

**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. 341**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 IVa4 “Settebagni” 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 IVa4 “Settebagni”;

Che, al fine di superare alcune 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 IVa4 "Settebagni" è localizzato all'esterno del GRA nel quadrante nord-est del Comune di Roma; delimitato a nord da insediamenti prevalentemente residenziali sorti spontaneamente, con margini sfrangiati e reti stradali incomplete; ad ovest dalla Via Salaria, dalla Ferrovia Regionale FL1 Orte – Fara Sabina – Tiburtina – Fiumicino Aeroporto e dal Fiume Tevere; ad est dal tessuto residenziale di Bel Poggio e da aree agricole; a sud dal GRA;

Che l'Ambito in esame occupa una superficie territoriale pari a 46,32 Ha; include aree, destinate dal PRG a "Tessuti prevalentemente per attività", completamente edificate e caratterizzate dalla presenza di edifici ad uso non residenziale, destinate ad attività produttive-artigianali, di commercio all'ingrosso, di concessionarie di automobili; comprende, inoltre, aree libere destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" da valorizzare e salvaguardare, localizzate principalmente lungo il fosso di Settebagni e tra il GRA e Via di Settebagni;

Che l'Ambito viene suddiviso in due sub ambiti dal tracciato della ferrovia regionale FL1 Fiumicino Aeroporto – Fara Sabina/Orte; il sub ambito adiacente all'ansa del Tevere è accessibile dalla Via Salaria che, insieme a Via Casale di Settebagni, svolge la duplice funzione di viabilità primaria di scorrimento e di ingresso ai compendi immobiliari ivi localizzati; il sub ambito adiacente al GRA è accessibile dalla Via di Settebagni, dalla quale si dirama una strada locale denominata Via Lelio Maddaleno, unica via di accesso alla zona residenziale di Bel Poggio;

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;
- realizzazione di un nuovo ponte carrabile a doppio senso di marcia per l'attraversamento del fosso di Settebagni e adeguamento della limitrofa viabilità carrabile (Via Lello Maddaleno);
- realizzazione di un'ideale e sicura connessione tra gli insediamenti prevalentemente non residenziali ricadenti all'interno dell'Ambito e la limitrofa zona residenziale di Bel Poggio, nonché creazione di un'adeguata accessibilità ai suddetti insediamenti dalla S.S.4 Salaria e dal GRA;
- messa in sicurezza della strada che attraversa il fosso di Settebagni, eliminando o riducendo al massimo il rischio dell'erosione delle acque del fosso nelle stagioni piovose;
- riqualificazione degli argini del fosso di Settebagni con interventi specifici che salvaguardino la naturalità degli argini stessi ma che, allo stesso tempo, ne garantiscano la sua messa in sicurezza, tutelando gli insediamenti e le infrastrutture limitrofe;
- adeguamento del sistema fognario degli insediamenti adiacenti o limitrofi al fosso di Settebagni;
- acquisizione, ai sensi della normativa vigente, di alcune delle aree libere esistenti al fine del miglioramento del sistema della sosta lungo Via Casale di Settebagni;

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 – Nuovo ponte stradale da Via Lello Maddaleno per l'attraversamento del fosso di Settebagni e adeguamento e acquisizione delle strade private aperte al pubblico transito anche per garantire l'accesso al nucleo residenziale;
 - O.P.2 – Sistemazione e messa in sicurezza ponte ferroviario per l'attraversamento del fosso di Settebagni;
 - O.P.4 – Interventi sul sistema fognario e sui collettori lungo il fosso di Settebagni;
 - O.P.5 – Incremento e riordino della distribuzione di aree destinate a parcheggio a servizio delle attività insediate;
- opere pubbliche di configurazione del verde:
 - O.P.3 – Riqualificazione ambientale degli argini naturali del fosso di Settebagni fino alla sua immissione nel Tevere;

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 infine che l'attivazione dell'Ambito per il Programma Integrato IVA4 "Settebagni" 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 IVa4 "Settebagni" della Città da ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per attività – Municipio Roma III (ex IV) – formato dai seguenti elaborati:
 - Parte prima – Carta dei valori:
 - Presentazione dell'ambito;
 - Risorse e criticità;
 - Analisi urbanistica;
 - Obiettivi pubblici;
 - Opere pubbliche;
 - Schede opere pubbliche;
 - Parte seconda – Planimetria schematica:
 - Tav. 01 – Quadro programmatico delle trasformazioni in atto;
 - Tav. 02 – Risorse e criticità;
 - Tav. 03 – Obiettivi pubblici;
 - Tav. 04 – Opere pubbliche;
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 OTT. 2015
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 163225

