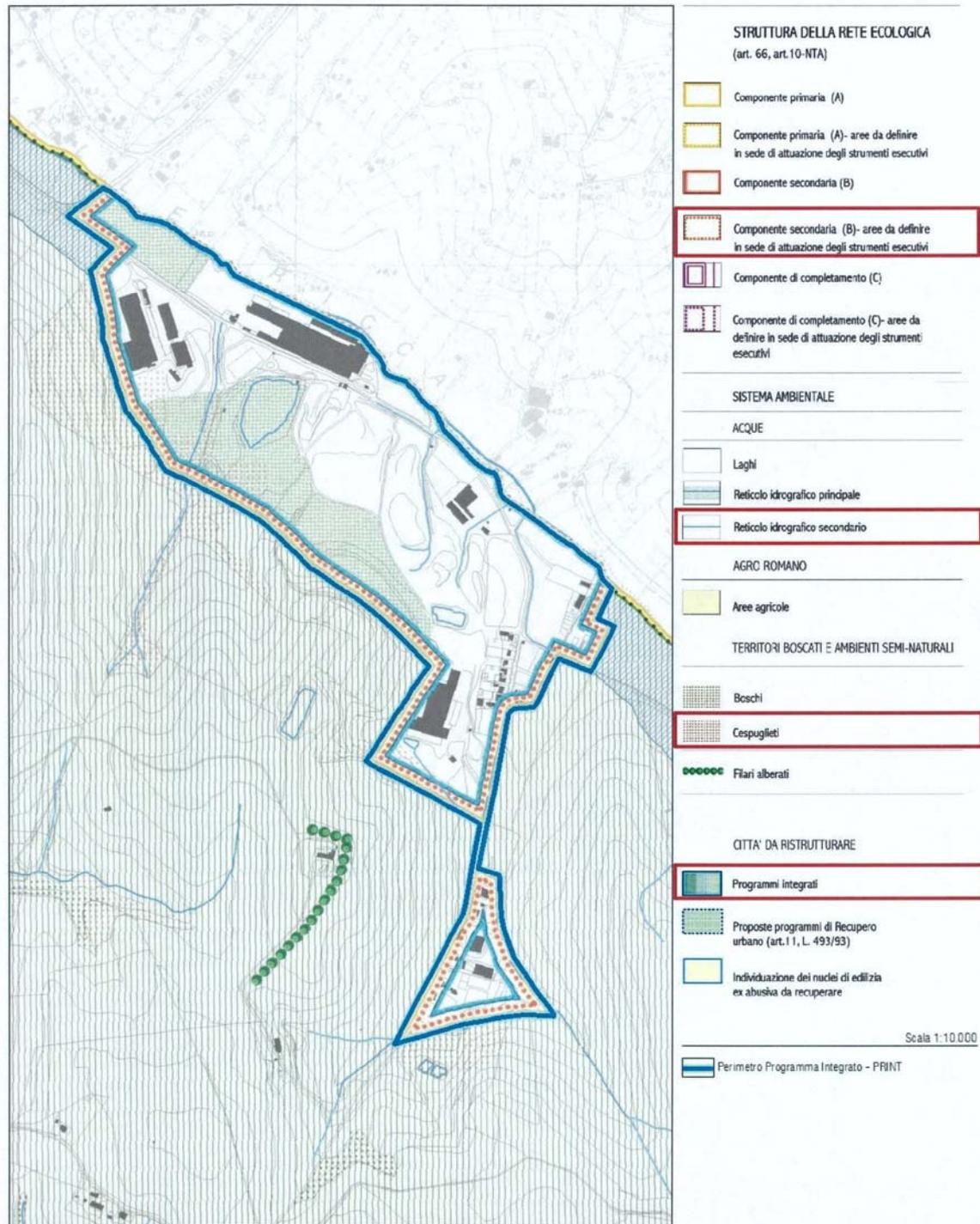
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Elaborato prescrittivo 3*.07 Sistemi e regole 1:10.000 individuazione delle modifiche e integrazioni componenti ad esito (serie 3a*4) – versione approvata (stralcio 1:10.000)



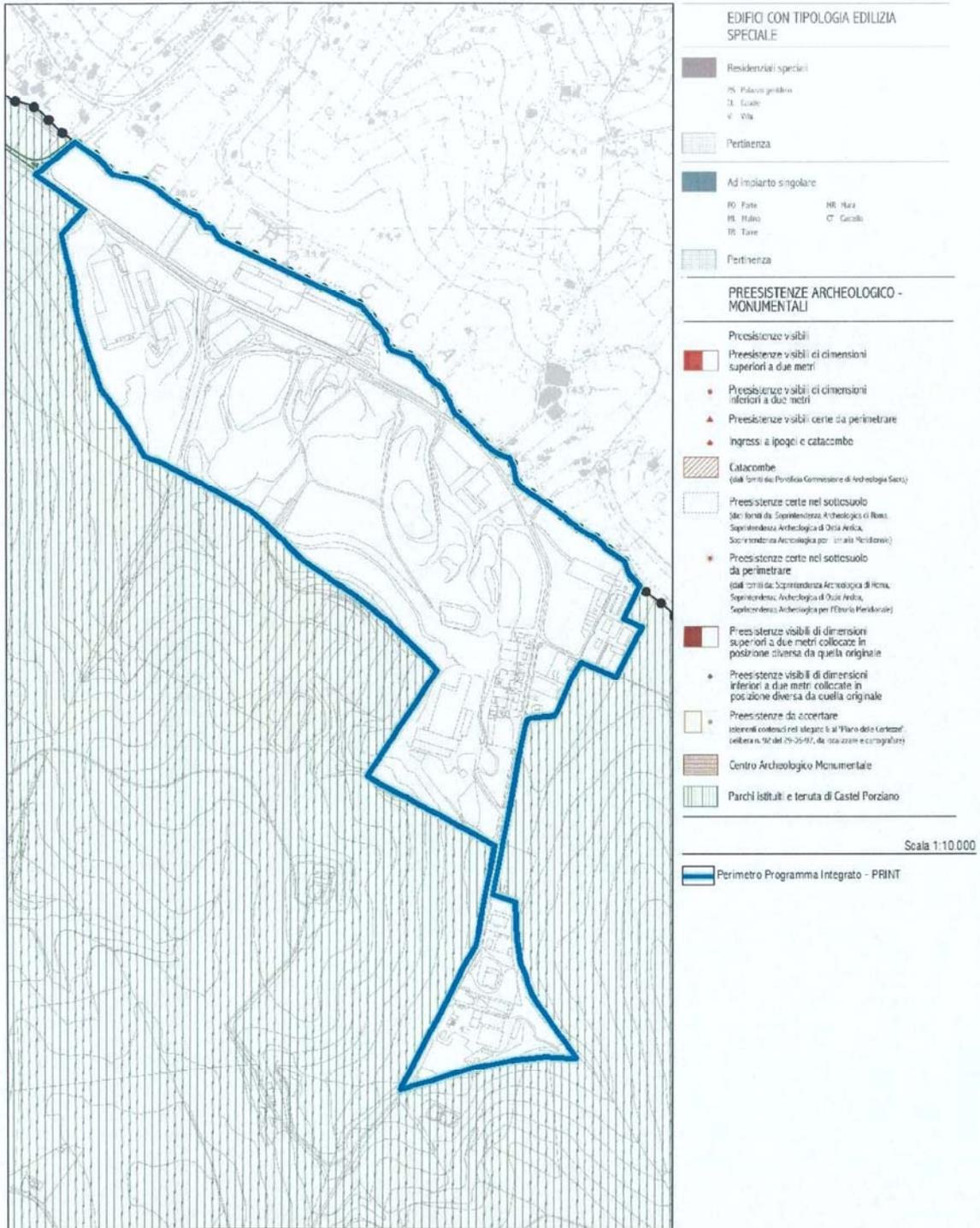
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE stralcio dell'elaborato prescrittivo 4*.07 Rete ecologica (serie 4a*.4)
Individuazione delle modifiche e integrazioni - versione approvata



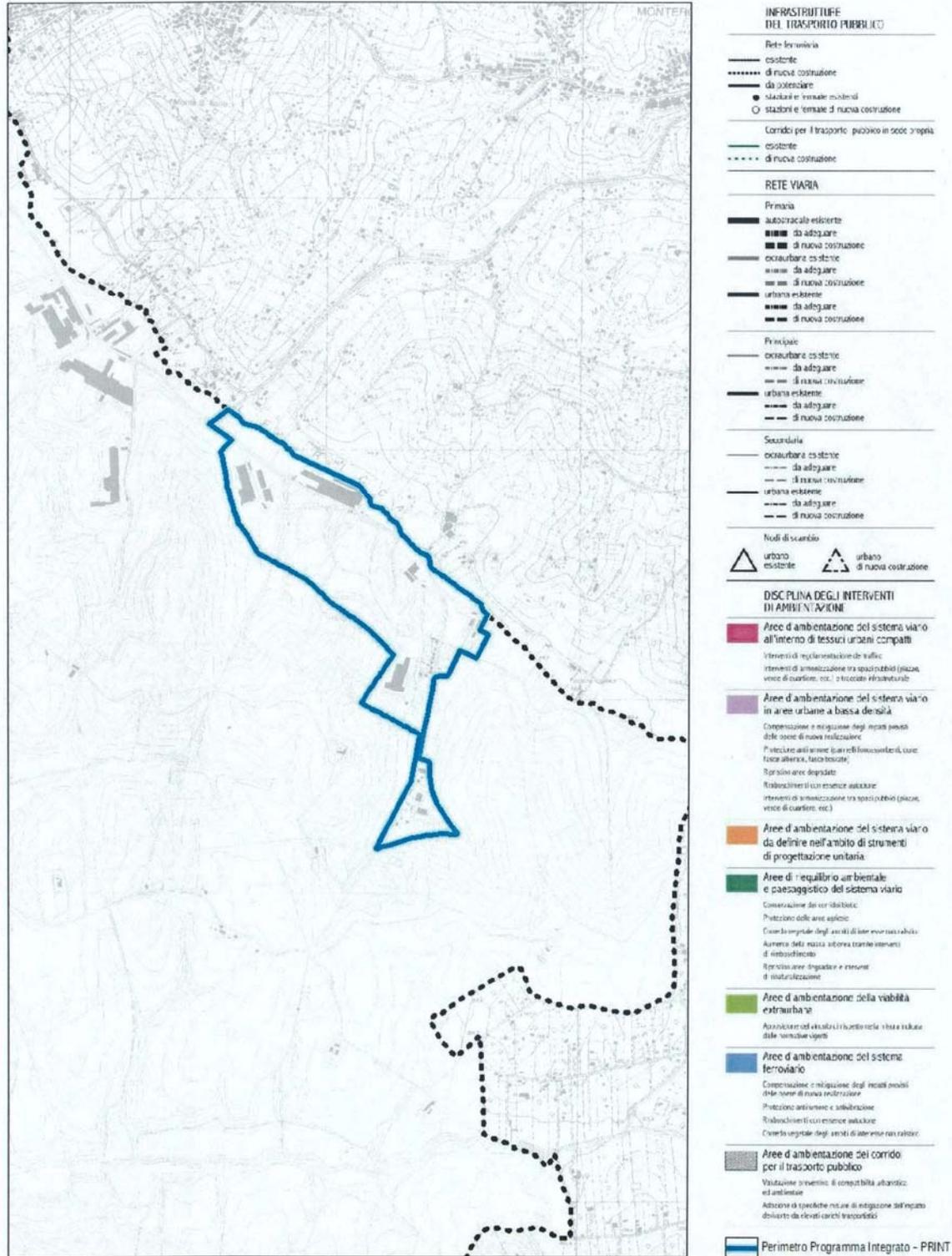
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

stralcio dell'elaborato gestionale G1.07 Carta per la Qualità - versione adottata



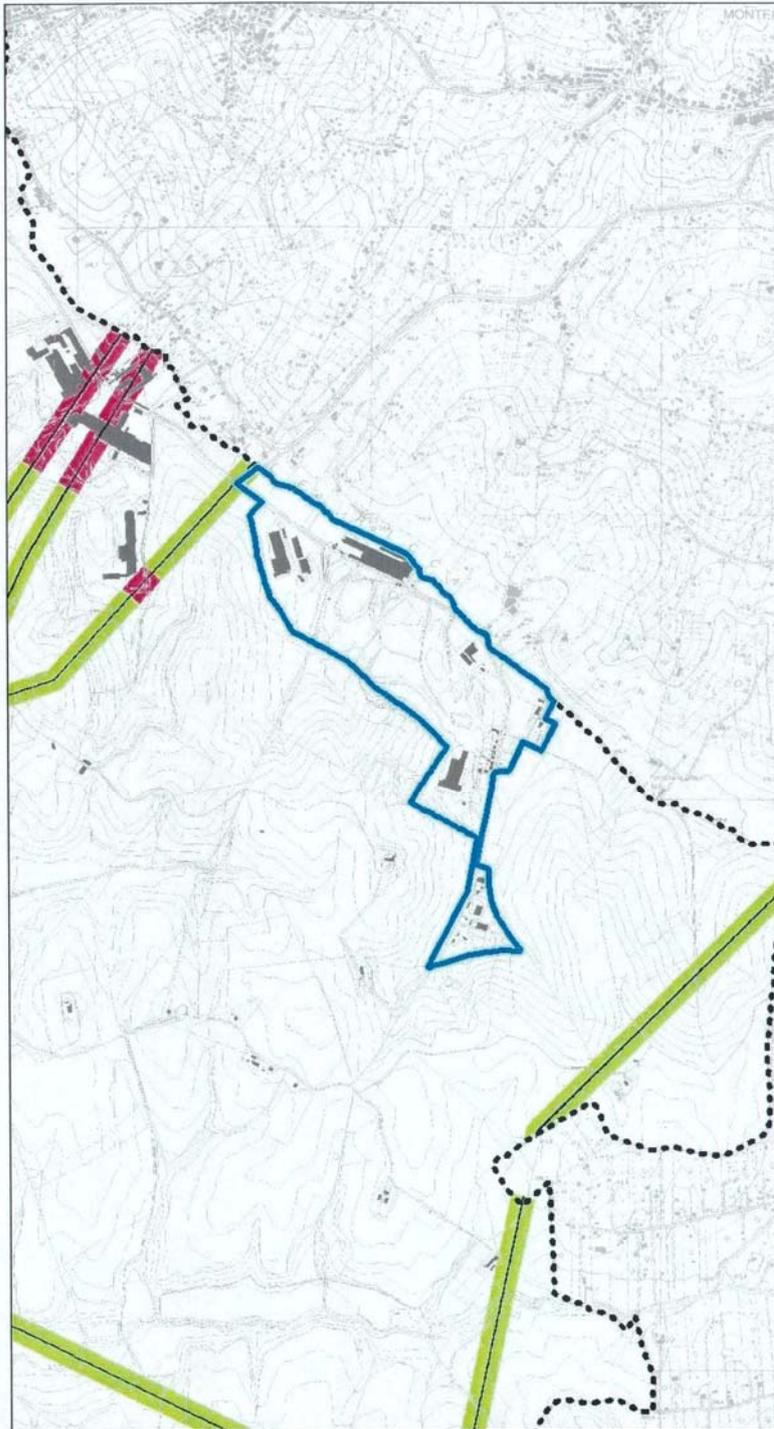
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G3.03 – Sistema delle infrastrutture per la mobilità versione adottata (stralcio 1:20.000)



PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G5.03 – Sistema delle infrastrutture tecnologiche (stralcio 1:20.000)



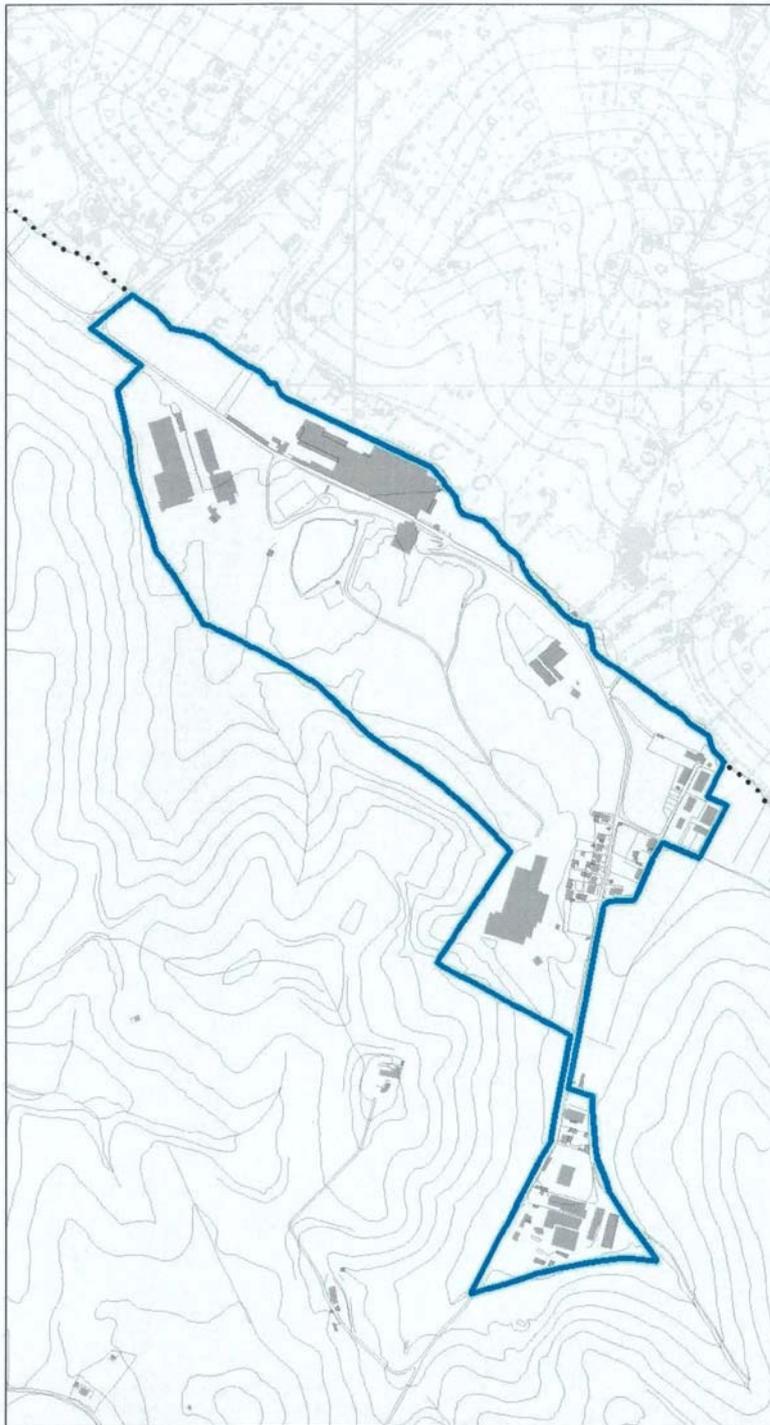
-----	Confine comunale
INFRASTRUTTURE A RETE DI SUPERFICIE	
—	Linee aeree esistenti e in corso di realizzazione
—	Linee aeree programmate
AREE TECNOLOGICHE	
PERIMETRO DELLE AREE	
□	Esistenti
□	Programmate
DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA	
ce	Centrali elettriche esistenti e in corso di realizzazione
ce	Centrali elettriche programmate
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	
de	Depuratori esistenti e in corso di realizzazione
de	Depuratori programmati
TRATTAMENTO DEI RIFIUTI	
it	Inceneritore
it	Impianti di trattamento
as	A.I.A.
di	Discariche
rt	Rottamazioni
ELETTROCOMUNICAZIONI	
at	Antenne di trasmissione
tt	Torri Tecnologiche
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE	
■	Aree d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche Realizzazione di interventi di piantumazione (esercenti arboreo o di fasce boschive con cui ridurre l'impatto paesaggistico, acustico e visuale delle infrastrutture tecnologiche esistenti o programmate (depuratori, inceneritori, impianti per il trattamento dei rifiuti solidi, discariche, centri per la rottamazione).
■	Interventi di salvaguardia volti a ridurre l'impatto delle infrastrutture Previsione di fasce di rispetto in corrispondenza delle linee di media e alta tensione e in corrispondenza delle strutture coesistenti con le infrastrutture maggiormente critiche in materia di elettromagnetismo.
■	Interventi d'ambientazione in aree densamente urbanizzate Realizzazione di una serie di misure di contenimento/qualificazione attraverso la redazione di progetti di risanamento con cui mitigare l'impatto d'impianti e/o impianti in aree intensamente urbanizzate e/o piani di trasformazione urbanistica.
■	Ambiti interessati dalla eliminazione di detrattori ambientali Realizzazione di interventi di interrimento di linee elettriche di media e alta tensione e spostamento di emittenti radioelettriche e di altri impianti tecnologici incompatibili con le destinazioni d'uso delle aree circostanti.
■	Aree d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche da definire nell'ambito di strumenti di progettazione unitaria Aree nelle quali gli interventi di ambientazione dovranno essere definiti nell'ambito della progettazione.

Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

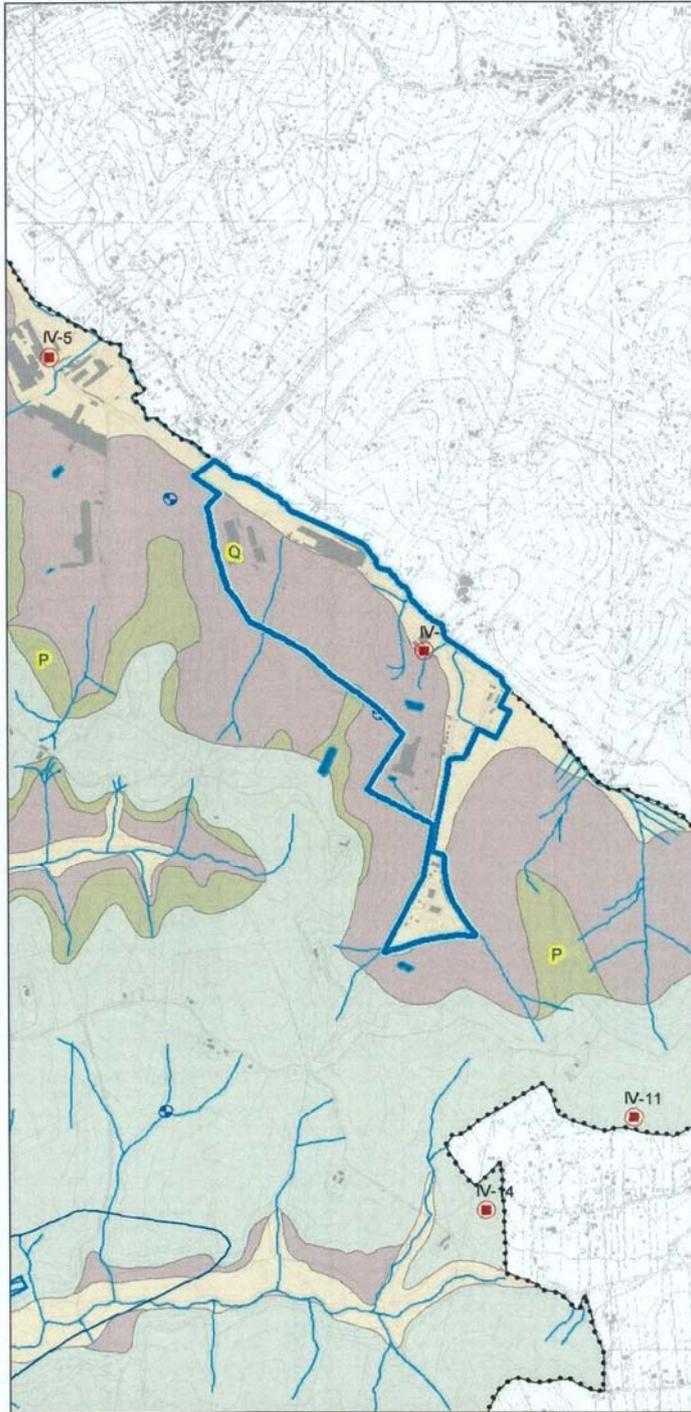
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Elaborato gestionale G8a*3.07 Standard urbanistici
Individuazione delle modifiche e integrazioni (stralcio 1:10.000)



PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.3.03 – Carta idrogeologica del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



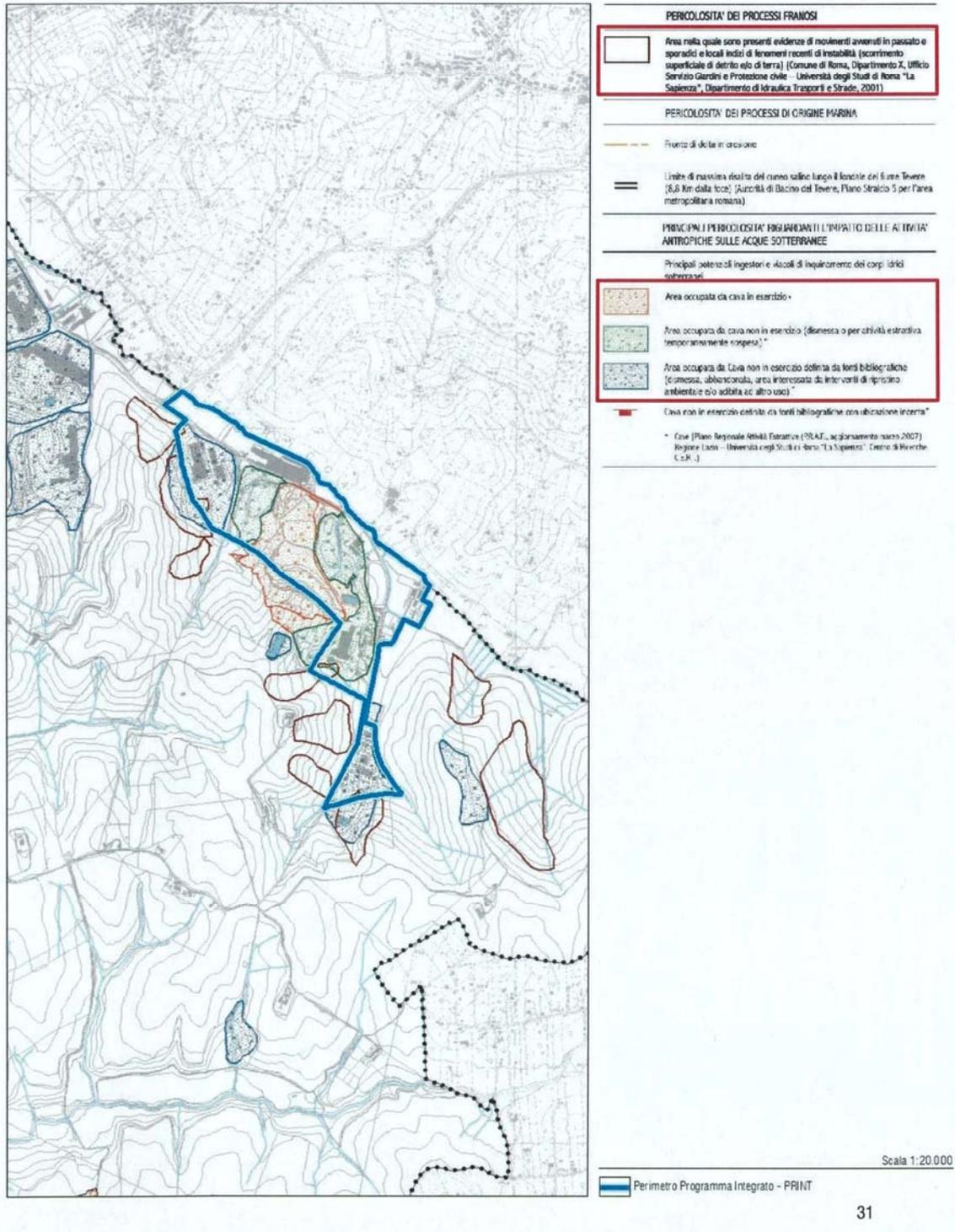
IDROLOGIA DI SUPERFICIE	
	Bacini idrografici: a scala di scala di classificazione (Autorità di Bacini del Tevere, Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana di Roma)
	Reticolo idrografico
PERMEABILITÀ CON DEFINIZIONE DELLE CLASSI	
Depositi e interventi antropici	
	Depositi antropici. Permeabilità variabile con porosità da bassa a medio-alta (prevalentemente depositi di scorie da scavo di origine antropica)
	Depositi continentali Depositi alluvionali. Permeabilità variabile per porosità da bassa (limi argillosi e sabbie fini) a media (sabbie e ghiaie) e granitica e sabbie con porosità; nelle alluvioni del reticolo idrografico minore si nota sabbie e ghiaie nei depositi del reticolo percolare ed alluvioni
	Depositi lacustri paleo- e sublacustri. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie); per l'espansione delle depressioni tectoniche di Valle Martina e Castellina
	Depositi fluviali. Permeabilità variabile per l'istituzione di canali ad alta (parte settentrionale estremo orientale del Comune di Roma)
Depositi marini	
	Depositi pleistoceni del Costone Malarino Sabotino. Permeabilità variabile da bassa a media (argille, limi, sabbie) a medio-alta (sabbie e ghiaie); in alcuni casi sono presenti anche depositi di origine antropica (cunicoli, pozzi, ecc.)
	Depositi di alluvioni del Delta del Tevere Sabotino. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi pleistoceni del Costone Malarino Albano. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille, limi) e sabbie e ghiaie; prevalentemente incrementati e per l'istituzione di canali (depositi lignoceni di Rieti)
	Depositi marini del Costone Malarino Albano. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi marini delle colline di Lora (Albano Sabotino). Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
Depositi marini di origine costiera	
	Depositi della zona costiera. Permeabilità variabile per porosità da media (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi di "Mella" (terrazza di Fiume Colonna). Permeabilità variabile per porosità da bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi dell'Unità di Castelgandolfo. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi delle colline di Velletri, S. Pietro, Aurelia e Viterbo. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie); per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie); per l'istituzione (cunicoli, pozzi, ecc.) dell'Unità di S. Pietro; per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi delle colline di Ponte Mario e Ponte Galeria. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi di Monte Vaticano. Permeabilità variabile per porosità da medio-alta a medio-bassa (argille e limi) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
OPERE ARTIFICIALI	
Pozzi per acqua	
	Pozzo già in concessione determinata (Autorità di Bacini del Tevere - Autorità di Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre)
	Pozzo in concessione (Legge 27/0/93) (Autorità di Bacini del Tevere - Autorità di Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre)
	Pozzo in concessione, agricolo, artigianale, anticondotta (Autorità di Bacini del Tevere - Autorità di Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre)
	Pozzo gestito con numero ENEL relativo per Multiplus
	Pozzo PUA per acqua ad uso pubblico con numero identificativo per Multiplus
	Canale artificiale di bonifica (Autorità di Bacini del Tevere, Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana romana)

Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

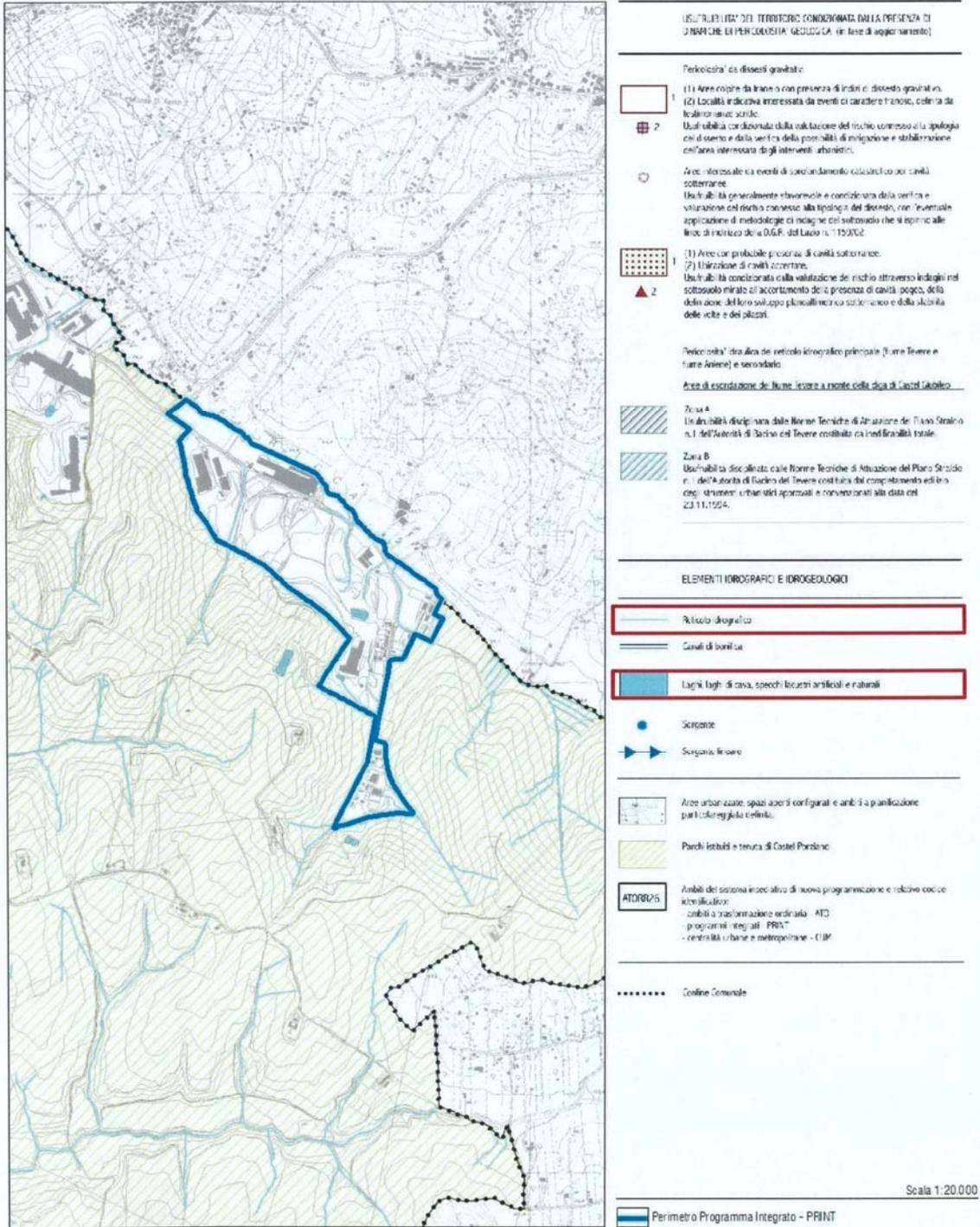
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.5.03 – Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



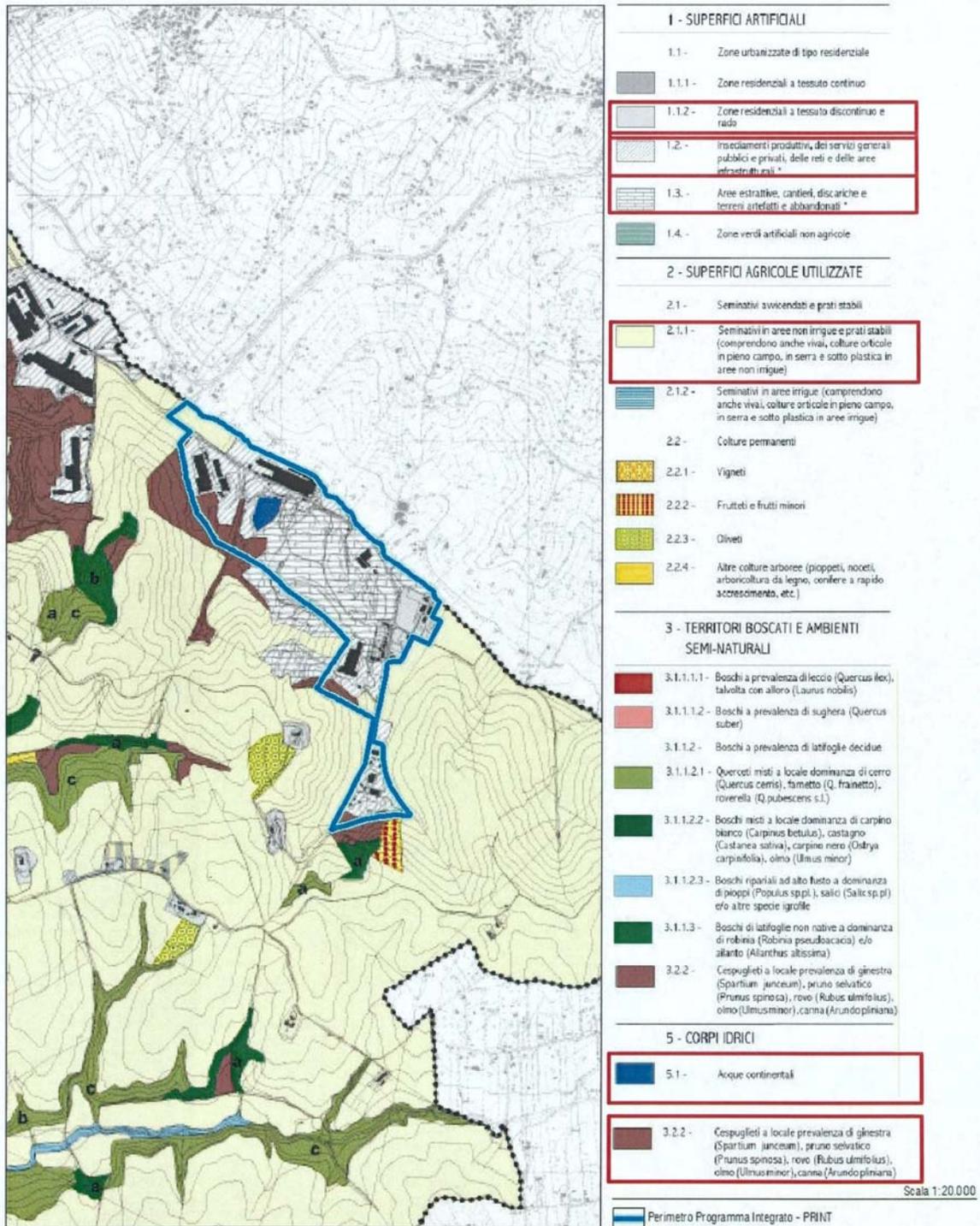
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.6.03 – Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



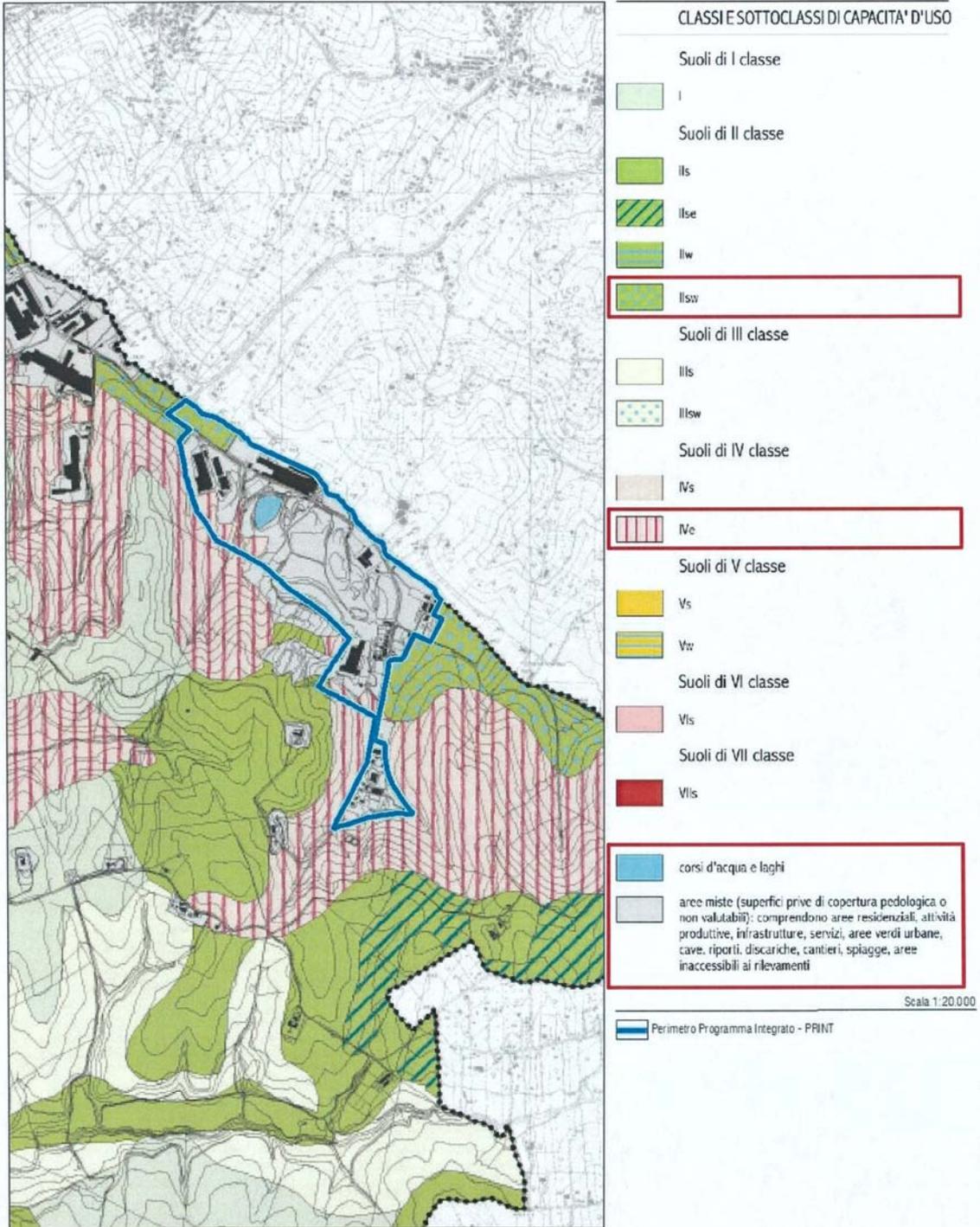
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.7.03 – Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.8.03 – Carta agropedologica del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



3. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTPG

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) approvato con Delibera C.P. n. 1 del 18.01.2010, è lo strumento che disegna lo sviluppo e indica le priorità cui dovranno ispirarsi le scelte di pianificazione dei comuni della Provincia di Roma (oggi Città metropolitana). La pianificazione territoriale provinciale si esplica mediante il PTPG, con funzioni di piano territoriale di coordinamento ai sensi dell'articolo 15 della L.142/1990 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, il PTPG assume l'efficacia di piano di settore nell'ambito delle seguenti materie:

- a) protezione della natura e tutela dell'ambiente;
- b) acque e difesa del suolo;
- c) tutela delle bellezze naturali.

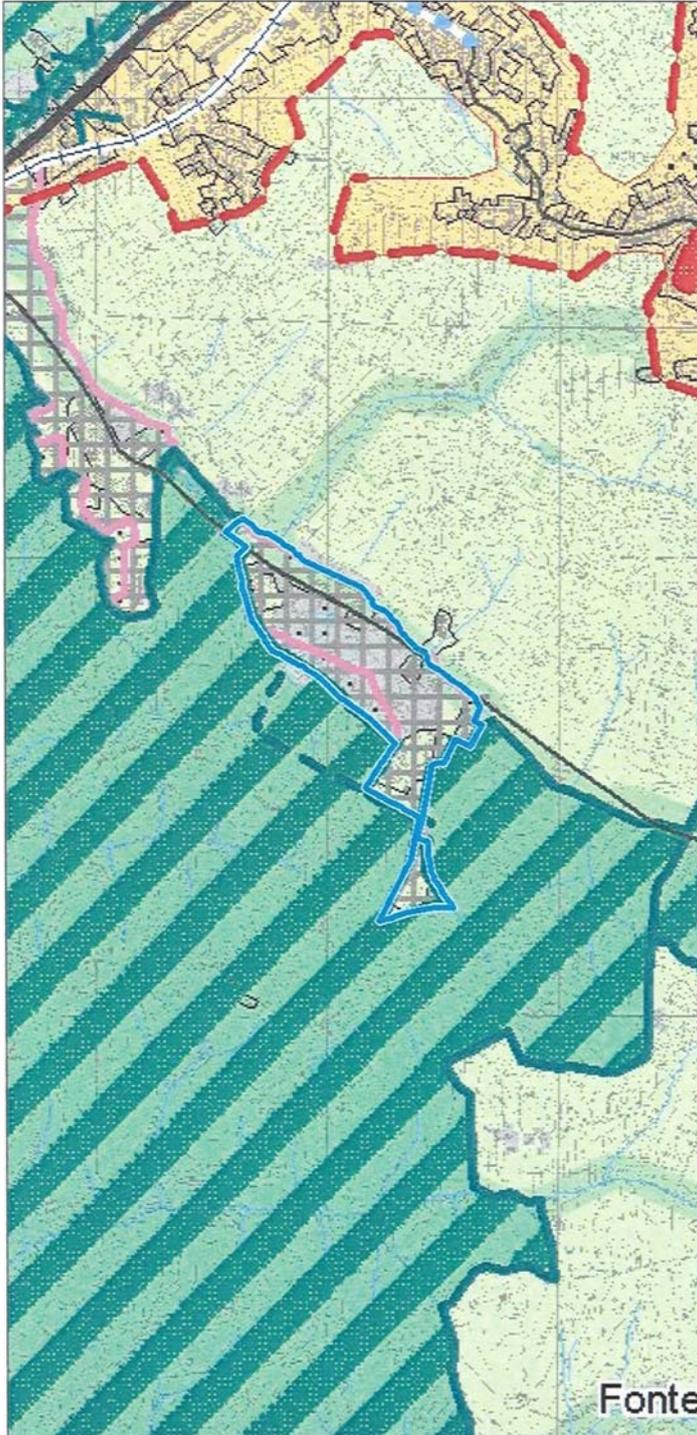
Nell'elaborato **TP2 – Disegno programmatico di struttura** l'ambito del PRINT è classificato tra le componenti del Sistema insediativo funzionale – Sedi delle attività produttive metropolitane come "Aree industriali di PRG non attuate da rilocalizzare perché incompatibili dal punto di vista ambientale". In riferimento alla Base cartografica, l'Ambito è individuato tra i "Principali insediamenti produttivi".

Per quanto attiene l'elaborato strutturale del piano **TP2.1 – Rete ecologica provinciale** non si rilevano sulle parti edificate interferenze dell'intervento con le Componenti individuate dalla rete ecologica provinciale (REP). Per le parti di fondovalle, una minima parte delle aree libere appartengono alle componenti primarie della REP.

Gli stralci degli elaborati descritti sono riportati nelle pagine seguenti.

PTPG Piano Territoriale Provinciale Generale

TP 2. Disegno programmatico di struttura: sistema ambientale – sistema insediativo morfologico
sistema insediativo funzionale – sistema della mobilità (stralci 1:25.000)



Perimetro Programma Integrato - PRINT

Scala 1:25.000

PTPG Piano Territoriale Provinciale Generale

TP 2.1 Rete Ecologica Provinciale (stralci 1:25.000)



RETE ECOLOGICA PROVINCIALE
 Componenti primarie della Rete

ACR
 Area verde - spazio di sviluppo ecologico naturalistico e sportivo a sottobosco a verde e morfologia specifica, all'interno del quale è possibile prevedere una alta e ricca presenza di emergenza floristica e faunistica e invertebrati di valore conservazionistico e zoogeografico.

SAV
 Area di connessione primaria - territorio di transito e di collegamento tra le diverse componenti primarie della Rete Ecologica Provinciale, in grado di ospitare una ricca presenza di emergenza floristica e faunistica e invertebrati di valore conservazionistico e zoogeografico.

Componenti secondarie

Territorio Aquatico - Tassele (boschi verdi) - vaste porzioni di territorio ad alta biodiversità, in grado di ospitare una ricca presenza di emergenza floristica e faunistica e invertebrati di valore conservazionistico e zoogeografico.

Boschi di diversità - boschi di alta biodiversità, in grado di ospitare una ricca presenza di emergenza floristica e faunistica e invertebrati di valore conservazionistico e zoogeografico.

UNITA TERRITORIALI AMBIENTALI - UTA

SIC
 SIC di importanza comunitaria - SIC marino

Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG della tavola di piano TP2 Disegno programmatico di struttura

Occupazione di suolo stabile e programmatico

Area 1000m

Rete Ferroviaria

Rete Nazionale ad Alta Capacità (NAC) e relative stazioni

Rete nazionale e regionale a interregionalità e relative stazioni

Rete in corrispondenza a stazioni minori

Rete delle medie stazioni e relative stazioni

Rete Viaria

Grande rete

Rete di 1° livello metropolitano

Rete di 2° livello provinciale

Perimetro Programma Integrato - PRINT

Scala 1:25.000

4. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTPR adottato

Per quanto riguarda la strumentazione della Regione Lazio in materia di pianificazione paesistica, sono stati analizzati gli elaborati del nuovo Piano territoriale paesistico regionale – PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti 556 del 25 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007. In esso confluiscono i 29 PTP redatti e adottati dalla G.R. dal 1985 al 1993 e approvati in via definitiva con la L.R. 24 del 06/07/98.

Nell'elaborato **Sistemi e ambiti del paesaggio –Tavv. A20 f. 365**, redatto su Carta tecnica regionale in scala 1:10.000, l'ambito del PRINT è classificato in base al differente grado di antropizzazione dei luoghi. In particolare tutto l'ambito è inserito tra le componenti del Sistema del paesaggio insediativo, articolate nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" (borgo rurale, abitato di Vallericca e fornaci) e nel "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (spazi pertinenziali o parzialmente edificati). Il complesso delle fornaci e delle aree adiacenti sono inoltre compresi tra gli "Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica". A questa articolazione si sovrappone l'individuazione della "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" relativa alle aree golenali del fosso del Pantanello del Casale e Ormeto e delle "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" relative alle osservazioni presentate dal Comune di Roma sui perimetri degli ambiti di trasformazione previsti dal PRG vigente.

Nell'elaborato **Beni Paesaggistici –Tavv. B20 f. 365**, redatto su Carta tecnica regionale in scala 1:10.000 sono rappresentati gli immobili e le aree con dichiarazione di notevole interesse pubblico (vincoli dichiarativi), i beni tutelati per legge (vincoli ricognitivi per legge) e gli immobili e le aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (vincoli ricognitivi di Piano). Rispetto alla ricognizione dei vincoli dichiarativi (art.136 D.lvo 42/04) l'intero ambito del PRINT è sottoposto al vincolo paesaggistico "Valle del Tevere" (D.M. del 05/12/1989) riportato sotto la voce "Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ". Per quanto concerne la ricognizione delle aree tutelate per legge (art.142 D.lvo 42/04), l'ambito del PRINT è compreso, per la parte adiacente il corso del fosso, nelle fasce di rispetto dei beni di cui alla lettera c) Corsi delle acque pubbliche (cod. c058_) del suddetto decreto. Inoltre si rileva la presenza di "Aree di interesse archeologico già individuate" (cod. m058_) e di "Beni lineari con fascia di rispetto" (cod. ml_), di cui alla lettera m) dell'art.142 D.lvo 42/04. I beni e le relative fasce di rispetto che interessano l'ambito per PRINT sono:

Fascia rispetto	c058_0167	Fosso del Pantanello del Casale e Ormeto
Aree archeologiche	m058_0426	Crustumerum, Marcigliana
Beni d'insieme (c,d)	cd058_148	Marcigliana
Beni d'insieme (c,d)	cd058_147a	Valle del Tevere

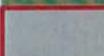
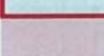
L'elaborato **Beni del patrimonio naturale e culturale –Tavv. C20 f. 365**, redatto su Carta tecnica regionale in scala 1:10.000, contiene la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. Le tavole C del PTPR, inoltre, comprendono l'individuazione puntuale dei punti di vista, dei percorsi panoramici e delle aree in cui realizzare progetti prioritari per la valorizzazione e la gestione del paesaggio di cui all'articolo 143 del Codice, nonché gli ambiti di rischio paesaggistico in cui sono stati rilevati fenomeni di frazionamento fondiario con insediamenti in zona agricola, di estrema parcellizzazione dei fondi agricoli e concentrazione di diffusi interventi di trasformazione a bassa densità edilizia anche con manufatti impropri, nonché attività di erosione ed occupazione impropria dei beni paesaggistici. In particolare, per quanto riguarda i *Beni del patrimonio naturale*, tutto l'ambito del PRINT rientra nello "Schema del Piano regionale dei Parchi", mentre tra i *Beni del patrimonio culturale*, il PTPR individua il tracciato di via di Vallericca come "Viabilità antica e relativa fascia di rispetto di 50 m". In riferimento agli *Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale*, sono individuate le "Discariche, depositi e cave", mentre tutto l'ambito per PRINT è inserito tra le componenti dei "Parchi archeologici e culturali".

PTPR - Tav A - Sistemi e ambiti del paesaggio

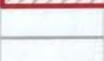
Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica del PTP vigenti
	Limiti comunali

PTPR - Beni paesaggistici

Legenda

Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/81, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04			
VINCOLI DICHIARATIVI	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, vili, parchi e giardini	art. 136 D.lvo 42/04
	ca058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico, storico-culturale, bellezza panoramica	art. 136 D.lvo 42/04
	ra058_001	lett. e) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 D.lvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b) L.R. 24/98
	pa058_001	proposte di autorizzazione per interventi di riqualificazione urbanistica in applicazione dell'art. 143 co. 5 lett. b) D.lvo 42/04	art. 27 co. 2 lett. b) L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
	ab058_001	nei riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 D58, codice 5102 della provincia 001 numero progressivo	

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04			
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	ac058_001	al costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	bc058_001	trà costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	ca058_001	ci corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	ab058	di montagne sopra i 1200 metri s.l.m. 140 e 144 D.lvo 42/04 - L.R. 17/09/03 n.37	art. 8 L.R. 24/98
	ra058_001	ri parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	ga058	gi aree boschive n.d. le aree boschive comprese da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	ha058_001	hi università agrarie e loro dipinti n.b. gli altri dipinti non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	ca058_001	o zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	ra058_001	ni aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ra058_001	ni ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ra058_001	ni aree di interesse archeologico già individuate - beni rurali con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ra058_001	ni aree di interesse archeologico già individuate - beni lignei con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ra058_001	ni interventi di tutela per art. 136 del D.lvo 42/04 D58, codice 5102 della provincia 001 numero progressivo	

N.B.: le aree tutelate per legge di cui alla lettera a) gli elenchi e i colori gli elenchi non sono presenti nel territorio regionale e aree tutelate per co. 2 dell'art. 142 D.lvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato della norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree e individua l'applicazione dell'art. 143 co. 5 lett. a) D.lvo 42/04

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04			
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	ba058_001	1) aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 36/99
	ca058_001	2) insediamenti urbani storici e centri contadini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	art. 59 e 60 L.R. 36/99 L.R. 20/01/01
	ra058_001	3) borghe identitarie dell'architettura rurale	art. 61 co. 1 L.R. 24/98 L.R. 20/01/01
	ra058_001	4) beni singoli identitari dell'architettura rurale a relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 61 co. 1 L.R. 24/98 L.R. 20/01/01
	ra058_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici a relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 63 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ra058_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici a relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 63 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	ra058_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna	L.R. 27/01/01 art. 7 L.R. 24/98
	ra058_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e storico-geografici con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
	ra058_001	7) ... sigla della categoria dei beni tipizzati 001 numero progressivo	

		aree urbanizzate del PTPR N.B. sono le aree urbanizzate documentate dall'accredimento delle osservazioni di cui all'art.23 co.18 della	
		beni comunali	

PTPR - Beni del patrimonio naturale e culturale

Legenda

Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale		
in_001	Zone a conservazione speciale Ss di interesse comunitario	
in_001	Zone a conservazione speciale Ss di interesse nazionale	Direttrice Comunitaria NOMECEI (Ministero Ambiente) D.M. 346/2001
in_001	Zone a conservazione speciale Ss di interesse regionale	
in_001	Zone a protezione speciale Ss di interesse regionale	Direttrice Comunitaria NOMECEI (Ministero Ambiente) D.M. 346/2001
in_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (SAPV, Bandite, ZAC, ZNC, FC)	L.R. 22/05/95 n. 17 DCR 296/1998 n. 450
in_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni (Delibera 20/2000) - 5° agg. to 2003
in_001	Zone a conservazione indiretta	
in_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree	Art. 46 L.R. 2/90
in_001	Schema del Piano regionale dei Parchi Punti	DGR 1/10/2002
in_001	Pascoli, vigne, aree rurali Carta dell'Uso del Suolo	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
in_001	Articolo idrografico	Intesa Stato-Regioni (L.R. 1/10/2002)
in_001	Gebiti (ambiti geologici e geomorfologici) Aree	Direzione Regionale Cultura
in_001	Gebiti Punti	
in_001	Fiumi alberature	

Beni del Patrimonio Culturale		
in_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (Bene culturale)	Convenzione di Parigi 1972 (Legge di ratifica 584 del 4/10/1977)
in_001	Beni del patrimonio archeologico (Aree)	art. 10 D. Lgs 43/04
in_001	Beni del patrimonio archeologico (punti) - (Aree di rispetto 100 mt.)	
in_001	Centri antichi, necropoli, abitati	"Torre Italiane" (Intesa Accademia Nazionale)
in_001	Viabilità antica (Aree di rispetto 50 mt.)	dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - int. L. 20/04/04
in_001	Beni del patrimonio monumentale (Aree di archeologica) (Aree)	art. 10 D. Lgs 43/04
in_001	Beni del patrimonio monumentale (Borghi e parchi storici) (Aree di rispetto 100 mt.)	
in_001	Parchi, giardini e ville storiche	art. 10 L.R. 24/98 art. 60 cap. 2, L.R. 38/99
in_001	Viabilità e infrastrutture storiche	art. 60 cap. 2, L.R. 38/99
in_001	Beni aerei	art. 60 cap. 2, L.R. 38/99
in_001	Beni puntuali (Aree di rispetto 100 mt.)	L.R. 69/03
in_001	Beni aerei	
in_001	Beni puntuali (Aree di rispetto 100 mt.)	
in_001	Beni lineari (Aree di rispetto 100 mt.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
in_001	Viabilità di grande comunicazione	
in_001	Ferrovie	L.R. 27 del 26/11/2001
in_001	Grandi infrastrutture (Aree di rispetto 100 mt.)	
in_001	Tessuto urbano	
in_001	Aree ricreative interne al tessuto urbano (Aree verdi, aree sportive, campeggi, ecc.)	

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D. Lgs 43/2004		
in_001	Punti di vista	art. 37bis e 38 L.R. 24/98
in_001	Paesaggio panoramico	
in_001	Parchi archeologici e culturali	art. 37bis L.R. 24/98
in_001	Sistema agrario a carattere permanente	art. 37bis e 37bis.1 L.R. 24/98
in_001	Aree con fenomeni di frizionamenti fondari e processi morfologici diffusi	
in_001	Discariche, depositi, cave	

Sistemi strutturali ed unità geografiche	
CATTINA DELL'APPENNINO	1 Termini - Monti della Lega - Sella Cicalese
	2 Conca Reatina - Monti Lucretili
	3 Monti Sabini
	4 Monti Simbrani
	5 Monti Ernici Prenestini
RILEVI DELL'APPENNINO	6 Monti Lepini, Ausoni e Aurunci
	7 Monti Volturni
COMPLESSI VULCANICI	8 Monti Cimini
	9 Monti Sabatini
	9.1 Monti Sabatini (area romana)
	10 Monti della Tolfa
	11 Colli Albani
	12 Valli del Tevere
VALLI FLUVIALI	13 Valle del Sacco, Liri-Garigliano
	14 Agro Romano
CAMPAGNA ROMANA	15 Maremma Laziale
	16 Misure Romane
MAREMMA TIRRENICA	17 Agro Pontino
	18 Piana di Fossili
RILEVI COSTIERI E ISOLE	19 Monte Circeo, Promontorio di Gaeta, Isola Funfane

5. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTP vigenti

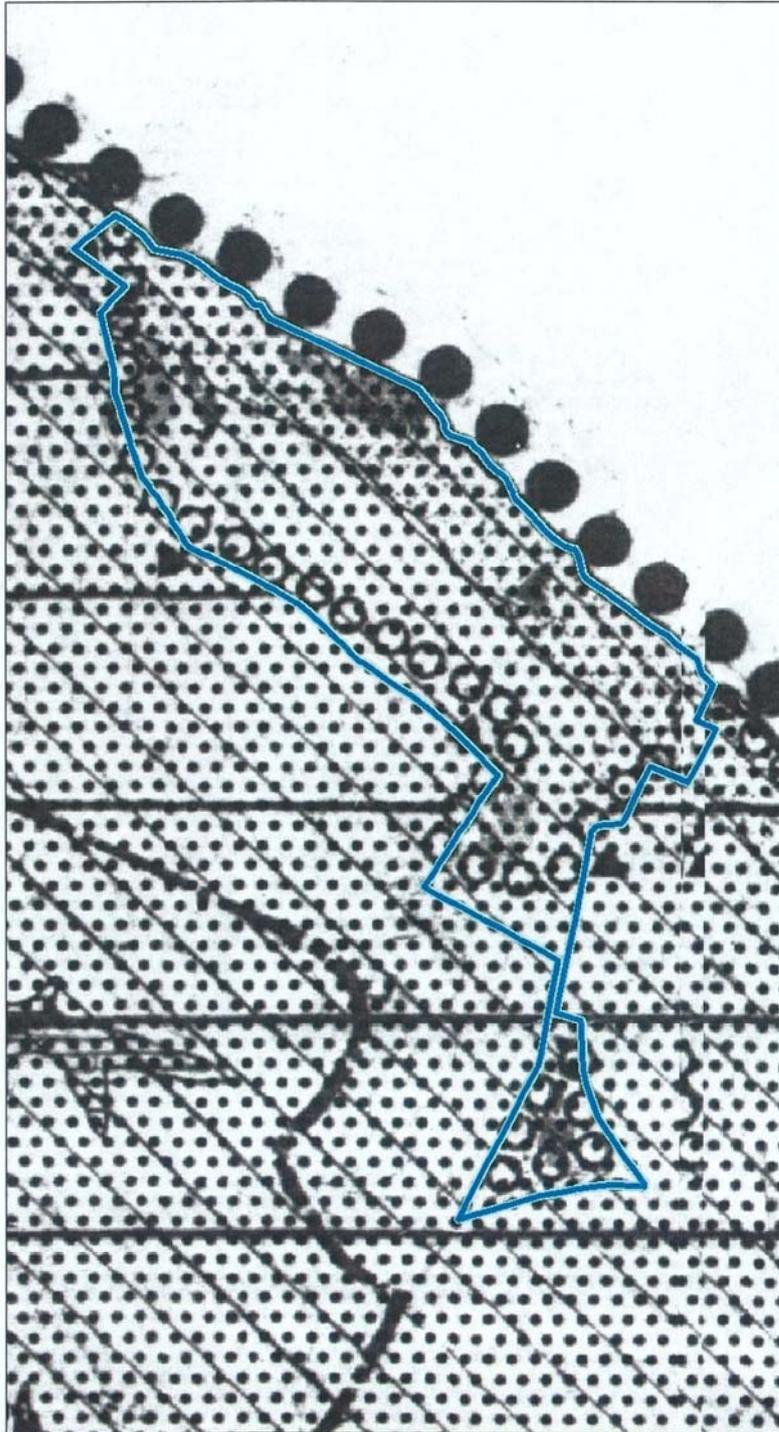
In attesa della definitiva approvazione del PTPR adottato, la disciplina paesistica in vigore è rappresentata dal combinato disposto delle norme del PTPR e del Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente 15/8 "Valle del Tevere", che classifica l'Ambito del PRINT come segue:

Nell'elaborato **E1 - Rilievo dei Vincoli Paesaggistici** l'ambito è compreso interamente tra le "Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39" e tra le "Zone di interesse archeologico punto M art.1 Legge 431/85". La pianura di fondovalle è interessata dalla fascia di rispetto dei "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U approvato con R.D.1775/37, punto c) art.1 L.431/85" (fosso del Pantanello del Casale e Ormeto).

L'elaborato **E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela** classifica e aree dell'ambito per PRINT come "Zona di tutela orientata TOd/12 (Tutela orientata al restauro ambientale)".

Nel processo di redazione del PTPR sono state predisposte da parte dei Comuni interessati una serie di osservazioni per aggiornare il sistema delle tutele dei PTP alla strumentazione urbanistica generale (PRG). Tra le **Proposte comunali di modifica ai PTP vigenti**, riportate nella Tav A del PTPR (cfr. par. 4), l'ambito è interessato dall'osservazione P139 che è stata Accolta per la maggior parte dell'Ambito e Respinta per una minima porzione corrispondente all'area libera di fondovalle sita a nord di via di Vallericca.

PTP n. 15 - E1 Rilievo dei vincoli paesaggistici

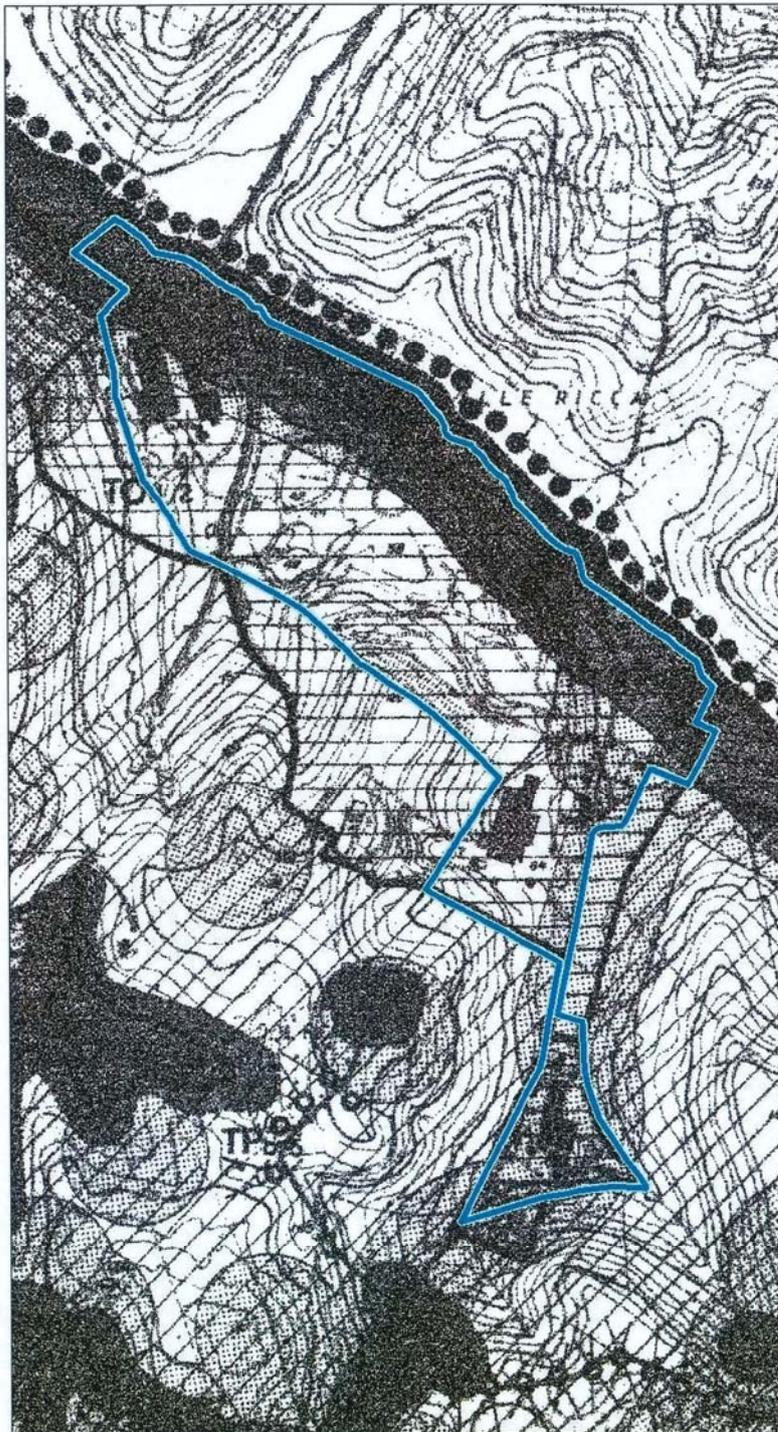


- 0000 CONFINI DI REGIONE
- CONFINI DI COMUNE
- #### CONFINI DI PTO
- 1 TERRITORI COSTIERI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML.300 DALLA LINEA DI BATTIGLIA -PUNTO 21 ART.1 L.431/85.
- 2 TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML.300 DALLA LINEA DI BATTIGLIA -PUNTO 23 ART.1 L.431/85
- M** AREE VINCLATE DA DD.MM. EX LEGGE 1089/88
- M** ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO -PUNTO 161 ART.1 L.431/85
- A¹ AREE ARCHEOLOGICHE; M¹ MONUMENTALI; B¹
- Δ AREE VINCLATE AI SENSI DELLA L.R. N.88
- G AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INELIBICABILTA' TEMPORANEA AI SENSI DEGLI ART.1,1,188 L.1/21 MARZO 1988 DELLA LEGGE 431/85
- P_{pa}** AREE SIA SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX LEGGE 1489/39
- PERIMETRO AREA NON INDAGATA
- NOTE: 1) LA DESCRIZIONE DEI VINCOLI ESISTENTI VA INTEGRATA CON LA DESCRIZIONE CONCERNENTE LE AREE GRAVATE DA USO CIVICO
- 2) PER LE AREE NON VINCLATE VED. TAV. D4