PRINT IVa4 SETTEBAGNI PROGRAMMA PRELIMINARE

Roma**Risorse per Roma Sp.A****Assessorato alla Trasformazione Urbana**

Assessore: prof. arch. Giovanni Caudo

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direttore: ing. Antonello Fatello

Direzione trasformazione urbana

Direttore: arch. Vittoria Crisostomi

Unità Organizzativa Riqualificazione Urbana

Dirigente: Arch. Vittoria Crisostomi

Servizio Tecnico Nuovi PRINT

Responsabile: P.O arch. Iolanda Fiori

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**Municipio Roma III ex IV**

Presidente: Paolo Emilio Marchionne

Presidente e Amministratore Delegato

dott. Massimo Bartoli

Direzione Operativa

arch. Umberto Mosso

Area Pianificazione, progettazione e Trasformazione del Territorio,

arch. Massimo Mengoni

U. O. Territorio

Arch. Massimo Mengoni

Responsabile di progetto: arch. Silvia Giustini, arch.
Francesca Bianco, arch. Alessandra De Gregorio,
arch. Daniela Marzo, arch. Alessio Sacquegna,
arch. Serafina Trapasso**Referenti per il Municipio III**Responsabile: arch. Marco Tamburini, arch.
Fabrizio Verde**Assistenza ai Dipartimenti**

arch. Mascia Facchinetti, arch. Sonia La Rosa

P.O.
Arch. Iolanda FioriIL 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 IVa4 Settebagni	6
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.....	11
4. Analisi dello stato di fatto degli Elementi del Sistema dei servizi e delle Infrastrutture	14
Cap. 3 – Analisi urbanistica	17
1. Disciplina urbanistica generale: PRG previgente	17
2. Disciplina urbanistica generale: PRG vigente.....	23
3. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTPG	41
4. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTPR adottato	45
5. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTP vigenti.....	53
6. Disciplina urbanistica sovraordinata: Piano di Bacino del Fiume Tevere - (P.S.1).....	57
Cap. 4 – Obiettivi pubblici	60
1. Presentazione degli obiettivi del Programma Preliminare	60
2. Dimensionamento – Verifica di sostenibilità urbanistica.....	61
Cap. 5 – Opere pubbliche	64
Schede delle opere pubbliche	65
PARTE SECONDA – Planimetrie schematiche	80

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 in collaborazione e secondo le indicazioni dei Municipi interessati. In particolare, 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.

Successivamente 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.

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 IVa4 Settebagni, 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 Print IVa4 Settebagni su base foto aerea (fonte google maps, agg. novembre 2014)

L'Ambito per Programmi Integrati prevalentemente per attività IVa4 Settebagni è localizzato nel III Municipio all'esterno del GRA, nel settore nord-ovest del territorio comunale.

Il Municipio Roma III è la denominazione della terza suddivisione amministrativa di Roma Capitale ed 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 ha 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, ad 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 ad 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) ed 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 IVa4 Settebagni è inserito in un contesto urbanistico dove coesistono differenti realtà, classificate secondo il Piano Regolatore vigente come:

- una parte di città consolidata costituita da insediamenti residenziali a bassa densità abitativa (area denominata "Bel Poggio");
- alcune zone caratterizzate da insediamenti artigianali- produttivi e residenziali, destinate dal PRG vigente ad Ambiti per Programmi Integrati della città da ristrutturare:
 - IV a3 Castel Giubileo (ambito per PRINT - attività)
 - IV5 Fidene (ambito per PRINT - residenziali);
 - IV6 Castel Giubileo (ambito per PRINT - residenziali);
 - IV7 Settebagni (ambito per PRINT - residenziali);
- parti di città finalizzate alla organizzazione multipolare del territorio attraverso una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano:
 - Centralità Urbana e Metropolitana a pianificazione definita – Bufalotta
 - Centralità Urbana e Metropolitana da pianificare - Saxa Rubra
- spazi urbani dove il PRG individua, attraverso le Centralità locali, le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti – Centralità locale IV5 Castel Giubileo;
- ambiti a pianificazione particolareggiata definita, nei quali sono ancora vigenti gli strumenti urbanistici esecutivi approvati:
 - Zona O/8 Villa Spada Fidene
 - Compensazione edificatoria Monti della Breccia (E1 F1 Tenuta di Aguzzano)
 - Accordo di programma (art. 34 ex D.Lgs.267/2000) Bufalotta Nord
- golene fluviali incolte o attrezzate con impianti sportivi;
- zone destinate ad agro prevalentemente incolte
- area naturale protetta "Riserva Naturale della Marcigliana" istituita con la L.R. 29/1997