Scala 1:10.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

PTP n. 15/8 "Valle del Tevere" - E3 f Classificazione delle aree ai fini della tutela

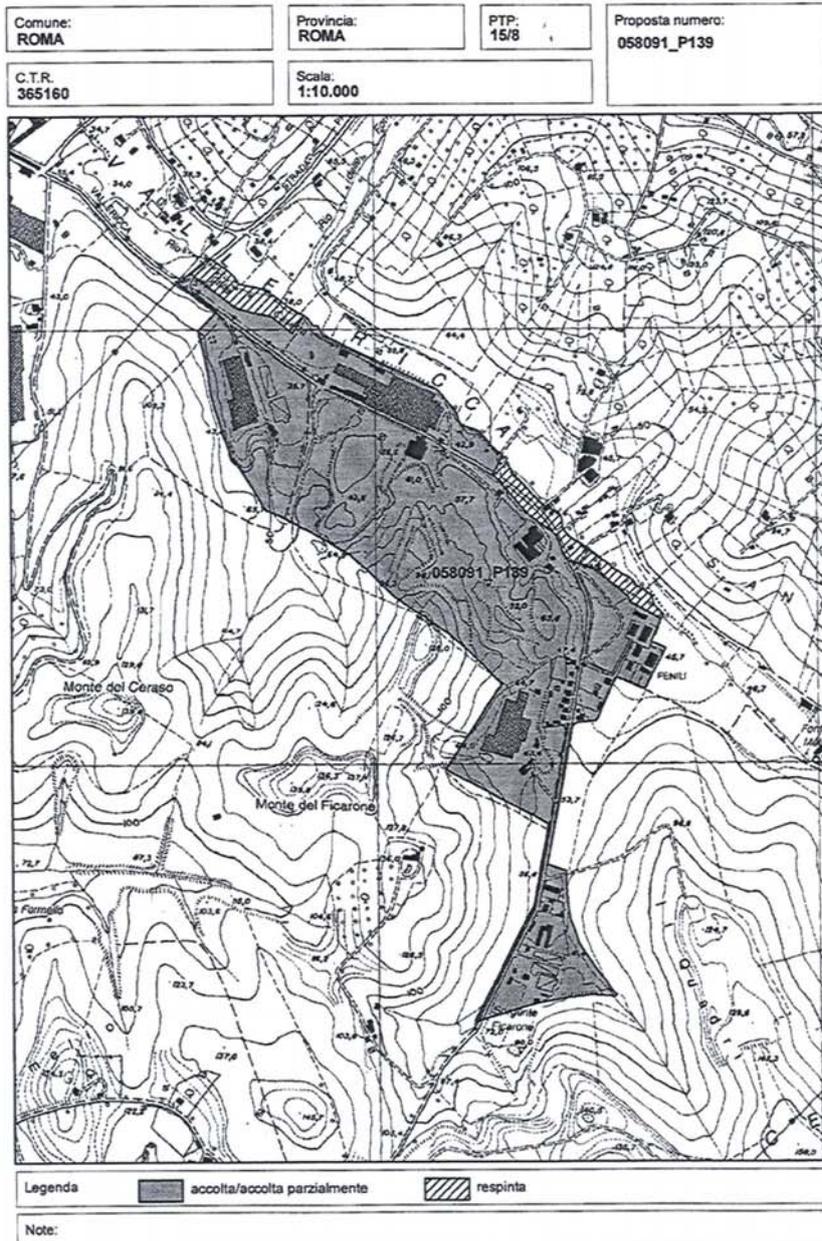


CONTINUI DI PIANO TERRITORIALE E DI GOVERNAMENTO N. 15		●●●●
CONTINUI DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PALESTRALE 0/16		●●●●
AREE DI RISPETTO		
AREE DI RISPETTO DI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ART. 13, 24)	[Symbol]	
AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO (ART. 13, 24)	[Symbol]	
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE (ART. 13, 24)	[Symbol]	
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE NATURALISTICO (ART. 13, 24)	[Symbol]	
ZONE DI TUTELA		
ZONE DI TUTELA INTEGRATA (TITOLO 10/101)		
ZONE DI TUTELA PRESENTISTICA (TITOLO 10/102)		
SOTTIZIONE 10/102	[Symbol]	
ZONE DI TUTELA ORIENTISTA (TITOLO 10/103)		
SOTTIZIONE 10/103	[Symbol]	
ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO 10/104)		
SOTTIZIONE 10/104	[Symbol]	
SOTTIZIONE 10/104	[Symbol]	
PUNTI DI RIFERIMENTO (ART. 10)		

Scala 1:10.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

Osservazioni ai PTP vigenti



139	Proposta	15/8	0	0	0	0
L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: programma integrato attività IVa5 Ficarone						
Esito	Parere					
Accolta Parzialmente	Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, per la parte classificata dal PTP come tutela orientata subordinatamente alle prescrizioni contenute nei pareri paesistici e nel rispetto dei beni di interesse archeologico e del corso d'acqua (co. 8 dell'art. 7 della L.R. 24/98).					
058091_P139						

Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000

6. Disciplina urbanistica sovraordinata: Piano di Bacino del Fiume Tevere - (P.S.1)

Lo strumento del Piano di Bacino viene introdotto con la legge n. 183/89 e può essere redatto per sottobacini o per stralci relativi a settori funzionali, che in ogni caso devono costituire fasi sequenziali e interrelate rispetto ai contenuti previsti dalla legge.

Per definire il quadro della pianificazione, il Piano di Bacino individua 6 stralci funzionali relativi a settori tematici ed aree geografiche. In particolare l'area dell'ambito per PRINT IVa5 Ficarone ricade all'interno del 1° Stralcio Funzionale - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto Orte - Castel Giubileo (PS1), approvato con D.P.C.M. del 3 Settembre 1998 (fig. 13), ma non è incluso nel Limite delle aree di esondazione del Fiume Tevere (fig. 14).

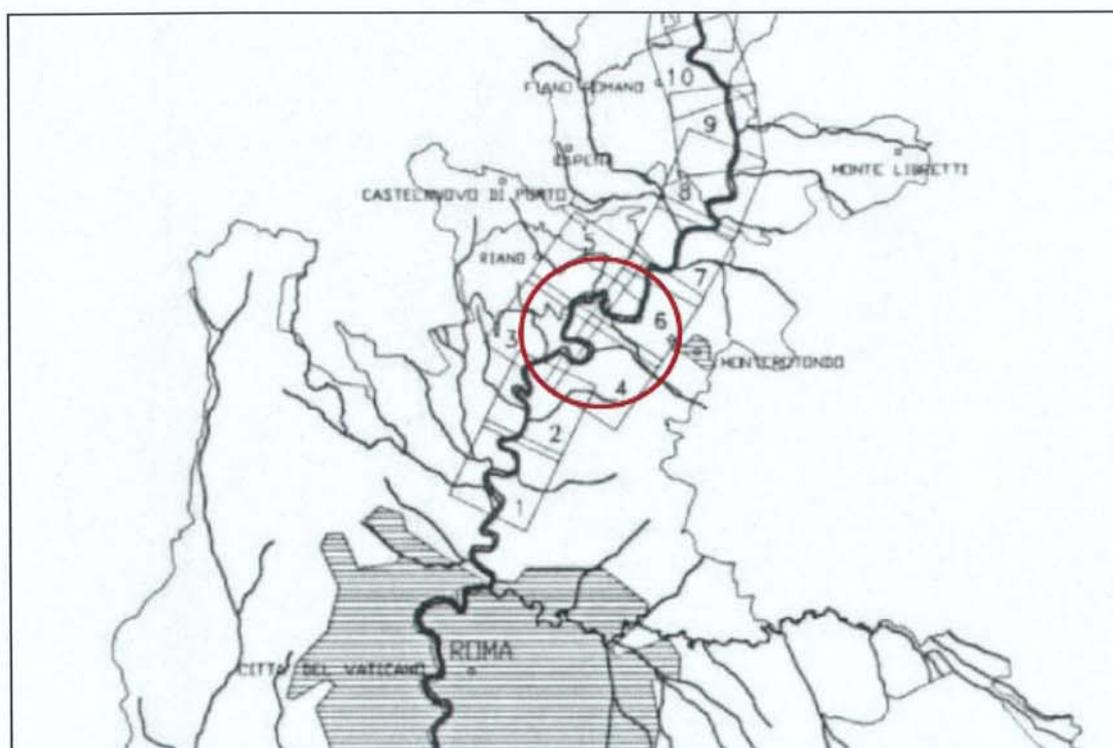


Fig. 13 – Piano di bacino – 1° stralcio funzionale (PS1) – Individuazione degli stralci cartografici

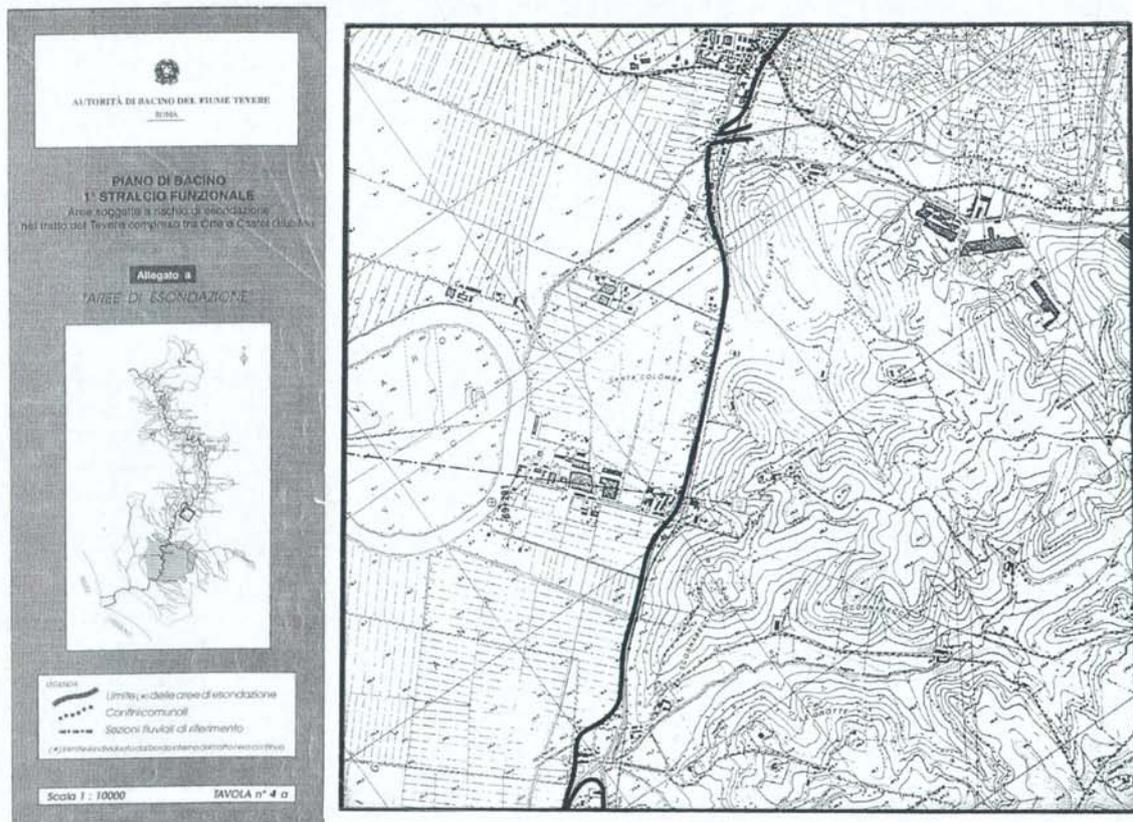
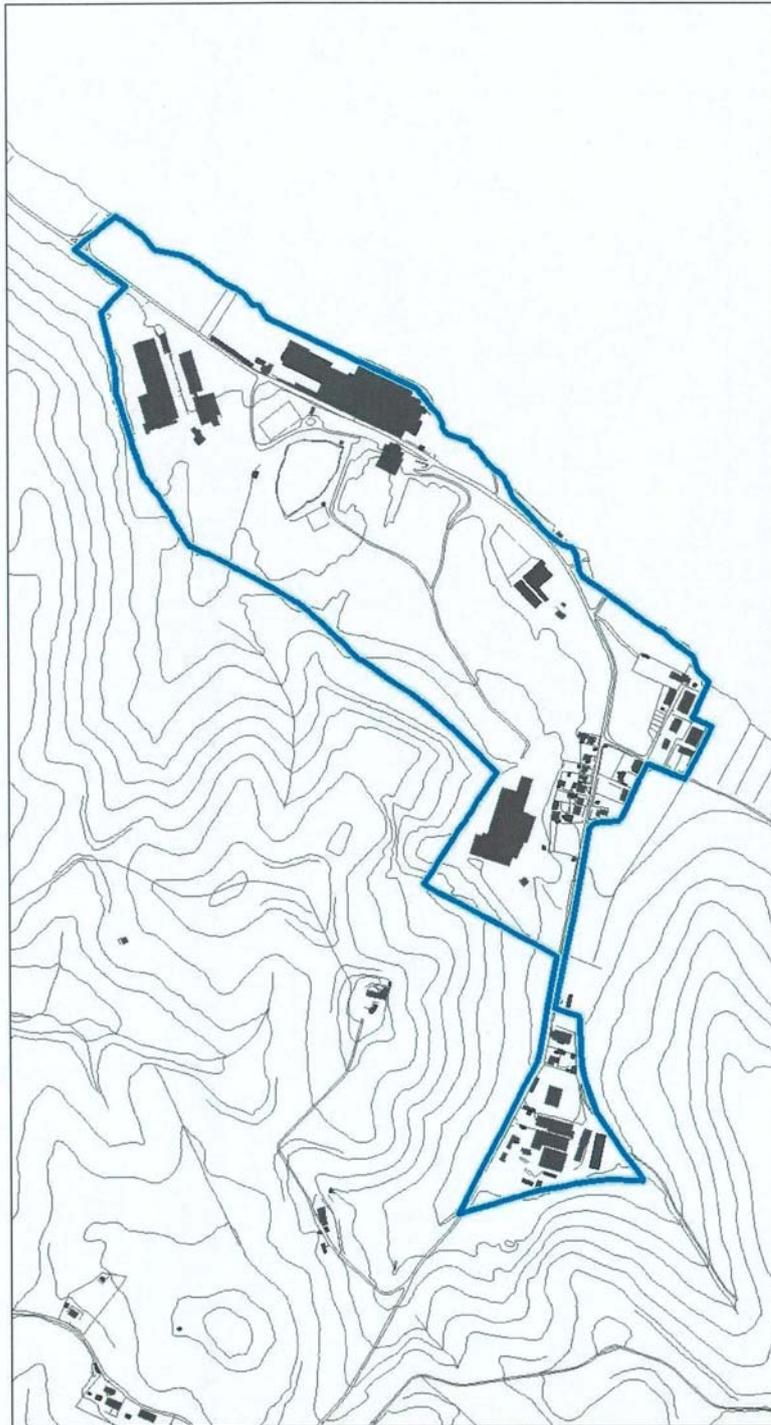


Fig. 14 – Piano di bacino – 1° stralcio funzionale (PS1) – Individuazione delle aree di esondazione

Piano di bacino del fiume Tevere – P.S.1 - Primo stralcio funzionale, tratto Orte - Castel Giubileo

Fasce fluviali di esondazione e zone a rischio idraulico del PAI (PS1)



Aree di esondazione (fasce e zone a rischio idraulico) del fiume Tevere, del fiume Aniene e del reticolo secondario.

Autorità di Bacino del Tevere:
 - Piano di Assetto Idrogeologico* (P.A.I.);
 - Piano Stralcio Funzionale 1** (P.S.1);
 - Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana romana*** (P.S.5).

* Approvato con D.P.C.M. del 10 Novembre 2006 (Pubblicato nella G.U. n. 35 del 9 Febbraio 2007) in corso di aggiornamento
 ** Approvato con D.P.C.M. del 3 Settembre 1998 in corso di aggiornamento
 *** Approvato con D.P.C.M. del 3 Marzo 2009 (Pubblicato nella G.U. n. 114 del 19 Maggio 2009) in corso di aggiornamento

Fonte: Autorità di Bacino Nazionale del fiume Tevere



Cap. 4 – Obiettivi pubblici

1. Presentazione degli obiettivi del Programma Preliminare

L'analisi delle risorse e criticità nell'ambito di riferimento (cap. 2) e della disciplina urbanistica generale e sovraordinata (cap. 3) ha evidenziato alcune problematiche che interessano principalmente il recupero e la rivitalizzazione delle attività produttive dismesse e il miglioramento dell'accessibilità e della dotazione di attrezzature di servizio alle attività insediate.

Come illustrato nella descrizione delle aree oggetto di intervento, il nucleo edificato di Ficarone si è sviluppato in parte intorno al borgo rurale e alla frazione di Vallericca e in parte si è specializzato in relazione alle attività estrattive e di trasformazione legate alla produzione di materiali edili.

La particolare conformazione argillosa dei terreni collinari che definiscono la valle del fosso del Pantanello del Casale e Ormeto, ha portato alla crescita, durante tutto il secolo scorso, di numerose fornaci per la produzione di ceramiche e laterizi che sfruttavano i materiali estratti dalle cave adiacenti. La crisi del settore e il cambiamento delle modalità produttive ha fatto sì che, negli ultimi anni, l'attività estrattiva e di produzione venisse fortemente ridimensionata, provocando la chiusura di numerosi impianti e l'abbandono delle strutture e delle fornaci.

Tuttavia la produzione di laterizi, connessa alla cava ancora in esercizio, e il processo di recupero di alcune strutture, che ha portato alla riconversione funzionale dei capannoni situati nella parte nord-occidentale dell'ambito per PRINT, rappresentano ancora una risorsa per questo territorio, sia in termini di opportunità occupazionali che di vitalità economica.

Trattandosi, inoltre, di un territorio a forte vocazione agricola localizzato ai margini del Comune di Roma a circa 21 km dal centro cittadino, il processo espansivo più o meno legale che ha caratterizzato ampie parti del territorio comunale, non sembra aver toccato questi luoghi che mantengono ancora oggi i caratteri tipici della Campagna romana.

In questo senso l'istituzione nel 1997 della Riserva Naturale della Marcigliana che definisce il margine dell'ambito per PRINT su tre lati, ha contribuito a mantenere intatte le peculiarità ambientali e paesaggistiche originarie costituite da un susseguirsi di rilievi, fondovalli pianeggianti, versanti boscati, casali rurali ecc.

Il sistema dell'accessibilità è garantito dal tracciato della SS4 Salaria che corre al bordo delle aree golenali del Tevere e dalla parallela ferrovia che, con il suo servizio metropolitano, offre rapidi collegamenti con Roma e l'aeroporto dalla stazione di Monterotondo Scalo situata a pochi km di distanza dall'ambito del PRINT.

Alla scala locale l'insediamento si allinea lungo via di Vallericca, una strada provinciale (SP delle Fornaci o di Vallericca) che si dirama dalla Salaria e che, seguendo la valle del fosso del Pantanello del Casale e Ormeto, ortogonale a quella del Tevere, attraversa il nucleo produttivo di Santa Colomba per poi risalire verso nord fino al centro storico di Monterotondo.

I flussi di traffico che da quest'ultimo si dirigono verso la Capitale, uniti al traffico pesante che raggiunge le attività produttive, rendono particolarmente difficoltosa la circolazione, soprattutto a causa della limitata sezione stradale e della scarsa sicurezza dell'innesto a raso tra via di Vallericca e la diramazione per Monterotondo.

Da questo incrocio la provinciale entra nel territorio dell'ambito per PRINT IVa5 Ficarone e, dopo un breve tratto pianeggiante, piega verso sud attraversando la frazione di Vallericca, e si conclude nella maglia rurale della Riserva della Marcigliana.

Il piccolo abitato di Vallericca, sviluppatosi attorno all'omonimo borgo rurale, è composto da poche case allineate lungo la strada e si caratterizza per la assoluta mancanza di servizi di qualsiasi ordine e grado.

Per questi motivi, i maggiori problemi che si riscontrano in queste parti del territorio riguardano principalmente le componenti dei sistemi ambientale e infrastrutturale. Gli obiettivi pubblici del Programma Preliminare si rivolgono pertanto al superamento di queste criticità, attraverso la messa in campo di una serie di azioni che, sebbene limitate all'interno del perimetro dell'ambito per PRINT, possono svolgere un ruolo importante nell'assetto del territorio del III Municipio esterno al GRA.

Tali obiettivi sono così riassumibili:

Sistema ambientale e del verde:

- garantire l'accessibilità e la fruibilità delle aree della Riserva Naturale della Marcigliana dal lato nord della Riserva, per creare un sistema integrato di accessi e di percorrenze che mettano in relazione i diversi versanti del Parco.

Sistema infrastrutturale dei servizi, delle reti e dei parcheggi:

- assicurare un adeguato livello di dotazione di servizi pubblici per i residenti e per le attività insediate;
- realizzare interventi infrastrutturali di adeguamento e messa in sicurezza del sistema della mobilità, al fine di risolvere le criticità emerse dall'analisi del territorio;
- migliorare il sistema della sosta in corrispondenza delle attività produttive ancora in esercizio.

Su indicazione del Municipio III (Risoluzione n.1/2015 del Consiglio municipale), e in conformità a quanto emerso durante i lavori della Conferenza urbanistica municipale (luglio 2014), gli obiettivi prefissati sono raggiungibili attraverso la realizzazione di opere pubbliche riguardanti principalmente il potenziamento degli accessi alle aree di pregio ambientale (Marcigliana) e, per quanto riguarda gli obiettivi inerenti il sistema infrastrutturale, l'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità e degli innesti su via di Vallericca, l'incremento della dotazione di attrezzature di servizio e la razionalizzazione degli accessi alle attività insediate.

Sul fronte della riqualificazione del tessuto produttivo, il Programma preliminare prevede la possibilità di attivare le trasformazioni da parte dei soggetti privati nel rispetto delle grandezze urbanistiche e delle procedure individuate dal PRG, anche attraverso interventi di nuova edificazione e di sostituzione e cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Programma preliminare, le opere pubbliche saranno realizzate con le entrate derivanti dalla realizzazione degli interventi privati, determinate dal contributo sul costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo straordinario, oppure scomputati mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle suddette opere (art. 20, comma 5 e 8 delle NTA).

Di conseguenza, nell'attuazione del Programma Integrato non è previsto il contributo di risorse pubbliche aggiuntive.

2. Dimensionamento - Verifica di sostenibilità urbanistica

Per attuare gli obiettivi generali che si pone il Programma integrato è necessaria una proposta di assetto del territorio che deve tenere conto anche dei pesi insediativi ammessi dal Programma stesso, in conformità alle previsioni del PRG vigente. È necessario dunque verificare la sostenibilità urbanistica in relazione agli standard dei servizi pubblici, concepiti in termini sia quantitativi che qualitativi, con particolare attenzione e priorità ai servizi più necessari, al dimensionamento delle opere a rete, alla tutela dell'ambiente.

Per valutare la trasformabilità del territorio è indispensabile definire la capacità ottimale dell'ambito in esame a sostenere il carico urbanistico aggiuntivo che deriva dal suo completamento. Lo svolgimento della verifica di sostenibilità urbanistica deve essere impostata sulla conoscenza di vari indicatori e sull'analisi della loro interrelazione. Questi indicatori sono la densità abitativa, il rapporto fra i servizi presenti sul territorio e la popolazione, le infrastrutture esistenti e quelle in programma, tali da garantire la fattibilità del processo di riqualificazione.

L'analisi della consistenza edilizia dei tessuti edificati all'interno dell'ambito urbano in esame conferma la presenza prevalente di attività artigianali, produttive, commerciali; è stata stimata, di massima, la presenza di circa 7.000 addetti. La dotazione attuale di aree libere a destinate a verde pubblico e servizi pubblici soddisfa ampiamente il fabbisogno generato dai tessuti esistenti. Il calcolo del differenziale tra la quantità totale di aree a destinazione verde e servizi pubblici, pari a circa 136.000 mq, e quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno, generato dai tessuti edificati presenti nell'ambito di studio, ha confermato la potenzialità edificatoria attribuita dal programma integrato, ai sensi dell'art. 53 delle NTA del PRG, alle aree libere dei tessuti prevalentemente per attività. È stata svolta, successivamente, la verifica sulla capacità edificatoria da assegnare ai lotti liberi dei tessuti, come disciplinato dell'art. 53 comma 11. La verifica ha confermato che l'ambito per programma integrato in oggetto ha la capacità di sostenere, nelle aree libere dei tessuti, ove possibile, l'attribuzione di un indice di edificabilità fino a 0,3 mq/mq, che può essere incrementato, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 53 comma 14. Anche in tale ultima ipotesi la dotazione di aree pubbliche residuale sarebbe sufficiente a soddisfare l'incremento dell'indice di edificabilità come disposto dall'art. 53 comma 14, fermo restando il raggiungimento dei requisiti di accessibilità e di tutela ambientale emersi dalle verifiche di sostenibilità - urbanistica, ambientale, di mobilità – di seguito descritte.

Il completamento dei tessuti liberi dell'ambito per programma integrato Ficarone, nonché il riuso e la rifunzionalizzazione dei tessuti esistenti, sono condizionati dalla verifica di ulteriori condizioni legate all'accessibilità all'ambito, alla presenza delle reti infrastrutturali primarie e all'esistenza dei servizi necessari alle destinazioni d'uso esistenti e di futuro insediamento.

Nel merito delle reti di urbanizzazione primaria

La rete viaria locale, costituita esclusivamente da via di Vallericca, si dirama dalla Salaria e risale verso nord fino al centro storico di Monterotondo.

I flussi di traffico che da quest'ultimo si dirigono verso la Capitale, uniti al traffico pesante che raggiunge le attività produttive, rendono particolarmente difficoltosa la circolazione, soprattutto a causa della limitata sezione stradale e della presenza di alcune strozzature in prossimità del sottopasso ferroviario e dell'innesto a raso sulla Salaria. L'ambito urbano in esame risente della sua posizione di margine rispetto alla città; risulta scarsamente servito dal trasporto pubblico e le strade che la raggiungono non presentano adeguati requisiti di sicurezza e di fluidità di traffico. Al fine di migliorare la fruizione dei luoghi da

trasformare è opportuno realizzare prioritariamente interventi infrastrutturali di adeguamento e messa in sicurezza del sistema della mobilità; infine è auspicabile il miglioramento della rete di illuminazione pubblica oltre che l'adeguamento delle sezioni stradali realizzando anche marciapiedi.

Il sistema della sosta non è organizzato; sarà necessario quindi intervenire sulla corretta collocazione di aree a parcheggio per garantire la sicurezza degli utenti e degli addetti delle attività insediate, ancora funzionanti, e da insediare, oltre che migliorare la fruizione delle riserva naturale della Marcigliana.

Nel merito dei servizi pubblici o di pubblico interesse

Al fine di potenziare le polarità locali individuate come obiettivi di riqualificazione del programma integrato e le funzioni qualificate in esse eventualmente contenute - amministrative, commerciali, terziarie, produttive - o di nuova previsione in riferimento alla domanda sociale della municipalità, il programma mira a valorizzare gli spazi e le risorse dei diversi frammenti urbani come componenti di un'unica struttura locale tentando di rafforzare le reti di relazione. La possibilità di insediare nuovi abitanti, come si evince dal mix funzionale del programma integrato disciplinato dall'art. 53 comma 15, rende ancora più evidente la necessità di potenziare i servizi; attualmente sono carenti anche i servizi a sostegno delle attività presenti e del borghetto residenziale esistente.

Nel merito delle aree destinate a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

È notevole la presenza di aree a verde da acquisire per finalità pubbliche. La dotazione totale di aree destinate a verde e servizi pubblici di livello locale è pari a circa 136.367 mq; la totalità della aree a destinazione pubblica è oggetto di doppio regime di acquisizione: attraverso la cessione compensativa in alternativa alla modalità espropriativa. Si è altresì proceduto all'analisi delle aree ricadenti in Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale, rispetto alle quali si sono quantificate le SUL derivanti da cessione compensativa.

Per le suddette verifiche si è ipotizzato un tasso di partecipazione dei soggetti proprietari proponenti pari al 100% e, in applicazione della norma vigente, si è proceduto alla verifica della sostenibilità del trasferimento della SUL generata dalla cessione compensativa nei tessuti trasformabili del programma integrato. La dotazione complessiva di aree pubbliche dell'ambito urbano in esame assorbe il fabbisogno generato dalla SUL assegnata per cessione compensativa.

Il Programma preliminare, inoltre, in conformità alle previsioni del PRG prevede di acquisire, mediante cessione compensativa correlata alle proposte di intervento nelle aree a destinazione pubblica, un incremento di aree a verde pubblico pari a circa 136.367 mq, al fine di attuare la fruizione delle aree a verde, previste dal Piano.

Nel merito delle verifiche ambientali, infine, è emersa la necessità di curare la riqualificazione e/o bonifica degli argini dei corsi d'acqua presenti anche al fine di ridurre il rischio di esondazioni in caso di stagioni particolarmente piovose. È risultato opportuno, altresì, garantire l'accessibilità e la fruibilità delle aree della Riserva Naturale della Marcigliana dal lato nord della Riserva, per creare un sistema integrato di accessi e di percorrenze che mettano in relazione i diversi versanti del Parco.

Le proposte di intervento dovranno anche tenere in considerazione la disciplina vigente per la riduzione del rischio idraulico.

Cenni alla manifestazione d'Interesse per la formulazione di proposte di interventi privati finalizzata alla redazione dei Programmi Preliminari relativi agli Ambiti per i Programmi Integrati contenenti i Tessuti per attività della Città da ristrutturare. D.G.C. n. 115/2014

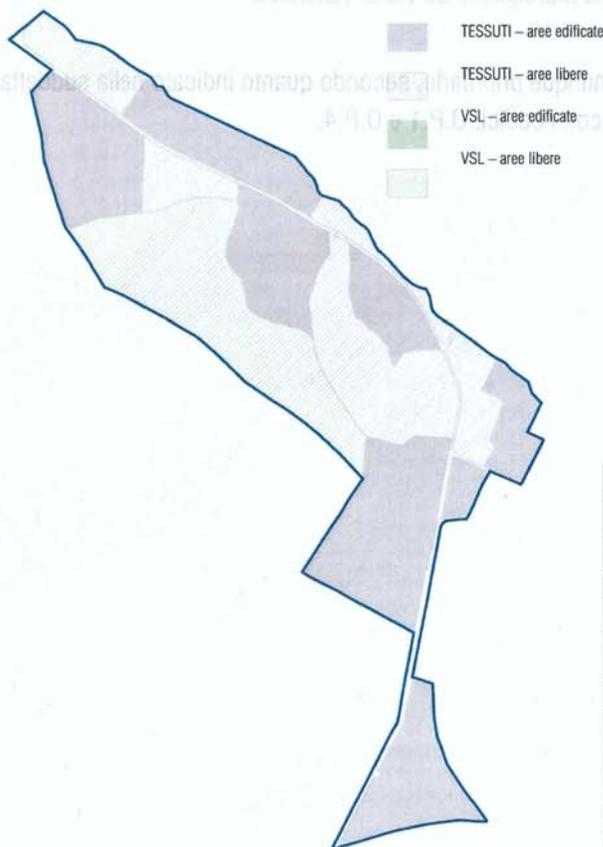
Ad esito della istruttoria delle manifestazioni d'interesse pervenute per l'ambito per programma integrato in esame, è stato possibile individuare l'esigenza di rifunzionalizzare il tessuto esistente e, soprattutto,

quella di poter utilizzare il potenziale edificatorio massimo sia nei tessuti liberi che, soprattutto, nelle aree a destinazione pubblica, destinate ad acquisizione con la modalità della cessione compensativa. L'insieme degli interventi previsti nelle proposte di intervento saranno capaci di garantire un efficace intervento di riordino dell'attuale tessuto e delle aree a destinazione pubblica sia dal punto di vista urbanistico che edilizio.

Conclusioni

Una volta individuate le linee strategiche di sviluppo per l'ambito stesso, gli obiettivi come sopra descritti, si sono definiti gli interventi pubblici considerati assolutamente indispensabili e prioritari per il processo di riqualificazione, in conformità con le prescrizioni delle NTA del PRG.

VERIFICA DELLE AREE LIBERE



DATI GENERALI

AMBITO/AREA PER PRINT ATT.	St (mq)
Iva5 - FICARONE	565.500
TESSUTI	407.963
Lotti liberi	111.175
Ex zone L	0
Ex zone H/N	111.175
Ex zone M1	0
Lotti edificati	296.788
VERDE SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	136.367
Lotti edificati	0
Lotti liberi	136.367
STRADE	21.170

Cap. 5 – Opere pubbliche

Nel rispetto degli obiettivi individuati per la ristrutturazione dell'ambito del PRINT IVa5 Ficarone (cap. 4), sono state individuate insieme al Municipio III alcune opere pubbliche, per le quali si è redatta una scheda specifica che descrive gli interventi sotto il profilo delle funzioni assegnate, delle categorie di intervento, della presenza di vincoli, delle esigenze da soddisfare e delle fonti di finanziamento reperibili.

Le Schede progetto, allegate al presente capitolo e alle quali si rimanda per gli approfondimenti di dettaglio, riguardano:

1. Schede opere pubbliche di servizi, infrastrutture a rete e parcheggi

- O.P.1 – Riqualficazione e messa in sicurezza innesto SP via di Vallericca – Monterotondo;
- O.P.2 - Realizzazione aree di parcheggio in corrispondenza delle attività produttive;
- O.P.3 – Centro polifunzionale nel borgo di Vallericca (asilo nido, centro sociale, servizi per la fruizione del Parco ecc.);

2. Schede opere di configurazione del verde

- O.P.4 – Nuovo accesso al Parco della Marcigliana da via di Vallericca.

Tra le opere pubbliche individuate risultano comunque prioritarie, secondo quanto indicato nella suddetta Risoluzione del Municipio III, quelle individuate con i codici: O.P.1 e O.P.4.

Schede delle opere pubbliche

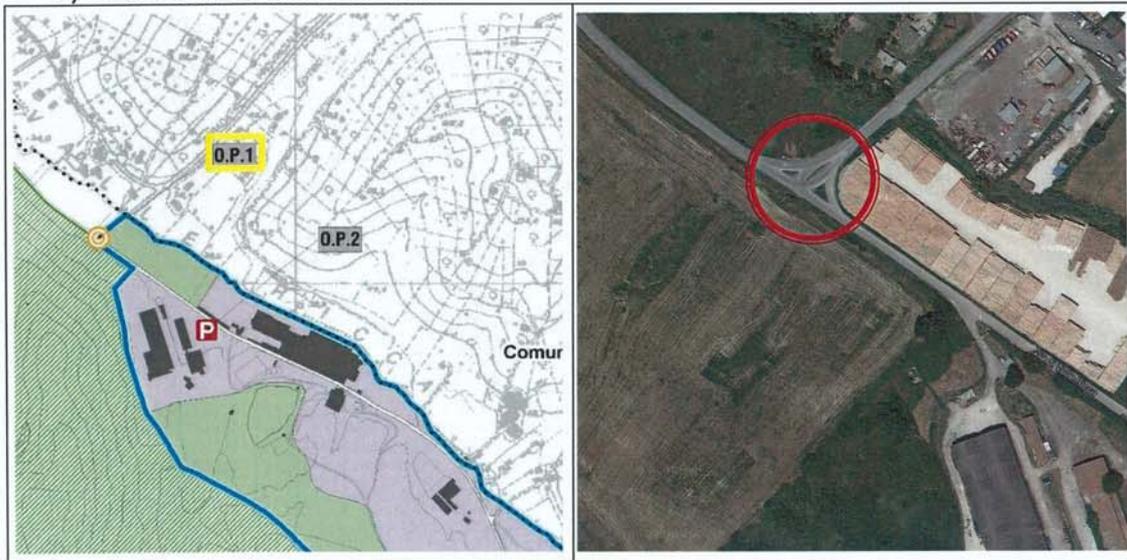
Roma

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direttore Ing. Antonello Fatello
 Direzione Trasformazione Urbana – Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
 U.O. Riqualificazione urbana – Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi
 Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.O. Arch. Iolanda Fiori

Programma Preliminare dell'Ambito per Programma Integrato n. IV a5 "Ficarone"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 1: Riqualificazione e messa in sicurezza innesto SP via di Vallericca - Monterotondo

- A) Categoria dell'opera:**
 Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)
- B) Destinazione funzionale:**
 Viabilità
- C) Categoria d'intervento:**
 Adeguamento/ristrutturazione
- D) Fonte di finanziamento:**
 Oneri finanziari generati dalle proposte di intervento privato
- E) Descrizione dell'area di intervento:**



Collocazione

L'area oggetto di intervento è costituita dalla sede stradale corrispondente all'innesto tra via di Vallericca e la Strada Provinciale delle Fornaci, localizzata a ridosso del perimetro dell'ambito per Print.

Stato dei luoghi (area libera o edificata) e indicazioni dimensionali

L'area oggetto d'intervento è attualmente interessata da uno svincolo a "T" e le aree circostanti, prevalentemente pianeggianti, non sono edificate; una porzione è attualmente occupata da un deposito di materiali edili.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente assegna all'area a destinazione a "Parchi istituiti"; la porzione a ridosso dello svincolo, attualmente occupata da un deposito di materiali edili ed interna all'ambito per Print, è destinata a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Eventuali sensibilità:

Lo svincolo ricade nel perimetro della Riserva Naturale della Marcigliana.

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti.

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

L'intervento di adeguamento dello svincolo consente il raggiungimento degli Obiettivi pubblici definiti dal Municipio competente in sede di Risoluzione del Consiglio del Municipio III n.1 del 14.01.2015.

In particolare, il Municipio ha evidenziato l'esigenza di riqualificare l'innesto tra via di Vallericca e la Strada Provinciale delle Fornaci che conduce al Comune di Monterotondo; ciò attraverso la riprogettazione dello svincolo (eventualmente inserendo una rotatoria) o la collocazione di un impianto semaforico.

G) Normativa ed eventuali Regole tecniche da rispettare:Riferimenti NTA PRG vigente

Art. 22 delle NTA del PRG vigente (Cessione compensativa) ed attribuzione al/ai proprietario/proprietari dell'area da cedere, di un'edificabilità pari a 0,06 mq/mq da trasferire all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare o nelle Aree di Concentrazione Edilizia (ACE) che verranno individuate in sede di aggiornamento del Programma Preliminare.

Artt. 90, 91, 92 e 93 delle NTA del PRG vigente per quanto riguarda le Infrastrutture stradali

Altro

Normativa di settore

H) Vincoli di legge:

L'area è oggetto è sottoposta a:

- Vincoli Dichiarativi (art.136 D.lvo 42/04) - Beni d'insieme: "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - D.G.R. del 05/12/1989 Valle del Tevere";
- Vincoli Ricognitivi di Legge (art.142 D.lvo 42/04): "c) Corsi delle acque pubbliche (Fosso Rio della Casetta)"; "m) Aree di interesse archeologico già individuate" e "Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto e beni puntuali con fascia di rispetto".

I) Dettaglio dei costi (Costo parametrico per unità di misura):

Adeguamento/ristrutturazione	€/mq 125,00
------------------------------	-------------

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista dello svincolo da via di Vallericca (1) e vista dalla SP delle Fornaci (2)



Roma

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direttore Ing. Antonello Fatello
 Direzione Trasformazione Urbana – Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
 U.O. Riqualificazione urbana – Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi
 Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.O. Arch. Iolanda Fiori

Programma Preliminare dell'Ambito per Programma Integrato n. IV a5 "Ficarone"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 2: Realizzazione di aree di parcheggio in corrispondenza delle attività produttive.

- A) Categoria dell'opera:**
 Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)
- B) Destinazione funzionale:**
 Parcheggio
- C) Categoria d'intervento:**
 Nuova realizzazione
- D) Fonte di finanziamento:**
 Oneri finanziari generati dalle proposte di intervento privato
- E) Descrizione dell'area di intervento:**

Collocazione

L'area sulla quale andrà realizzato il Parcheggio sarà individuata all'interno della polarità indicata negli obiettivi.

Stato dei luoghi (area libera o edificata) e indicazioni dimensionali

L'area idonea dovrà essere prevalentemente pianeggiante, localizzata in adiacenza alle attività insediate e lungo la viabilità pubblica.

Destinazione PRG vigente

Da definire

Eventuali sensibilità:

Non presenti

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

La realizzazione del parcheggio pubblico consente il raggiungimento degli obiettivi pubblici definiti dal Municipio competente in sede di Risoluzione del Consiglio del Municipio III n.1 del 14.01.2015.

In particolare, il Municipio ha manifestato l'esigenza di dotare l'ambito di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive esistenti e a servizio delle nuove attività che verranno collocate all'interno dell'Ambito.

G) Normativa ed eventuali Regole tecniche da rispettare:

Riferimenti NTA PRG vigente

Art. 22 delle NTA del PRG vigente (Cessione compensativa) ed attribuzione al/ai proprietario/proprietari dell'area da cedere, di un'edificabilità pari a 0,06 mq/mq da trasferire all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare o nelle Aree di Concentrazione Edilizia (ACE) che verranno individuate in sede di aggiornamento del Programma Preliminare.

Art. 83 ed art. 85, comma 1, delle NTA del PRG vigente con particolare riferimento alle attrezzature di cui alla lett. f (Parcheggi pubblici - da realizzarsi a raso)

Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

DA (ST) = 2 alberi/100 mq

Altro

Normativa di settore

H) Vincoli di legge:

L'area è oggetto è sottoposta a:

- Vincoli Dichiarativi (art.136 D.Lgs 42/04) - Beni d'insieme: "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - D.G.R. del 05/12/1989 Valle del Tevere";
- Vincoli Ricognitivi di Legge (art.142 D.Lgs 42/04): "c) Corsi delle acque pubbliche (Fosso Rio della Casetta)"; "m) Aree di interesse archeologico già individuate" e "Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto e beni puntuali con fascia di rispetto"

I) Dettaglio dei costi (Costo parametrico per unità di misura):

Nuova realizzazione Parcheggio	€/mq 162,50
--------------------------------	-------------

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Area idonea per la collocazione del parcheggio pubblico, sita lungo via di Vallericca in adiacenza allo svincolo tra la SP delle Fornaci e via di Vallericca (l'area è attualmente utilizzata come deposito a cielo aperto di materiali edili)



Roma

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direttore Ing. Antonello Fatello
 Direzione Trasformazione Urbana – Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
 U.O. Riqualificazione urbana – Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi
 Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.O. Arch. Iolanda Fiori

Programma Preliminare dell'Ambito per Programma Integrato n. IV a5 "Ficarone"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 3: Centro polifunzionale nel borgo di Vallericca (asilo nido, centro sociale, servizi per la fruizione del Parco, ecc.)

- A) Categoria dell'opera:**
Edifici civili - Attrezzature pubbliche
- B) Destinazione funzionale:**
Asilo nido - Centro sociale - Servizi per la fruizione del parco
- C) Categoria d'intervento:**
Nuova realizzazione
- D) Fonte di finanziamento:**
Oneri finanziari generati dalle proposte di intervento privato
- E) Descrizione dell'area di intervento:**



Collocazione

L'area sulla quale andrà realizzato il centro polifunzionale è situato nel borgo di Vallericca, lungo via di Vallericca, all'interno della polarità indicata negli obiettivi.

Stato dei luoghi (area libera o edificata) e indicazioni dimensionali

L'area idonea dovrà essere prevalentemente pianeggiante e localizzata in adiacenza alla viabilità pubblica.

Destinazione PRG vigente

Da definire

Eventuali sensibilità:

Non presenti

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

La realizzazione del centro polifunzionale consente il raggiungimento degli Obiettivi pubblici definiti dal Municipio competente in sede di Risoluzione del Consiglio del Municipio III n.1 del 14.01.2015.

In particolare, il Municipio ha manifestato l'esigenza di realizzare un centro polifunzionale atto ad accogliere numerose attività di interesse pubblico, necessarie al futuro sviluppo degli insediamenti; si intende collocare all'interno del centro polifunzionale un Asilo nido, un Centro sociale e Servizi per la fruizione del Parco della Marcigliana. (box informativo); pertanto sarà necessario prediligere aree o edifici siti a ridosso o in adiacenza del perimetro del Parco.

G) Normativa ed eventuali Regole tecniche da rispettare:Riferimenti NTA PRG vigente

Art. 22 delle NTA del PRG vigente (Cessione compensativa) ed attribuzione al/ai proprietario/proprietari dell'area da cedere, di un'edificabilità pari a 0,06 mq/mq da trasferire all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare o nelle Aree di Concentrazione Edilizia (ACE) che verranno individuate in sede di aggiornamento del Programma Preliminare.