4. Descrizione dell'Ambito per Programma Integrato IVa4 Settebagni

L'Ambito in esame occupa una superficie territoriale pari a 46,32 ha e include aree completamente edificate e caratterizzate dalla presenza di edifici ad uso non residenziale che il PRG classifica come "Tessuti per attività", e alcune aree libere destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" da valorizzare e salvaguardare, localizzate lungo il Fosso di Settebagni e tra il GRA e via di Settebagni.

L'Ambito è delimitato a nord dai tessuti residenziali della frazione di Settebagni (Programma integrato prevalentemente residenziale), ad est dalla Ferrovia Regionale FL1 Fiumicino Aeroporto-Fara Sabina/Orte, dall'area residenziale di Bel Poggio (Città consolidata) e da Aree agricole, a sud dal GRA e a ovest dal Fiume Tevere.

A sud, oltre il Grande Raccordo Anulare, si rileva la presenza di aree prevalentemente residenziali in corso di attuazione come l'Ambito di Monti della Breccia, interessato dalla Compensazione edificatoria "E1 F1 Tenuta di Aguzzano" e di insediamenti esistenti prevalentemente residenziali (Ambito per Programmi Integrati prevalentemente residenziale denominato "IV-6 Castel Giubileo").

L'ambito del PRINT IVa4 Settebagni ha forma allungata e si compone di due parti ortogonali tra loro e imperniate sull'angolo corrispondente allo svincolo tra il GRA e la SS4 via Salaria. Quest'ultima attraversa in senso longitudinale la parte occidentale dell'area e rappresenta l'asse ordinatore intorno al quale si sono sviluppate le principali attività.

Nella parte sud-orientale, parallela al GRA e servita dal tracciato di via di Settebagni, sono cresciuti, negli ultimi anni, numerosi capannoni, depositi e magazzini che hanno occupato le parti pianeggianti bagnate dal fosso di Settebagni, che dalle zone di Cinquina e Bufalotta confluisce nel Tevere al centro dell'area dell'ambito per PRINT.

Nelle parti edificate, che si allineano lungo la via Salaria e via di Settebagni, sono prevalenti le attività produttive-artigianali, il commercio all'ingrosso e le numerose concessionarie di automobili che specializzano l'intero ambito del Programma.

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 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, sia per la scarsità a livello locale di servizi pubblici e privati.

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

Il fiume Tevere è l'elemento idrografico principale che delimita l'ambito del PRINT sul lato ovest. Con il suo affluente di sinistra, il fosso di Settebagni (fig. 2, 3), e la vegetazione ripariale che lo contraddistingue, rappresentano gli elementi di rilevante interesse naturalistico e paesistico all'interno dell'area.

Il fosso di Settebagni (fig. 4, 5), tuttavia, si configura anche come elemento di criticità a causa della scarsa manutenzione degli argini e della carenza di adeguati sistemi di scarico e di collettori non idonei per le attività insediate che causano, principalmente nelle stagioni piovose, fenomeni di esondazione con notevoli ripercussioni sulla funzionalità delle infrastrutture adiacenti (ponte carrabile su Via Lello Maddaleno; viabilità carrabili limitrofe al fosso; ponte ferroviario della linea FL1).

La conformazione geologica dei terreni è caratterizzata interamente dai "depositi alluvionali" recenti ed attuali che definiscono le aree prevalentemente pianeggianti, caratterizzate da una Classe di acclività minima (pendenza inferiore al 10%).

Sotto il profilo del rischio idrogeologico, la porzione dell'Ambito ad est della Via Salaria ricade in parte in Zona A "Area di inedificabilità e tutela integrale" ed in parte in Zona B "Area di completamento edilizio di strumenti urbanistici approvati e convenzionati alla data del 23.11.1994". La restante parte dell'Ambito è interessata da "Reticolo idrografico naturale e antropico".