Art. 83 ed art. 85, comma 1, delle NTA del PRG vigente con particolare riferimento alle attrezzature di cui alla lett. a (Istruzione di base comprendente Asili nido) e lett. b (Attrezzature di interesse comune).

Art. 85, comma 2, delle NTA PRG vigente (Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche):

ET = 0,5 mq/mq

IP (ST) = 30%

DA (ST) = 20 alberi/Ha; DAR (ST) = 40 arbusti/Ha

Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso e Carichi urbanistici (Cu), di cui all'art. 6, comma 1 delle NTA del PRG vigente.

Altro

Normativa di settore

H) Vincoli di legge:

L'area è oggetto è sottoposta a:

- Vincoli Dichiarativi (art.136 D.Lgs 42/04) - Beni d'insieme: "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - D.G.R. del 05/12/1989 Valle del Tevere";
- Vincoli Ricognitivi di Legge (art.142 D.Lgs 42/04): "c) Corsi delle acque pubbliche (Fosso Rio della Casetta)"; "m) Aree di interesse archeologico già individuate" ed "Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto e beni puntuali con fascia di rispetto".

I) Dettaglio dei costi (Costo parametrico per unità di misura):

Nuova realizzazione Asilo nido	€/mq 1.000,00
Nuova realizzazione Centro sociale	€/mq 812,50
Nuova realizzazione Servizi parco	€/mq 812,50

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista aerea dell'area potenzialmente idonea per la collocazione del centro polifunzionale (fornace dismessa)



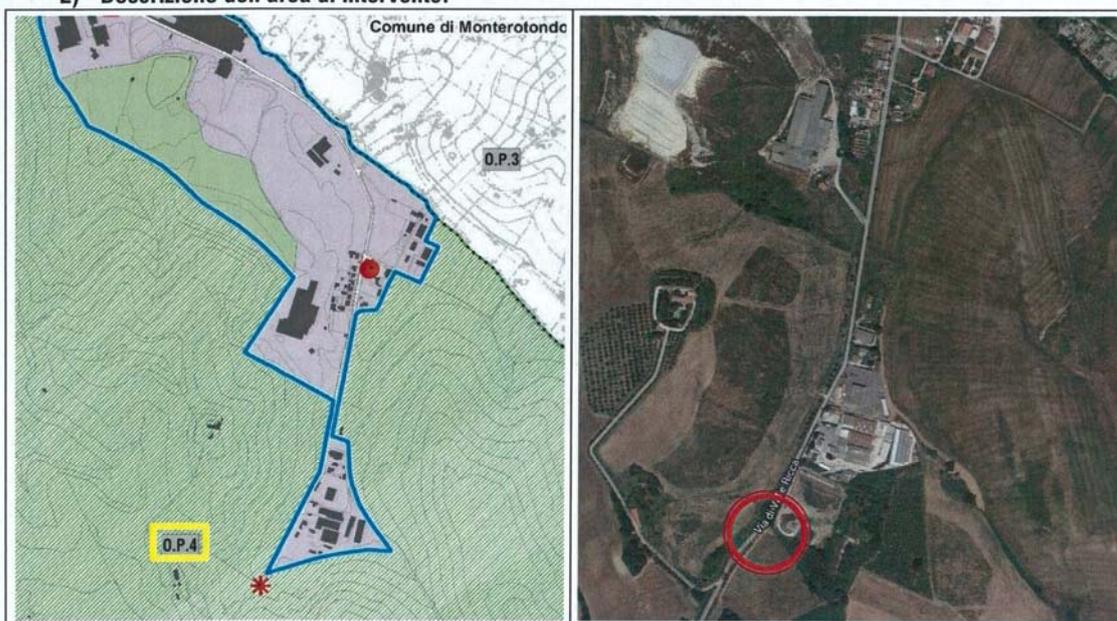
Roma

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direttore Ing. Antonello Fatello
 Direzione Trasformazione Urbana – Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
 U.O. Riqualificazione urbana – Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi
 Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.O. Arch. Iolanda Fiori

Programma Preliminare dell'Ambito per Programma Integrato n. IV a5 "Ficarone"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 4: Nuovo accesso al Parco della Marcigliana da Via di Vallericca.

- A) Categoria dell'opera:**
 Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)
- B) Destinazione funzionale:**
 Spazio pubblico pedonale e di sosta
- C) Categoria d'intervento:**
 Nuova realizzazione
- D) Fonte di finanziamento:**
 Oneri finanziari generati dalle proposte di intervento privato
- E) Descrizione dell'area di intervento:**



Collocazione

L'area oggetto di intervento è collocata lungo via di Vallericca, all'interno della polarità indicata negli obiettivi.

Stato dei luoghi (area libera o edificata) e indicazioni dimensionali

L'area oggetto d'intervento è attualmente interessata da una viabilità locale e da aree di proprietà privata, in parte libere ed in parte edificate.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente assegna alle aree la destinazione a "Parchi istituiti"; le aree interne all'ambito per Print, site a ridosso del parco, sono invece destinate a "Tessuti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare".

Eventuali sensibilità:

L'area ricade in parte nel perimetro della Riserva Naturale della Marcigliana.

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti.

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

La realizzazione del nuovo accesso al Parco della Marcigliana consente il raggiungimento degli Obiettivi pubblici definiti dal Municipio competente in sede di Risoluzione del Consiglio del Municipio III n.1 del 14.01.2015.

In particolare, il Municipio ha manifestato l'esigenza di garantire l'accessibilità e la fruibilità delle aree collocate a nord della Riserva naturale della Marcigliana per creare un sistema integrato di accessi e percorrenze che mettano in relazione i diversi versanti del Parco.

G) Normativa ed eventuali Regole tecniche da rispettare:Riferimenti NTA PRG vigente

Art. 22 delle NTA del PRG vigente (Cessione compensativa) ed attribuzione al/ai proprietario/proprietari dell'area da cedere, di un'edificabilità pari a 0,06 mq/mq da trasferire all'interno dei tessuti della Città da ristrutturare o nelle Aree di Concentrazione Edilizia (ACE) che verranno individuate in sede di aggiornamento del Programma Preliminare.

Art. 83 ed art. 85, comma 1, delle NTA del PRG vigente con particolare riferimento alle attrezzature di cui alla lett. f (Parcheggi pubblici - da realizzarsi a raso)

Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

DA (ST) = 2 alberi/100 mq

Altro

Normativa di settore

H) Vincoli di legge:

L'area è oggetto è sottoposta a:

- Vincoli Dichiarativi (art.136 D.Lgs 42/04) - Beni d'insieme: "vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - D.G.R. del 05/12/1989 Valle del Tevere";
- Vincoli Ricognitivi di Legge (art.142 D.Lgs 42/04): "c) Corsi delle acque pubbliche (Fosso Rio della Casetta)"; "m) Aree di interesse archeologico già individuate" ed "Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto e beni puntuali con fascia di rispetto".

I) Dettaglio dei costi (Costo parametrico per unità di misura):

Nuova realizzazione Parcheggio	€/mq 162,50
Nuova realizzazione spazio pubblico pedonale	€/mq 60,00

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista dell'area sulla quale andrà realizzato il nuovo accesso al Parco, lungo via di Vallericca



PARTE SECONDA – Planimetrie schematiche

PRINT per attività IVa5 Ficarone
Programma preliminare - Planimetria schematica
Quadro programmatico delle trasformazioni in atto - Legenda

TAV. 01

settembre 2015

-  Perimetro Programma Integrato - PRINT
-  Tessuti prevalentemente per attività
-  Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Ambiti interessati da Piani e Programmi

-  Ambiti oggetto di trasformazione

Elenco

n. Ambito	Denominazione	Strumento
1	IVa6 Santa Colomba	Print per attività - Città da ristrutturare

Altri Ambiti interessati da Piani e Programmi

-  Riserva Naturale della Marcigliana

Adottato con Del. Consiglio Direttivo dell'E. R. Roma Natura n. 5/2003
 Controdedito con Del. Consiglio Direttivo dell'E. R. Roma Natura n. 3/2009
 Istruttoria regionale in corso per la definitiva approvazione



ROMA

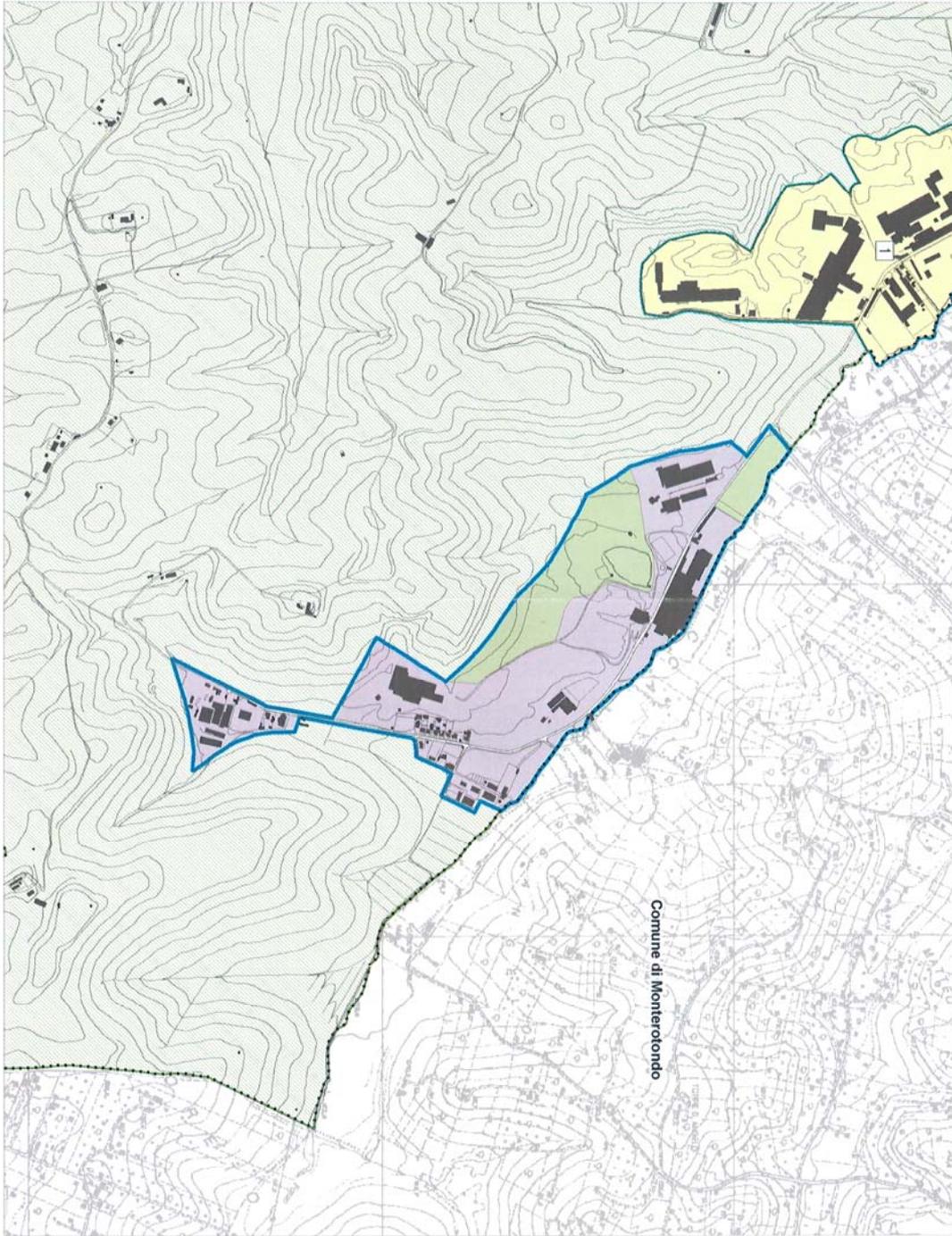
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione Diffusa

RISORSE
 PER ROMA



ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione Diffusa



PRINT per attività Va5 Ficarone
Programma preliminare - Planimetria schematica - Quadro programmatico delle trasformazioni in atto - 1:10.000

TAV. 01
settembre 2015

RISORSI

PRINT per attività IVa5 Ficarone
Programma preliminare - Planimetria schematica
Risorse e criticità - Legenda

TAV. 02
 settembre 2015

 Perimetro Programma Integrato - PRINT per attività

Risorse

Criticità

Componenti strutturanti degli spazi aperti

 Riserva Naturale della Marcigliana
 Zone di riserva generale
 Zone di protezione

 Aree scarsamente accessibili e/o non dotate di accessi attrezzati

 Aree agricole
 Reticolo idrografico principale e secondario
 Spazi aperti attrezzati/Aree verdi

 Nuclei edilizi/borghi rurali con scarsa dotazione di attrezzature e di servizi (polarità locali da potenziare)

Principali funzioni di settore esistenti

 Aree ed edifici destinati prevalentemente ad attività produttive
 Artigianato produttivo
 Fornace
 Attività estrattive

 Aree/edifici in condizioni di degrado e/o scarsamente utilizzate

Preesistenze archeologiche, storico-monumentali, edifici e complessi speciali

Manufatti di valore storico monumentale paesistico

 Casale - oltre XV secolo

Infrastrutture esistenti con funzione strategica

 Viabilità secondaria

 Nodi viabilistici, ponti e sottopassi con scarso livello di sicurezza e/o funzionalità

ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione Diffusa

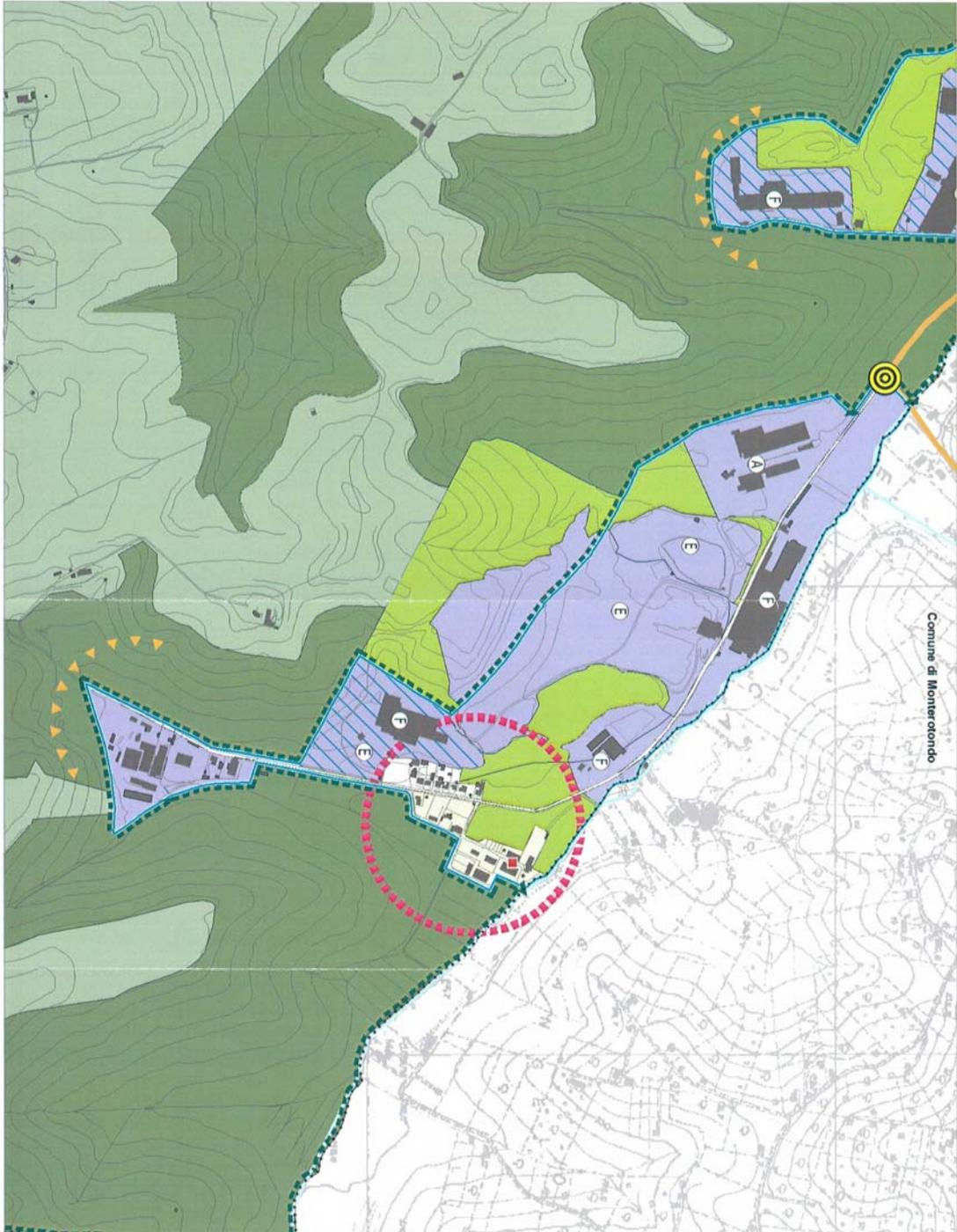


RISORSE
 PER ROMA



ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione Diffusa



PRINT per attività VAS Ficarone
Programma preliminare - Pianimetria schematica - Risorse e criticità - 1:7.500

Comune di Monterotondo

TAV_02
settembre 2015

RISORSE
199 Urbanistica

PRINT per attività IVa5 Ficarone

Programma preliminare - Planimetria schematica

Obiettivi pubblici - Legenda

-  Confine comunale
-  Ambiti oggetto di riqualificazione/rifunzionalizzazione (PRINT - Programmi Integrati per Attività PRG vigente)
-  Tessuti prevalentemente per attività
-  Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Sistema delle infrastrutture

-  Adeguamento viabilità esistente
-  Adeguamento svincoli/intersezioni esistenti

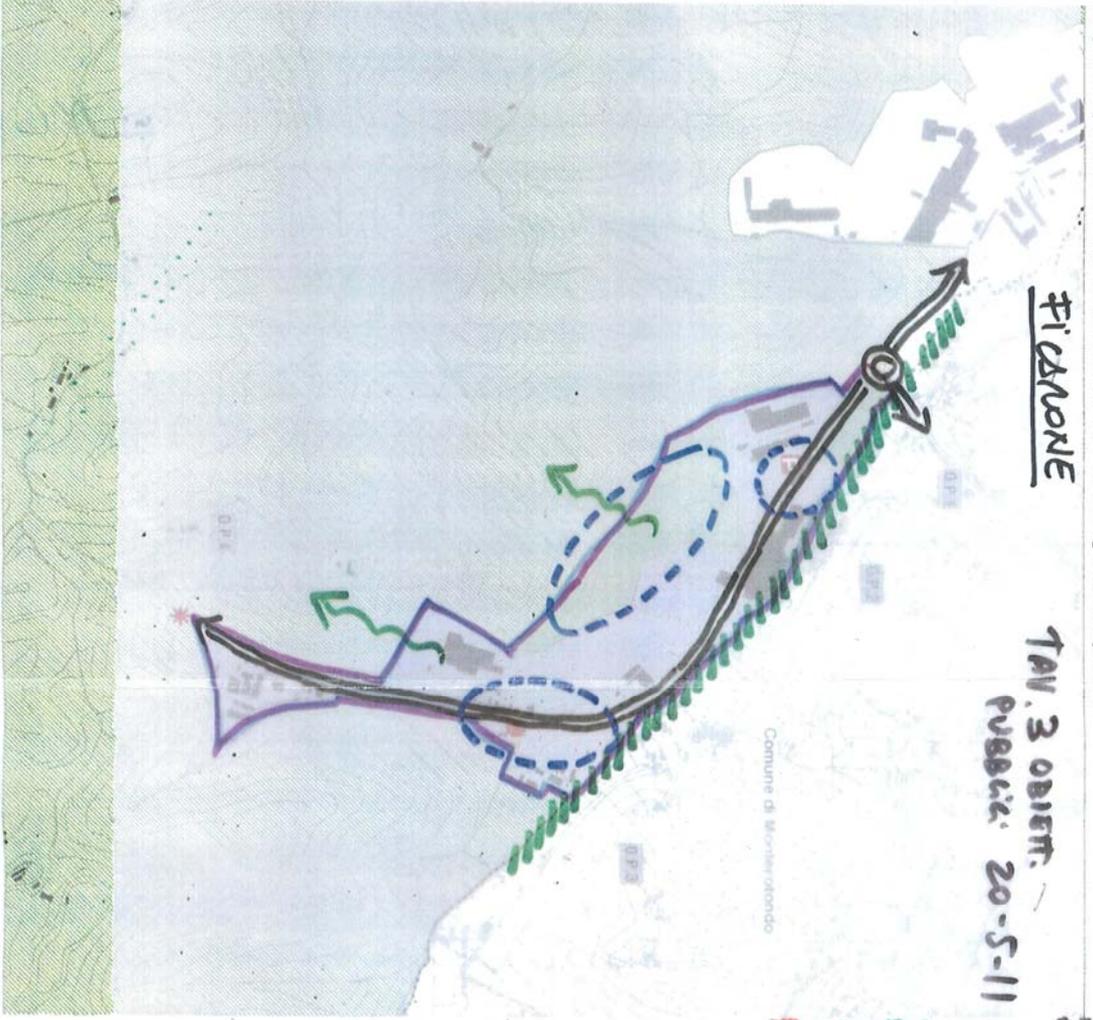
Sistema dei servizi del verde pubblico e spazi pubblici

-  Nuovi servizi - verde - spazi pubblici

Sistema ambientale

-  Nuove connessioni e/o accessi a riserve o aree verdi esterne
-  Interventi di riqualificazione ambientale

PRINT per attività IVa5 Ficarone
 Programma preliminare - Planimetria schematica - Carta degli obiettivi pubblici



FI CARONE

TAV. 3 OBIETT. PUBBLICI: 20-5-11

LEGENDA

- SISTEMA INFRASTRUTT.
 - ↔ ADEGUAMENTO VIE, LOCALI ESISTENTE
 - ↔ NUOVE COLLESSIONI VIARIE (CARRAIOLI)
 - ★ ADEG. SWITCING/INTERS-ROSSI
 - ★ ADEG. RAMP/VERSIONI NUOVE COLLESSIONI CICLO PEDONALI
- SISTEMA SERV. E VEND. PUBBLICO / SPA PUBBLIC
 - ADEGUAM. - SEGNALAZ. - VERDE - SPAZI PUBBLICI ESISTENTE
 - NUOVA SEGNALAZ. - VERDE - SPAZI PUBBLICI
- SISTEMA AMBIENT.
 - ▲ INTERVENI. DI PIANIFICAZ. E MITIGAZIONE AMBIENT.
 - ▲ NUOVE CONVERSIONI COLLETTIVE - ADEG. E CREAZ. ADEG. SE.
 - ▲ NUOVE CONVERSIONI RILM / VERDE PUBBLICO
- SISTEMA IN SEDIATIVO
 - AMBITI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE / RIFUNZIONALIZZAZIONE
 - AMBITI OGGETTO DI INTERVENTO PARTICOLARE



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione diffusa



PRINT per attività IVAS FICARONE
Programma preliminare - Pianimetria schematica - Obiettivi pubblici - scala 1:10.000

TAV. 03
settembre 2015

PRINT per attività IVa5 Ficarone Programma preliminare - Planimetria schematica Opere pubbliche - Legenda

TAV. 04

settembre 2015

-  Perimetro Programma Integrato - PRINT
-  Tessuti prevalentemente per attività
-  Riserva Naturale Regionale della Marcigliana

Opere pubbliche da finanziare

Interventi di adeguamento e potenziamento

-  Intersezioni stradali

Nuove realizzazioni

-  Servizio pubblico (localizzazione indicativa)
-  Aree per la sosta
-  Porte di accesso al parco

Opere pubbliche

O.P.n° Codice dell'opera pubblica

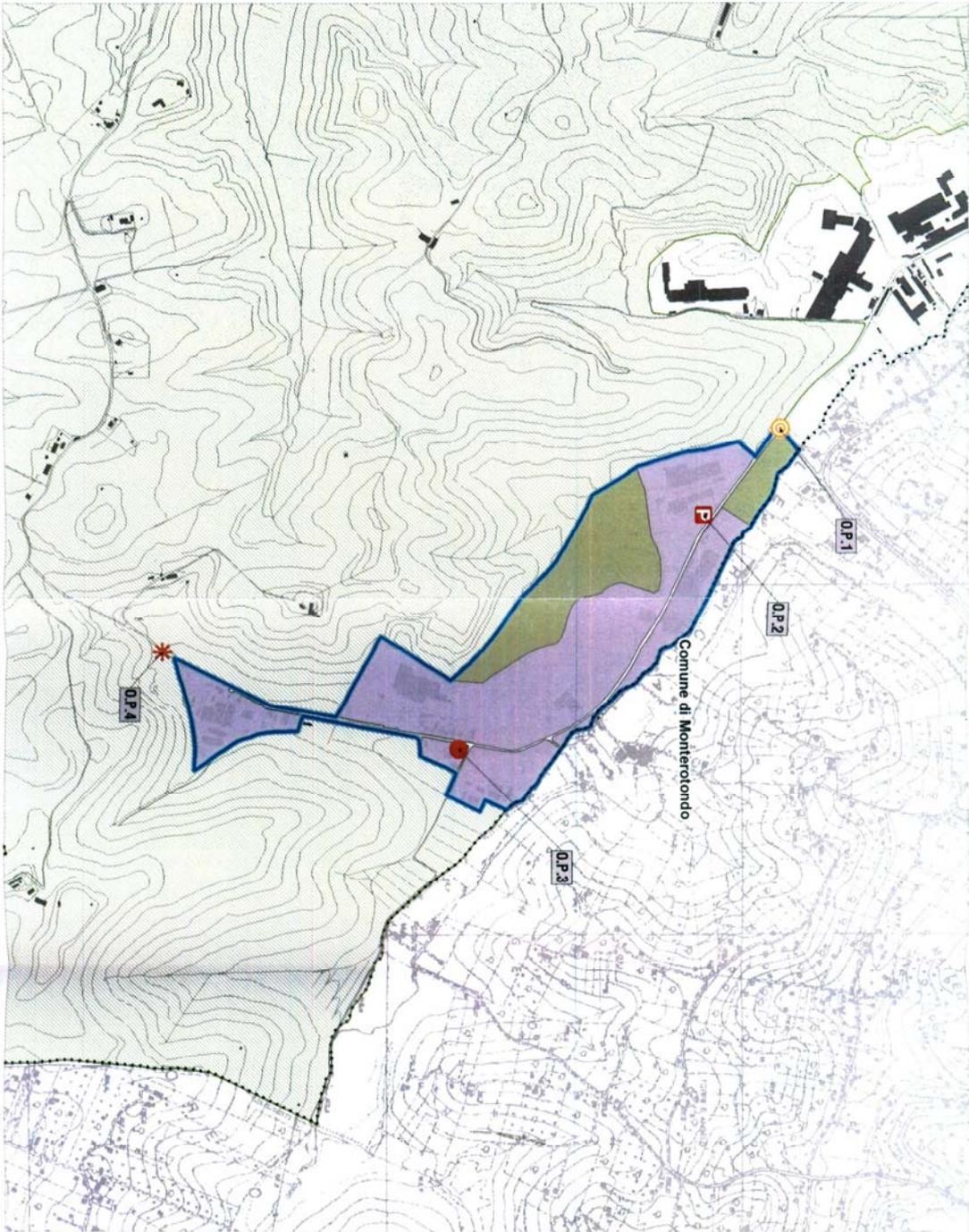
Sigla	Intervento
O.P.1	Riqualificazione e messa in sicurezza innesto SP via di Vallericca – Monterotondo
O.P.2	Realizzazione aree di parcheggio in corrispondenza delle attività produttive
O.P.3	Centro polifunzionale nel borgo di Vallericca (asilo nido, centro sociale, servizi per la fruizione del Parco ecc.)
O.P.4	Nuovo accesso al Parco della Marcigliana da via di Vallericca

ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione diffusa



RISORSE
PER ROMA



PRINT per attività VAS Ficarone
Programma preliminare - Planimetria schematica - Opere pubbliche - scala 1:10.000

TAV. 04
settembre 2015

Municipio
Roma III ex IV
Presidente
Paolo Emilio Marchionne

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore Ing. Antonello Fatello
Direzione Trasformazione Urbana
Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
Riquilificazione Urbana - Dirigente Arch. Vittoria Crisostomi
Servizio Tecnico Nuovi PRINT - P.O. Arch. Iolanda Fiori
Responsabile del Procedimento - Arch. Iolanda Fiori

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Assessore Prof. Giovanni Caudo


ROMA

Città da Ristrutturare
Ambito per il Programma Integrato - Tessuti per Attività



 **ROMA CAPITALE**

12 U.II. 2015

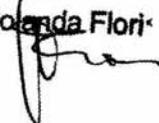
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI **163214**

PRINT IVa5 FICARONE
**BANDO DI SOLLECITAZIONE DEI CONTRIBUTI
PARTECIPATIVI E DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO**

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA
U.O. RIQUALIFICAZIONE URBANA

AMBITO PER
PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE
IVa5 FICARONE

Bando di sollecitazione
dei contributi partecipativi e delle proposte di intervento

P.O.
Arch. ~~Isolanda~~ Flori



IL DIRETTORE
arch. Vittoria Crisostomi

Art. 1. Finalità e carattere dell'iniziativa

1. Il presente bando è finalizzato alla formazione dei Programmi integrati degli Ambiti prevalentemente per attività della Città da ristrutturare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, (di seguito indicate in breve NTA del PRG).
2. In particolare, il presente bando costituisce parte integrante e strumento di attuazione dei Programma preliminare, definiti ai sensi dell'art. 53, commi 5 e 6, delle NTA e della D.G.C. n. 192 del 27 giugno 2014; pertanto dopo la sua approvazione lo stesso viene contestualmente reso pubblico.
3. Per tali finalità, a seguito della predetta pubblicazione, possono essere presentati:
 - a) contributi partecipativi, come definiti dall'art. 3;
 - b) proposte d'intervento, come definite dagli artt. 6 e 7;
 - c) proposte miste, di cui alle lettere precedenti.
4. Nel caso di proposte miste, ai contributi partecipativi possono essere associate conseguenti proposte d'intervento, sempreché i soggetti proponenti detengano i requisiti di cui all'art. 4.
5. Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle NTA del PRG nonché alla normativa vigente.

Art. 2 Definizioni

1. Ai fini del presente bando valgono le seguenti definizioni:

Indici di edificabilità

- **ET:** l'indice di Edificabilità rappresenta la Superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile, per ogni mq di *Area oggetto della proposta di intervento (Ai)*, secondo gli indici previsti dalle NTA del PRG, come riportati in Tab. 1 del successivo art. 6; è espresso in mq/mq.
In conformità con quanto stabilito nelle NTA del PRG, l'indice ET viene articolato in: **EP**, **EP/cs**, **EC**, come definiti ai successivi punti;
- **EP:** l'indice di edificabilità a disposizione dei proprietari; rappresenta la quota parte di edificabilità ET riservata ai proprietari delle aree e non soggetta al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, l'indice è espresso in mq/mq;
- **EP/cs:** l'indice di edificabilità a disposizione dei proprietari soggetta a contributo straordinario; rappresenta la quota parte di edificabilità ET riservata ai proprietari delle aree e assoggettata al pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione; l'indice è espresso in mq/mq;
- **EC:** l'indice di edificabilità a disposizione dell'Amministrazione capitolina; rappresenta la quota parte dell'edificabilità ET da cedere all'Amministrazione o a soggetti terzi da essa individuati, unitamente alle zone fondiari di pertinenza, ovvero da assegnare ai proprietari, secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 5; l'indice è espresso in mq/mq.

Aree oggetto della proposta di intervento (Ai)

- **Particella catastale:** è la porzione di territorio, su cui insiste o meno un fabbricato, che costituisce l'unità elementare in cui viene suddiviso il territorio nella sua rappresentazione catastale;
- **Area oggetto della proposta di intervento (Ai):** per area oggetto della proposta di intervento si intende l'area, formata da particella/e catastale/i, che è oggetto della Proposta d'intervento; l'estensione è calcolata in base alla relativa superficie catastale, espressa in mq.
Ai fini del presente bando le aree oggetto della proposta d'intervento vengono classificate in: **Aree libere (Al)**, **Aree parzialmente edificate (Ape)**, **Aree edificate (Ae)**, come definite nei successivi punti;
- **Aree libere (Al):** per aree libere, si intendono le aree, formate da particella/e catastale/i non edificate e libere da **fabbricati**, (accatastati legittimi), comunque non compromesse da SUL esistente legittimata; si considera la relativa superficie catastale ed essa è espressa in mq, (SUL esistente è pari a 0);
- **Aree parzialmente edificate (Ape):** per aree parzialmente edificate si intendono le aree, formate da particella/e catastali, interessate da fabbricati esistenti (accatastati legittimi), per i quali la somma della SUL esistente non sia maggiore della previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice ET; l'estensione è calcolata in base alla relativa superficie catastale, espressa in mq. Le costruzioni esistenti insistenti sull'area devono risultare legittimamente realizzate, ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, (SUL esistente è inferiore alla SUL ammissibile);
- **Aree edificate (Ae):** per aree edificate si intendono le aree, formate da particella/e catastali, interessate da fabbricati esistenti (accatastati legittimi), per i quali la somma della SUL esistente raggiunge o supera la previsione di edificabilità derivante dall'applicazione del relativo indice ET; l'estensione è calcolata in base alla relativa superficie catastale, espressa in mq.
Le costruzioni esistenti devono risultare legittimamente realizzate, ovvero legittimate a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria; in tale ultimo caso, la conclusione del procedimento è subordinato al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, (SUL esistente è maggiore o uguale alla SUL ammissibile);

Superfici utili lorde

- **SUL/e:** la SUL esistente rappresenta la consistenza edilizia, in termini di superficie utile lorda dei fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, ovvero legittimati a seguito di condono edilizio, ovvero in corso di sanatoria.
La **SUL/e** viene calcolata come previsto dall'art. 4 delle NTA del PRG.
Sono escluse dal calcolo della **SUL/e** le superfici di locali non computati nella volumetria o SUL assentita in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo.
La **SUL/e** è soggetta a Contributo straordinario di urbanizzazione solo nei casi di Cambio di destinazione d'uso verso più favorevoli valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG e della vigente normativa.
- **SUL/amm:** rappresenta la SUL ammissibile per l'area oggetto della proposta di intervento al netto degli eventuali incentivi urbanistici, è espressa in mq e viene calcolata moltiplicando l'indice di Edificabilità (ET) per l'area oggetto della proposta di intervento (Ai), attraverso la seguente formula:

$$\underline{\underline{SUL/amm = ET \times Ai}}$$

Si fa presente che nella **SUL/amm** è inclusa la **SUL/e**, non soggetta a conservazione.

- **SUL/i:** è la SUL della proposta di intervento, al netto degli eventuali incentivi urbanistici; deve essere minore o pari della SUL totale ammissibile **SUL/amm** ed è espressa in mq, (SUL/i è inferiore o uguale alla SUL/ **amm**);
- **SUL/p:** è la SUL di progetto, calcolata come sommatoria della SUL della proposta di intervento SUL/i e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai seguenti punti (SUL/IU/rpe, SUL/IU/MBE, SUL/IU/altri), è espressa in mq;

Incentivi urbanistici

Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il suo diradamento, sono concessi, previa verifica di sostenibilità urbanistica, i seguenti incentivi urbanistici (IU):

- **IU/rpe:** Incentivi Urbanistici *per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente*; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi ai sensi dell'art. 21 co. 5 lett. a, b e c delle NTA del PRG, per le diverse categorie di intervento sui fabbricati esistenti (art. 6, punti 10, 11, 12 del presente Bando); sono applicati alla **SUL/e** oggetto di intervento (anche qualora quest'ultima sia maggiore della **SUL/ amm**) e sono espressi in termini di percentuale, %; gli incentivi di cui all'art. 21 co. 5 lett. a, b e c delle NTA del PRG non sono cumulabili tra loro;
- **IU/MBE:** Incentivi Urbanistici *per interventi di Miglioramento Bio-Energetico* (MBE); sono definiti dall'art. 10 co. 7 delle NTA del PRG, in applicazione della normativa vigente (L.R. n. 6/2008); rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi ai sensi dell'art. 21 co. 5 lett. e delle NTA del PRG, in applicazione alla normativa vigente; sono applicati alla sommatoria della **SUL/i** e della **SUL/IU/rpe** e sono espressi in termini di percentuale, %;
- **IU/altri:** incentivi urbanistici *per interventi su Edifici condominiali in prevalenza residenziali* (garantendo la permanenza di eventuali locatari) ed *interventi su quote di SUL edificata o premiale da trasferire*; rappresentano, in termini percentuali, gli incrementi concessi ai sensi dell'art. 21 co. 5 rispettivamente alle lett. d ed f delle NTA del PRG; gli interventi di cui alla lett. d sono applicati alla sommatoria della SUL esistente, **SUL/e**, oggetto di intervento mentre gli interventi di cui alla lett. f si applicano alla SUL esistente, **SUL/e**, da trasferire; entrambi sono espressi in termini di percentuale, %.

Valgono inoltre le seguenti specificazioni:

I fabbricati esistenti esclusi dalla trasformazione urbana e soggetti a conservazione della volumetria esistente, indicata nel relativo titolo edilizio, non concorrono al calcolo degli incentivi urbanistici (IU) relativi alle Aree edificate (Ae) e Aree parzialmente edificate (Ape).

Art. 3. Contributi partecipativi

1. I contributi partecipativi consistono in osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni, in ordine al Programma Preliminare e al presente Bando, nonché indicazioni per la formazione del Programma Definitivo.
2. Possono essere presentati da Associazioni, Comitati o Enti, portatori di interessi diffusi, da Amministrazioni pubbliche aventi competenza o interesse, dai proprietari degli immobili.
3. I contributi partecipativi devono essere adeguatamente motivati e sono definiti ad esito di iniziative di informazione e consultazione assunte anche dai Municipi.

Art. 4. Requisiti soggettivi dei proponenti.

1. Possono aderire al presente bando i soggetti titolari del diritto di proprietà o aventi titolo sugli immobili oggetto della proposta d'intervento; nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o aventi titolo.
2. La proprietà degli immobili deve essere certa e incontrastata e non deve essere gravata da pesi, limiti, diritti reali o obbligatori, in favore di terzi, costituiti in forza di legge, di sentenza o di contratto, che possano pregiudicare la realizzazione della proposta d'intervento.
3. I soggetti proponenti - proprietari o aventi titolo devono detenere la capacità giuridica, definita ai sensi di legge, di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.
4. I soggetti proponenti devono essere in possesso di adeguata capacità economico-finanziaria, attestata da primari istituti di credito, da presentare ad esito della valutazione delle proposte e comunque prima della conferma delle stesse per la stesura del Programma Integrato Definitivo.
5. I requisiti stabiliti dai precedenti commi devono sussistere in capo ai proponenti, a pena di decadenza della proposta, fino alla conclusione dei procedimenti di approvazione delle proposte d'intervento, salvo diversa successiva determinazione dell'Amministrazione Capitolina.
6. Nel corso dell'iter procedurale di formazione del Programma Integrato il proponente avrà la facoltà di cedere a terzi il suo diritto edificatorio previo N.O. da parte dell'Amministrazione Capitolina

Art. 5 Requisiti generali delle proposte di intervento

1. Le proposte d'intervento devono rispondere ai requisiti oggettivi come di seguito specificati, nonché ai requisiti specifici individuati nel presente bando.
2. Le proposte d'intervento contengono la definizione preliminare degli interventi di trasformazione delle aree ricadenti nei perimetri degli ambiti per i Programmi integrati, ovvero nelle aree ad essi adiacenti, nei casi previsti dall'art. 53, comma 17, delle NTA e nel rispetto della L.R. 36/87 e ss.mm.ii.
3. Le proposte d'intervento devono essere funzionali al conseguimento degli obiettivi e conformi con gli indirizzi individuati dal Programma preliminare; devono risultare altresì conformi alla disciplina del PRG.
4. Non possono essere presentate proposte di intervento su aree per le quali sia in corso la procedura espropriativa.
5. I soggetti proponenti potranno recedere, senza penalità, dalle proposte presentate entro 60 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle proposte d'intervento in risposta al presente bando di sollecitazione, ovvero entro 12 mesi, qualora dalla stessa data l'amministrazione non pervenga alla formale individuazione delle proposte selezionate. Qualora il recesso avvenga dopo l'individuazione formale delle proposte da parte dell'amministrazione e fuori dai casi innanzi previsti, esso è subordinato al pagamento di una penalità pari al 5% del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 9 del presente Bando. La volontà di recesso deve essere comunicata all'Ufficio Procedente in forma scritta da presentare al protocollo ovvero mediante raccomandata, il cui timbro di partenza farà fede ai fini del rispetto delle date sopra menzionate.

Art. 6. Dimensionamento delle proposte d'intervento nelle aree definite come Tessuti*

Indici di edificabilità - ET

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi successivi e sulla base di quanto prescritto dall'art. 53, commi 11, 12, 13 delle NTA del PRG, nei Tessuti prevalentemente per attività si applicano i seguenti indici di edificabilità delle aree (ET), distinguendo - sulla base della previsione urbanistica del PRG pre-vigente* - tra quota riservata ai proprietari (EP, EP/cs), quota riservata all'Amministrazione capitolina (EC), derivanti dalle verificate condizioni di sostenibilità urbanistiche dell'area:

Tabella 1 - Tessuti

Previsioni urbanistiche PRG	NTA PRG	Previsioni urbanistiche PRG pre-vigente	EP (mq/mq)	EP/cs (mq/mq)	EC (mq/mq)	ET (mq/mq)
Tessuto	Art. 53 co. 11 lett. a)	E1, E2, F, L, M2	0,3	0,3	0	0,6
Tessuto	Art. 53 co. 11 lett. b)	G3, G4, M1, M3	0,1	0,1	0,1*	0,3**
Tessuto	Art. 53 co. 11 lett. c)	N, H, viabilità e parcheggi	0,06	0,06	0,18*	0,3**

* Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. (art. 53 comma 12).

** indice di edificabilità ET è incrementabile fino a 0,6 mq/mq, previa verifica di sostenibilità urbanistica e vincolistica in sede di rimodulazione del programma preliminare, ai sensi dell'art. 53, comma 14, delle NTA del PRG; l'incremento dell'indice ET avviene esclusivamente attraverso l'incremento dell'indice EC.

2. L'edificabilità prevista al precedente punto 1 è da intendersi al netto degli eventuali incentivi urbanistici concessi ai sensi dei successivi punti 10, 11 e 12 del presente Bando; questi ultimi (IU) potranno essere riconosciuti in relazione agli edifici esistenti legittimi anche laddove l'indice che esprimono sia superiore all'indice dell'area sulla quale insistono.
3. Nel caso in cui le AI dei tessuti siano gravate da vincolo di asservimento in favore di edifici esistenti, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, la relativa edificabilità è soggetta a contributo straordinario.
4. Diversamente, nel caso in cui le AI e/o le Ape dei tessuti fossero gravate da vincolo di cessione a favore dell'Amministrazione capitolina, come risultante da atto giuridico regolarmente registrato e trascritto, la relativa edificabilità deve essere messa a disposizione di Roma Capitale.

SUL pubblica SUL/C

5. La quota di edificabilità corrispondente all'EC, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria, deve essere messa a disposizione di Roma Capitale, che la utilizza per finalità di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 18, comma 3, delle NTA del PRG; tra le possibili utilizzazioni di tale edificabilità è previsto:
- l'assegnazione della stessa, fermo restando la valutazione della sua utilizzazione non autonoma, ai proprietari che ne facciano richiesta, al fine di realizzare le opere pubbliche previste dal programma preliminare, a fronte della corresponsione di un valore di cessione che verrà determinato dall'A.C. come di seguito specificato;
 - il trasferimento da altre aree di SUL edificata o edificabile interne al programma preliminare.

Valore di cessione della SUL pubblica

6. La determinazione del valore di Cessione della SUL pubblica, coincidente con il 100% del Valore di trasformazione (Vt), viene calcolato sulla base delle indicazioni del Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122", Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014, come descritto all'art. 9 del presente bando.