L'area è inoltre interessata, nella zona già edificata, dalla presenza di alcune opere artificiali, con particolare riferimento ad aree interessate da "Pozzo industriale, agricolo, condominiale, antincendio" e "Pozzo generico".

Dal punto di vista dell'uso del suolo, l'Ambito è classificato prevalentemente come superficie artificiale "Insediamenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati delle reti e delle aree infrastrutturali".

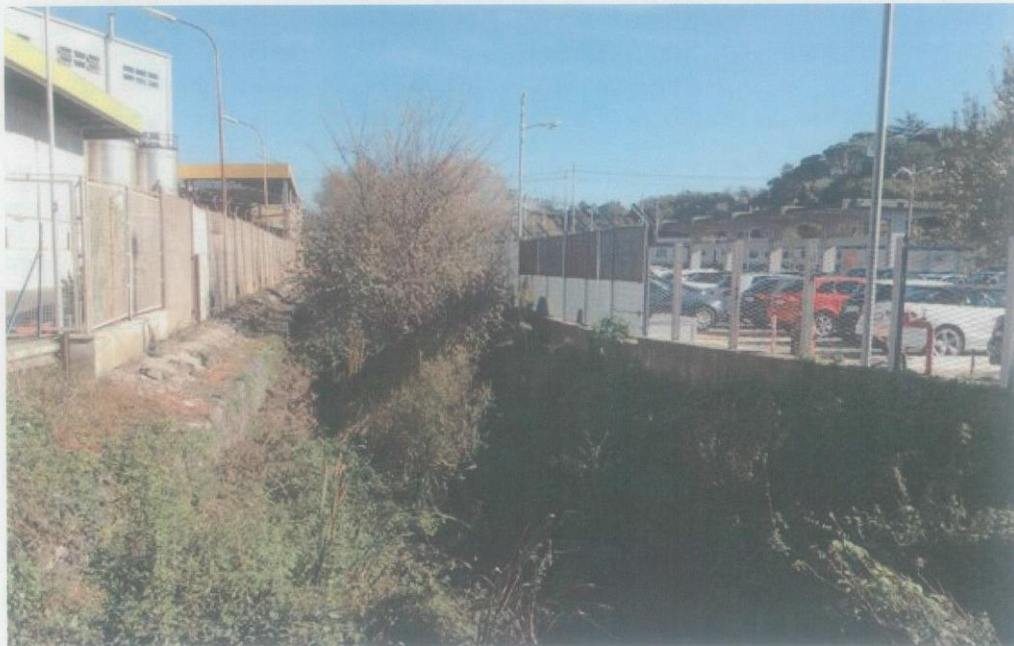


Fig. 2, 3 - Fosso di Settebagni lungo Via del Fosso di Settebagni



Fig. 4, 5 - Fosso di Settebagni dal ponte di Via Lello Maddaleno



Fig. 6, 7 - Alberature ad alto fusto lungo la Via Salaria e tra la Via Salaria e il Fiume Tevere

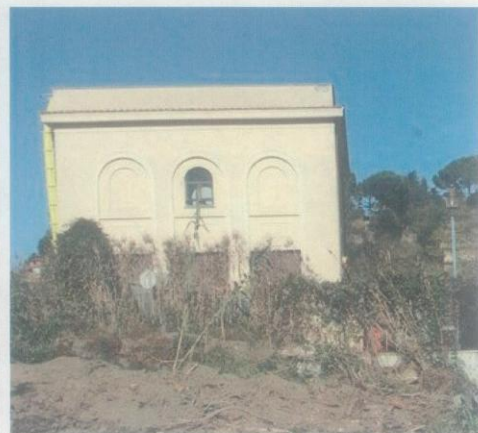
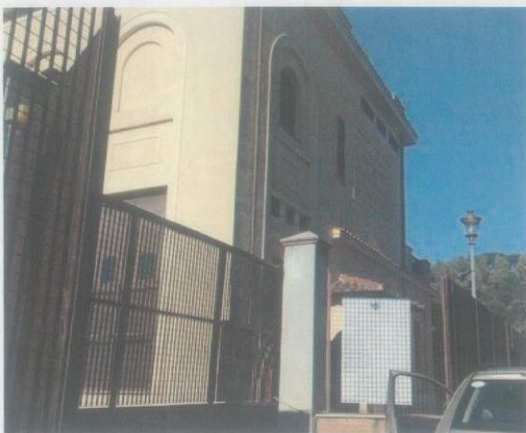


Fig. 8, 9 - Cabina Elettrica dell'Alta tensione indicata nella Carta per la Qualità del PRG vigente

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

L'Ambito è quasi interamente saturo e le uniche aree libere, destinate dal PRG a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, sono localizzate lungo il fosso di Settebagni e tra il GRA e via di Settebagni.

L'insediamento si è sviluppato in base alle previsioni del PRG 1965 previgente, che individuava lungo le principali direttrici di accesso alla città (Flaminia, Salaria, Nomentana, Tiburtina, Prenestina) le localizzazioni ottimali per la realizzazione delle aree industriali e artigianali (zone L di PRG 1965).

Lungo la via Salaria, all'interno e all'esterno del GRA, sono pertanto cresciuti una serie di nuclei artigianali che, senza soluzione di continuità, si estendono per circa 8 km dal Ponte Salario sul fiume Aniene fino all'abitato di Settebagni.

Nell'ambito per PRINT IVa4 – Settebagni, in particolare, i lotti edificati sono prevalentemente caratterizzati dalla presenza di edifici ad uso prevalentemente non residenziale (fig. 10, 11, 12), con particolare riferimento ad attività produttive-artigianali e di commercio all'ingrosso, con numerose concessionarie di automobili site lungo via Casale di Settebagni (fig. 13, 14, 15).

Lungo via Casale di Settebagni, al civico 23, è presente un servizio pubblico, attualmente adibito a Commissariato della Polizia di Stato, mentre a ridosso del GRA lungo Via di Settebagni si concentrano alcuni edifici adibiti alla ristorazione e rivenditori di materiali edili all'ingrosso (fig. 16, 17, 18, 19).

Completano il quadro delle destinazioni d'uso attuali gli edifici adibiti ad uso turistico-ricettivo e i piccoli manufatti residenziali localizzati nelle parti a margine del perimetro dell'ambito per PRINT.

L'accesso ai lotti edificati avviene principalmente da via Salaria e dalla sua traversa di via Casale di Settebagni, una strada a fondo cieco che si interrompe a ridosso della linea ferroviaria. L'accesso ai compendi siti più a sud avviene direttamente da via di Settebagni che si innesta sul GRA all'altezza dello svincolo Bel Poggio.

Le principali criticità si rilevano nella totale assenza di aree a parcheggio a servizio delle attività insediate, che determina che le automobili degli addetti delle attività presenti all'interno dell'Ambito sono costantemente parcheggiate lungo la viabilità locale, caratterizzata da sezioni ridotte e per lo più priva di marciapiedi. Si rileva inoltre la presenza di alcuni edifici ad uso produttivo dismessi.



Fig. 10 - Edifici ad uso prevalentemente non residenziale lungo Via Salaria



Fig. 11, 12 - Edifici ad uso prevalentemente non residenziale lungo Via Salaria



Fig. 13 - Edifici ad uso prevalentemente non residenziale (concessionarie di automobili) lungo via del Casale di Settebagni



Fig. 14, 15 - Edifici ad uso prevalentemente non residenziale lungo via del Casale di Settebagni



Fig. 16 - Edifici ad uso prevalentemente non residenziale (ristorazione) lungo via di Settebagni



Fig. 17, 18, 19 - Edifici ad uso prevalentemente non residenziale lungo via di Settebagni

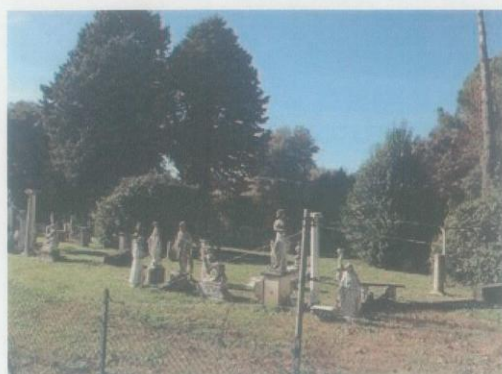


Fig. 20, 21 - Vivaio collocato tra la via Salaria e il Fiume Tevere

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

Ad esclusione del GRA che borda l'Ambito a sud, le uniche viabilità di distribuzione interna all'ambito per PRINT sono costituite da via Casale di Settebagni, via di Settebagni e via Salaria, che dal GRA, in direzione nord, svolge la duplice funzione di viabilità primaria di scorrimento e di distribuzione ai complessi immobiliari ivi localizzati. Per questi motivi la via Salaria è classificata nel PRG vigente come "Rete viaria - Primaria Autostradale esistente".