Categorie di intervento

7. Salvo quanto previsto al successivo comma 11, tenendo conto degli indici di edificabilità (ET) di cui alla tabella 1 e degli incentivi urbanistici (IU) di cui ai punti 10, 11 e 12 nei tessuti possono essere presentate proposte di intervento che prevedano le categorie d'intervento urbanistico ed edilizio, previste all'art. 9 delle NTA, così come rimodulate dalla normativa vigente, anche eventualmente combinate tra loro, e specificate come segue:
- a) **Interventi di Ristrutturazione edilizia (RE)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:
- RE1 - Ristrutturazione edilizia che comporti modifiche del volume (Vc), dei prospetti, mutamenti della destinazione d'uso tra le diverse categorie generali, ovvero che non comporti modificazione della sagoma, per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ss.mm.ii. e/o per altri immobili secondo i limiti e le condizioni stabilite dalle presenti norme nelle diverse componenti;
 - RE2 - Demolizione integrale dell'unità edilizia e sua ricostruzione con la stessa volumetria (Vc) di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi;
 - RE3 - Ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, fino alla SUL e al Vft preesistenti, purché sia possibile accertarne la legittimità della preesistenza e la loro consistenza.
- Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli

Tali interventi si applicano su Aree edificate (Ae) ed alle Aree parzialmente edificate (Ape) come definite dall'art. 2 del presente Bando. In caso di Aree parzialmente edificate è consentito un aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice ET, previsto dal punto 1 del presente Bando, fatta salva la concessione degli incentivi UI/RPE, UI/MBE, UI/ALTRI definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12;

- b) **Interventi di Nuova costruzione (NC)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:
- **DR** - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3; In caso di Aree parzialmente edificate è consentito un aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice ET previsto nel punto 1 del presente Bando, fatta salva la concessione degli incentivi UI/RPE, UI/MBE, UI/ALTRI definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12 del presente Bando;
 - **AMP** - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o demolizione e ricostruzione (DR) della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; tali interventi si applicano su Aree parzialmente edificate (Ape) come definite dall'art. 2; in tal caso è consentito un aumento di SUL rispetto alla SUL esistente (SUL/e) fino all'indice ET previsto dal comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi UI/RPE, UI/MBE, UI/ALTRI definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12 del presente Bando;
 - **NE** - Nuova edificazione di fabbricati comunque non rientrante nelle precedenti categorie, su Aree libere (Al) come definite dall'art. 2; in tal caso è ammessa un edificabilità fino all'indice ET previsto dal comma 1, fatta salva la concessione degli incentivi per Interventi di Miglioramento bio-energetico (UI/MBE) definiti all'art. 2 e quantificati nei seguenti punti 10, 11 e 12 del presente Bando;
- c) **Interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU)**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. Tale categoria di intervento comprendente un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia RE, di demolizione e ricostruzione (RE2 e DR), di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni; si applica alle Aree parzialmente edificate (Ape) e/o alle Aree edificate (Ae); in tal caso è ammessa un edificabilità fino all'indice ET previsto nel precedente punto 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici definiti all'art. 2 e quantificati all'art. 6 nei punti 10, 11, 12 del presente Bando;
- d) **Interventi di Nuovo impianto urbanistico (NIU)** l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani che non siano riconducibili ad interventi di ristrutturazione urbanistica; in tal caso è ammessa un edificabilità fino all'indice ET previsto nel precedente punto 1, fatta salva la concessione degli incentivi urbanistici definiti all'art. 2 e quantificati all'art. 6 nei punti 10, 11, 12 del presente Bando.

8. Nell'ambito delle precedenti categorie d'intervento, possono essere proposti interventi di riconversione funzionale (CDU) di edifici esistenti verso le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 52, comma 11, e art. 53 comma 15 delle NTA del PRG.

Gli interventi di RU e NIU devono seguire le indicazioni del Programma Preliminare.

Gli interventi NE possono essere localizzati su tutte le aree libere dei tessuti.

Gli interventi di RE, DR e AMP possono essere localizzati su tutte le aree edificate e parzialmente edificate dei tessuti.

Sono, comunque fatti salvi i vincoli di inedificabilità, totale o parziale, derivanti da norme sovraordinate o i limiti alla stessa imposti dalle norme regolamentari.

9. Nell'ambito delle precedenti categorie d'intervento, possono essere proposti, sia sugli edifici esistenti che su edifici di nuova edificazione, interventi di miglioramento bio-energetico (MBE) previsti all'art. 10, comma 9, delle NTA del PRG, che determinino un livello prestazionale in materia di risparmio idrico ed energetico superiore a quello stabilito dalla normativa statale, regionale o comunale vigente in materia.

A tali interventi verranno concessi gli incentivi previsti per gli interventi di categoria MBE, nella Tabella 1. Tali incentivi sono inoltre cumulabili come disposto dall'art. 21 commi 5 e 6 delle NTA del PRG.

Incentivi Urbanistici

10. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 21, commi 5 e 6 delle NTA del PRG, al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il suo diradamento, sono concessi, previa verifica di sostenibilità urbanistica, gli incentivi urbanistici (IU) già definiti all'art. 2 ed espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente:

Tabella 2 – Incentivi

Art. 2 Bando	NTA PRG	Categoria intervento	IU (%)	Modalità di applicazione
IU/RPE	Art. 21 co. 5 lett. a)	RE e AMP (connessa a RE2)	+ 10%	si applica alla SUL/e oggetto di intervento; IU/RPE non cumulabili tra loro
	Art. 21 co. 5 lett. b)	RE3, DR e AMP (connessa a DR)	+ 20%	
	Art. 21 co. 5 lett. c)	RU	+ 40%	
IU/MBE	Art. 21 co. 5 lett. e)	Interventi di categoria MBE	+ 5%	si applica alla sommatoria della SUL/prop. intervento e della SUL/IU/RPE
IU/ALTRI	Art. 21 co. 5 lett. d)	Interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari)	+ 5%	si applica alla SUL/e oggetto di intervento
	Art. 21 co. 5 lett. f)	Quote di SUL edificata o premiale da trasferire	+ 5%	si applica alla quota di SUL da trasferire

11. Gli incentivi di cui all'art. 21, comma 5, lett. a), b) e c), delle NTA del PRG, non sono cumulabili tra loro;
12. Gli incrementi di SUL, ove concessi, sono ammessi in eccedenza agli indici di edificabilità totale ET di cui al punto 1 del presente Bando se finalizzati a promuovere la riqualificazione anche mediante diradamento del patrimonio edilizio esistente.
13. Al fine di incentivare interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche e in conformità di quanto disposto dall'art. 10, comma 9, delle NTA, è concesso un incremento percentuale, della SUL di progetto SUL/p - calcolata come sommatoria della SUL della proposta di intervento SUL/i e della SUL derivante dagli eventuali incentivi urbanistici di cui ai seguenti punti (SUL/IU/rpe, SUL/IU/MBE, SUL/IU/altri) - fino al 5% per interventi di miglioramento bio-energetico (IU/MBE).
14. La concessione di tali incentivi è subordinata all'applicazione della normativa vigente e sono cumulabili con gli incentivi previsti ai precedenti commi 10 e 11.

Rimodulazione delle diverse tipologie di SUL per effetto della presenza di SUL/e degli incentivi urbanistici.

15. Nel caso di aree parzialmente edificate (Ape), ove vengano concessi gli incentivi urbanistici per interventi su fabbricati esistenti, valgono le seguenti specificazioni:
- la SUL/e dei fabbricati esistenti non è assoggettata al pagamento del contributo straordinario se non per CDU ovvero il mantenimento dell'attività produttiva non comporta corresponsione di contributo straordinario;

- gli incentivi urbanistici concessi (IU/RPE, IU/MBE o IU/ALTRI) si aggiungono alla SUL ammissibile derivante dall'applicazione dell'indice ET, assumendo che quest'ultima sia uguale alla SUL/p della proposta d'intervento;
- la SUL/e dei fabbricati esistenti sostituisce progressivamente la SUL/EP (derivante dall'applicazione dell'indice EP), la SUL/EP/cs (derivante dall'applicazione dell'indice EP/cs) e la SUL/C (derivante dall'applicazione dell'indice EC ove presente) secondo tale sequenza e fino al concorso della propria misura; a maggior chiarimento si esplicita la modalità di calcolo come segue:

Esempio n. 1.

- a) si procede al dimensionamento della SUL ammissibile su un'area parzialmente edificata, con SUL esistente pari a $SUL/e = 2.000mq$ su cui si interviene con demolizione e ricostruzione (categoria DR), con incentivo urbanistico pari al 30%, di superficie di tessuto pari a $Ai = 5.000 mq$, con destinazione previgente L1, a cui corrispondono gli indici di edificabilità descritti nella Tabella 1a:

Tabella 1a

PRG vigente	PRG previgente	EP (mq/mq)	EP/cs (mq/mq)	EC (mq/mq)	ET (mq/mq)
Tessuto	L1*	0,3	0,3	0,0	0,6

*sprovvisto di pianificazione attuativa

- b) si procede poi al calcolo della SUL ammissibile data dal calcolo delle SUL corrispondenti all'applicazione degli indici della Tabella 1a alla superficie dell'intervento Ai , come di seguito descritto:

Tabella 1b

Ai mq	SUL/EP (mq/mq)	SUL/EP/cs (mq/mq)	SUL/EC (mq/mq)	SUL/amm (mq/mq)
5000	1500	1500	0	3000

- c) si procede alla sottrazione della SUL esistente dalla SUL/EP; a tale differenza viene sommata la SUL/EP/cs: $[(SUL/EP - SUL/e) + SUL/EP/cs]$;
si ottiene così la effettiva quota di SUL/EP/cs da assoggettare a contributo straordinario:

$$ES: mq [(1.500 - 2.000) + 1.500] = (-500 + 1.500) = 1.000 \text{ mq SUL/EP/cs}$$

Tabella 1c

SUL/e mq	SUL/EP/cs mq	SUL/EC mq
2000	1000	0

- d) si procede al calcolo della SUL derivante dall'applicazione dell'incentivo urbanistico IU/RPE attribuito alla categoria d'intervento DR, pari al 30% della SUL esistente ($SUL/e * 30\%$):

$$ES: mq 2.000 * 30\% = \boxed{600 \text{ mq SUL/IU/RPE}}$$

- e) si procede infine al calcolo della SUL di progetto SUL/P come segue:

Tabella 1d

SUL/amm mq	SUL/IU/RPE mq	SUL/P mq
3000	600	3600*

*di cui 1.000mq soggetta a contributo straordinario

Esempio 2

- a) si procede al dimensionamento della SUL ammissibile su un'area parzialmente edificata, con SUL esistente pari a $SUL/e = 1.000$ mq su cui si interviene con ristrutturazione edilizia (categoria RE), con incentivo urbanistico pari al 15% e con intervento di MBE, di superficie di tessuto pari a $A_i = 5.000$ mq, con destinazione previgente H, a cui corrispondono gli indici di edificabilità descritti nella Tabella 2a:

Tabella 2a

PRG vigente	PRG previgente	EP (mq/mq)	EP/cs (mq/mq)	EC (mq/mq)	ET (mq/mq)
Tessuto	H	0,06	0,06	0,18	0,3

- b) si procede poi al calcolo della SUL ammissibile data dal calcolo delle SUL corrispondenti all'applicazione degli indici della Tabella 2a alla superficie dell'intervento A_i , come di seguito descritto:

Dimensionamento dell'intervento ai sensi dell'art. 53 co 11 delle NTA su lotto libero

Tabella 2b

A_i mq	SUL/EP (mq/mq)	SUL/EP/cs (mq/mq)	SUL/EC (mq/mq)	SUL/amm (mq/mq)
5000	300	300	900	1500

- c) si procede alla sottrazione della SUL esistente dalla SUL/EP; a tale differenza viene sommata la SUL/EP/cs: $[(SUL/EP - SUL/e) + SUL/EP/cs]$;
si ottiene così la effettiva quota di SUL/EP/cs da assoggettare a contributo straordinario:

$$ES: \text{mq} [(300 - 1.000) + 300] = (-700 + 300) = -400 \text{ mq SUL/EP/cs}_-$$

si ottiene così la effettiva quota di SUL/EP/cs_ da assoggettare a contributo straordinario.

Tabella 2c

SUL/e mq	SUL/EP/cs_mq
1000	0

- d) si procede alla somma della SUL soggetta a contributo straordinario (SUL/EP/cs) e della SUL pubblica (SUL/EC); tale somma restituisce la quantità di SUL pubblica dell'Amministrazione capitolina: $[(SUL/EP/cs - SUL/EC) = \text{quota di SUL/EC}]$;

$$ES: \text{mq} -400 + 900 = 500 \text{ mq quota di SUL/EC}_-$$

Dimensionamento dell'intervento da cui viene sottratta la quota di SUL esistente soggetta a contributo straordinario

Tabella 2d

SUL/e mq	SUL/EC_ mq
1000	500

si ottiene così la effettiva quota di SUL/EC_ da cedere all'amministrazione capitolina.

Tabella 2e

SUL/e mq	SUL/EP_ mq	SUL/EP/cs_ mq	SUL/EC_ mq
1000	0	0	500

- e) si procede al calcolo della SUL derivante dall'applicazione dell'incentivo urbanistico IU/RPE attribuito alla categoria d'intervento RE, pari al 15% della SUL esistente (SUL/e*15%):

$$ES: \text{mq } 1.000 * 15\% = \boxed{150 \text{ mq SUL/IU/RPE}}$$

- f) si procede infine al calcolo della SUL di progetto SUL/P, con soltanto con incentivo urbanistico, come segue:

Tabella 2f

SUL/amm mq	SUL/IU/RPE mq	SUL/P mq
1.500	150	1.650

- g) si procede al calcolo della SUL derivante dall'applicazione MBE attribuito alla categoria pari al 5% della SUL di progetto (SUL/P*5%):

$$ES: \text{mq } 1.650 * 5\% = \boxed{82,5 \text{ mq SUL/IU/MBE}}$$

si ottiene così la effettiva quantità di SUL/P_ da realizzare nel caso di intervento di miglioramento bio-energetico.

- h) Rimodulazione delle diverse tipologie SUL (come sopra calcolate) per effetto della presenza della SUL/e e degli incentivi urbanistici

Tabella 2g

SUL/e mq	SUL/EP mq	SUL/EP/cs mq	SUL/EC mq	SUL/amm mq	SUL/IU/RPE	SUL/IU/MBE	SUL/P_ mq
1000	0	0	500	1500	150	82,5	1732,5

Dotazione di Standard urbanistici

16. Tutte le proposte di intervento devono garantire il reperimento della dotazione di standard urbanistici minimi, come stabiliti dagli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG, fatta salva la possibilità di monetizzare gli standard non reperiti per effetto dell'applicazione della disciplina dei

commi 13 e 15 delle NTA del PRG e così come meglio specificato all'art. 7 comma 20 delle NTA del PRG. L'importo da versare al Comune per la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti sarà calcolato così come indicato dalla "Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG. Determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione." ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 e s.m.i..

Art. 7. Proposte d'intervento nelle aree a destinazione pubblica

Indici di edificabilità

Nelle aree ricadenti nella componente "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", come individuate dal PRG può essere proposta la Cessione compensativa delle aree, ai sensi dell'art. 22 delle NTA. In tal caso ai proprietari viene concessa una edificabilità pari all'indice di 0,06 mq/mq, sostitutiva dell'indennità di esproprio, che deve essere totalmente trasferita all'interno dei "*tessuti*" e/o nelle "*Aree di Concentrazione Edilizia (ACE)*" che verranno individuate dal Comune in sede di aggiornamento del Programma Preliminare. Tale SUL non è soggetta alla corresponsione del contributo straordinario.

Art. 8. Oneri ordinari e straordinari

1. Le proposte d'intervento devono essere realizzate interamente a cura e spese dei soggetti proponenti. Oltre ai costi di realizzazione, le proposte d'intervento sono sottoposte ai seguenti oneri ordinari e straordinari:
 - contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale 19/2005;
 - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001 ss.mm.ii., da calcolarsi ai sensi della deliberazione di Assemblea capitolina n. 31/2012;
 - contributo straordinario di urbanizzazione, da corrispondere ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 20 e dell'art.53, comma 11, delle NTA del PRG, e da calcolarsi con riferimento ai criteri e alle modalità previste dalla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014, avente ad oggetto la "Approvazione del Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122".

Art. 10. Modalità di corresponsione degli oneri

1. Gli oneri ordinari e straordinari, come definiti all'art. 8 punto 1 del presente Bando, dovranno essere corrisposti con le seguenti modalità:
 - a) il contributo sul costo di costruzione può essere corrisposto unicamente mediante versamento dell'importo;
 - b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere corrisposti con versamento dell'importo, secondo i tempi e le modalità previste dalle apposite deliberazioni capitoline, ovvero scomputati mediante la diretta realizzazione di opere di urbanizzazione, nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente;
 - c) il contributo straordinario può essere corrisposto con versamento dell'importo, secondo gli stessi tempi e le modalità degli oneri di urbanizzazione, ovvero scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, degli interventi pubblici previsti dal Programma integrato.

2. Le OO.PP. previste dal Programma potranno essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore attraverso la progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche, mediante Consorzio, nei limiti e nelle condizioni previste dalla convenzione urbanistica e dalla normativa vigente, a scomputo totale o parziali degli oneri ordinari e straordinari dovuti. Ai fini della determinazione dello scomputo degli oneri mediante diretta realizzazione di opere, in caso di progettazione e realizzazione coordinata delle opere pubbliche mediante Consorzio tra più soggetti attuatori, saranno riconosciuti al soggetto attuatore, nei limiti e nelle condizioni della convenzione urbanistica, maggiori oneri a scomputo, a titolo di spese di costituzione e funzionamento del Consorzio stesso.

Art. 11. Elaborati da presentare

1. Ai fini del presente bando, le proposte d'intervento devono essere corredate dalla seguente documentazione:
 - a) Richiesta di partecipazione al bando
 - b) Relazione generale
 - c) Progetto preliminare
 - d) Offerta economica
2. La richiesta di partecipazione al bando è sottoscritta dal soggetto proponente (nel caso di persone giuridiche dal legale rappresentante, e reca:
 - a) i dati anagrafici e fiscali del sottoscrittore e del soggetto rappresentato (ove distinti);
 - b) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, in ordine al titolo di disponibilità dell'area e ai suoi contenuti essenziali;
 - c) la dichiarazione, formulata ai sensi del DPR 445/2000, in ordine all'assenza di motivi di preclusione alla stipula di accordi o contratti con la pubblica amministrazione;
 - d) la dichiarazione di accettazione integrale e senza riserva dei contenuti del presente avviso Invito, a pena di esclusione;
3. La relazione generale contiene indicativamente:
 - a) la generale e sintetica descrizione della proposta d'intervento, nei suoi aspetti tecnici ed economici, e nel conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare;
 - b) l'inquadramento urbanistico della proposta, rispetto al sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale, e alle previsioni del Programma preliminare;
 - c) la descrizione della proposta tecnica, in termini di tipologia degli interventi previsti, dimensionamento, incentivi urbanistici, destinazioni d'uso, standard urbanistici;
 - d) descrizione del progetto preliminare, in termini di criteri di progettazione e di descrizione tecnica delle opere;
 - e) capitolato prestazionale preliminare degli edifici oggetto della proposta di intervento.
4. Il progetto preliminare contiene indicativamente le seguenti tavole progettuali in formato A3:
 - a) individuazione delle aree e degli edifici oggetto d'intervento e/o oggetto di cessione al Comune (in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente), su base catastale e areofotogrammetrica georeferita e all'interno del Programma preliminare;
 - b) planimetria generale dell'intervento, comprensiva degli edifici privati, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione (in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune sarà necessario unicamente quantificare la SUL amm.le ed il calcolo degli standard urbanistici dovuti);
 - c) planimetria delle opere di urbanizzazione, distinte tra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria (non necessario in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune);
 - d) sviluppo planovolumetrico esemplificativo dell'intera proposta d'intervento su base areofotogrammetrica georeferita (non necessario in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune);
 - e) sezioni planimetriche e altimetriche delle opere principali (non necessario in caso di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici dal PRG vigente da cedere al Comune).

5. L'offerta economica contiene:
 - a) il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
 - b) il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) il calcolo della SUL imponibile e del contributo straordinario minimo;
 - d) gli importi, calcolati su base parametrica, delle opere di urbanizzazione a scomputo, distinguendo tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, importo di monetizzazione degli standard, contributo straordinario offerto.
6. La documentazione di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5 del presente articolo dovrà essere consegnata anche su supporto informatico con estensione dei file in formato PDF o JPEG nonché, per quanto riguarda le tavole progettuali, anche in formato DWG.
7. Nell'avviso pubblico, i competenti uffici capitolini possono prevedere specifiche tecniche in ordine alla documentazione prevista nel presente articolo.

Art. 12. Valutazione delle proposte d'intervento

1. L'Amministrazione capitolina valuta le proposte pervenute sulla base del conseguimento degli obiettivi del programma preliminare e della conformità con il presente bando, tenendo conto dei contributi partecipativi favorevolmente considerati.
2. Nella valutazione, l'Amministrazione capitolina prenderà particolarmente in considerazione:
 - a) l'organicità della proposta e il suo inserimento nel contesto urbano;
 - b) il contributo migliorativo della proposta alla risoluzione delle criticità già presenti senza incidere negativamente sul contesto urbano esistente;
 - c) gli effetti di riqualificazione del patrimonio edilizio;
 - d) la qualità del progetto architettonico;
3. Dopo una prima valutazione, l'Amministrazione capitolina esclude le proposte ritenute insufficienti rispetto ai criteri adottati ed esperisce procedure negoziali al fine di adeguare le proposte d'intervento ritenute significative; in caso di disaccordo, stabilisce termini e criteri per l'adeguamento di tali proposte, non rispettati i quali le proposte vengono escluse;
4. Ai fini della valutazione, l'Amministrazione capitolina può avvalersi di apposita Commissione che ha facoltà di dettagliare i criteri di valutazione in ragione della specificità dei diversi Ambiti.

Art. 13. Procedure per la formazione e approvazione del Programma Integrato ai sensi della D.G.C. 192/2014

5. Dopo la pubblicazione del presente bando unitamente ai Programmi Preliminari sono previste le seguenti procedure:
 - a) Iniziative di informazione e consultazione della comunità locale;
 - b) Presentazione delle proposte d'intervento e dei contributi partecipativi, secondo quanto stabilito nel presente bando;
 - c) Valutazione delle proposte d'intervento ed eventuale adeguamento delle stesse, secondo i criteri e le procedure di cui all'art. 12 del presente bando;
 - d) Aggiornamento del Programma Preliminare, sentito il Municipio in relazione alla individuazione delle opere pubbliche da realizzare, e formazione del Programma definitivo, anche per fasi e stralci, che dovrà contenere, quali elaborati essenziali, fatto salvo ogni parere/autorizzazione comunque denominata necessaria per la sua approvazione e ulteriori elaborati in relazione alla peculiarità del caso:
 - schema di assetto complessivo dell'ambito con l'individuazione degli stralci;
 - progetti degli interventi privati;
 - documenti preliminari degli interventi pubblici;
 - piano finanziario;
 - cronoprogramma degli interventi; schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori;
 - individuazione delle eventuali aree a destinazione pubblica da assoggettare ad espropriazione;

- e) Approvazione del Programma definitivo, anche se riferito ad uno stralcio autonomo dell'intero ambito, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina;
- f) Eventuale nuova pubblicazione del Programma Preliminare aggiornato tenuto conto degli obiettivi pubblici già conseguiti con i precedenti programmi definitivi di fase e stralcio.

Art. 14. Tempi e modalità di presentazione delle proposte d'intervento

1. Le Proposte d'intervento di cui all'artt. 6 e 7 del presente Bando, i Contributi partecipativi di cui all'art. 3, ovvero le Proposte Coordinate e/o miste, dovranno essere consegnate/inviate a "Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione urbana", via del Turismo n. 30 00144 Roma", **nelle seguenti modalità alternative**: a mano presso l'Ufficio protocollo del Dipartimento sito via del Turismo, 30 **ovvero** trasmesse allo stesso indirizzo, tramite raccomandata A/R o a mezzo Agenzia di recapito autorizzata, **ovvero** inviate a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it entro il termine di **90** giorni decorrenti dalla data dell'avviso pubblico.

L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il sujesto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
Ignazio R. Marino

IL SEGRETARIO GENERALE
S. Buarnè

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta
del **23 ottobre 2015**.

Dal Campidoglio, lì

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....