La via di Settebagni (fig. 22, 23) che collega il GRA con le zone di Bufalotta e Cinquina, è classificata come "Rete viaria - Primaria urbana esistente". Per quanto riguarda la viabilità di distribuzione locale, i tracciati di via Lello Maddaleno, a doppio senso di marcia, e via del Casale di Settebagni (fig. 24, 25), con accesso da Via Salaria, assicurano l'accessibilità alle attività presenti nell'ambito per PRINT. In particolare lungo la prima (fig. 26, 27), che consente l'accesso alla zona residenziale di Bel Poggio, è presente un ponte sul fosso di Settebagni, di sezione ridotta e percorribile solo a senso alternato; la seconda è invece una strada senza sbocco, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e con corsie molto strette.

Parallelamente alla via Salaria corre la Ferrovia Regionale FL1 Fiumicino Aeroporto-Fara Sabina/Orte. La Stazione ferroviaria più vicina è quella di "Settebagni", esterna all'Ambito e localizzata verso nord a circa 1,5 Km di distanza.

Per quanto concerne il quadro delle attrezzature pubbliche, nell'Ambito non sono presenti servizi di livello locale né aree attrezzate a Parchi e a Parcheggi pubblici.

Sull'area sono presenti infrastrutture a rete di superficie, con particolare riferimento ad alcune linee aeree che corrono parallele al GRA ed una Centrale elettrica dell'alta tensione gestita dall'ACEA, posizionata lungo la ferrovia, tra il GRA e il fosso di Settebagni. Lungo via di Settebagni, a ridosso dello svincolo tra il GRA e l'Autostrada A1, è presente un'ampia area libera utilizzata per autodemolizioni, e lungo via Salaria, all'altezza di via Casale di Settebagni, si trova un distributore di carburante.

Le principali criticità che si rilevano sul sistema delle infrastrutture, riguardano principalmente la scarsa funzionalità di alcuni tratti stradali e la mancanza di manutenzione delle aree libere parallele ai corsi d'acqua. In particolare si evidenzia:

- la presenza del ponte stradale sul fosso di Settebagni a senso di marcia alternato sito su via Lello Maddaleno, una viabilità priva di marciapiedi e caratterizzata da uno scarso livello manutentivo del manto stradale;
- la scarsa funzionalità del ponte ferroviario, sito in corrispondenza del fosso di Settebagni, e del ponte stradale sulla via Salaria in corrispondenza del medesimo fosso, determinata dai danni causati dai fenomeni di esondazione che si verificano frequentemente a causa della scarsa manutenzione degli argini e dell'inadeguatezza dei sistemi di smaltimento e dei collettori fognari siti lungo il corso d'acqua.
- la presenza di alcuni nodi viabilistici da riqualificare come il nodo tra la via Salaria e via Casale di Settebagni, lo svincolo con il GRA e l'incrocio tra via di Settebagni e via Lello Maddaleno.



Fig. 22 - Rete viaria primaria urbana - Via di Settebagni all'altezza dell'innesto con il GRA



Fig. 23 - Rete viaria primaria urbana - Via di Settebagni e infrastrutture a rete di superficie: linee elettriche aeree



Fig. 24, 25 - Viabilità di distribuzione locale - Via del Casale di Settebagni



Fig. 26, 27 - Viabilità di distribuzione locale - Via Lello Maddaleno e a sx il ponte sul fosso di Settebagni

Cap. 3 – Analisi urbanistica

1. Disciplina urbanistica generale: PRG previgente

Nel quadro delle risorse storico-culturali-ambientali, dalla Carta dell'Agro Romano si rileva la presenza di alcune tracce di un Ponte di epoca antecedente al V secolo sul fosso di Settebagni, alcune alberature in filari lungo la via Salaria come presenze di interesse naturalistico e paesistico e l'antico tracciato della via Salaria, coincidente con l'attuale, come presenza di interesse storico-monumentale.

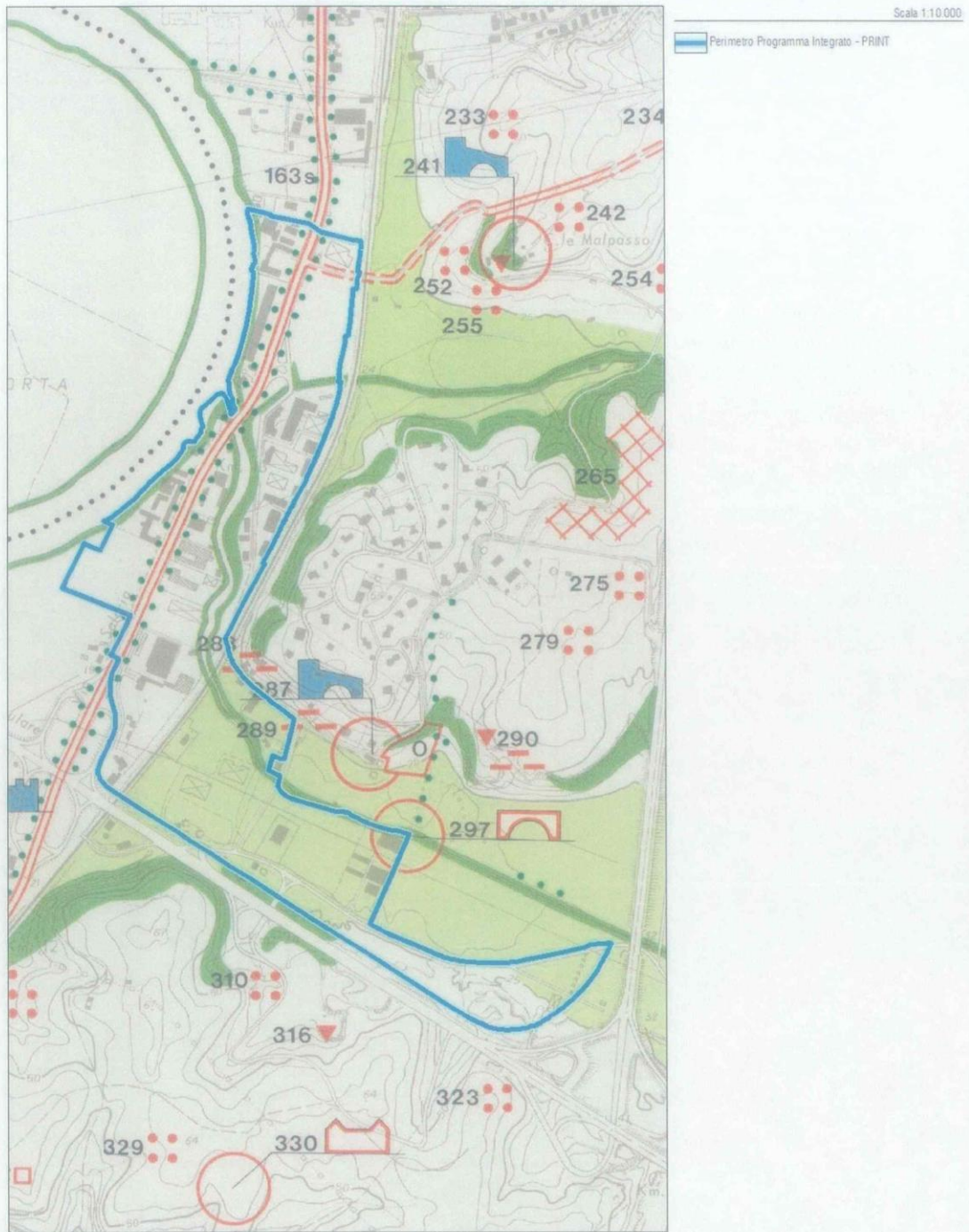
Con l'obiettivo di incrementare gli spazi per attività industriali e artigianali della città, il Piano Regolatore Generale (PRG) previgente, approvato nel 1965 e successivamente oggetto di modifiche e integrazioni (fig. 28), classifica le aree interne all'ambito PRINT lungo la via Salaria come zona L, sottozona L1 – Attività industriali grandi e medie, nelle quali è consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali con un indice di fabbricabilità pari a 2 mc/mq. Per l'attuazione di queste zone si rimanda all'approvazione di specifici piani particolareggiati, nei quali devono essere indicate le superfici destinate a ciascun tipo di industria, ai depositi, ai magazzini e alle attrezzature di servizio (PRG 1965, art. 13 NTA).

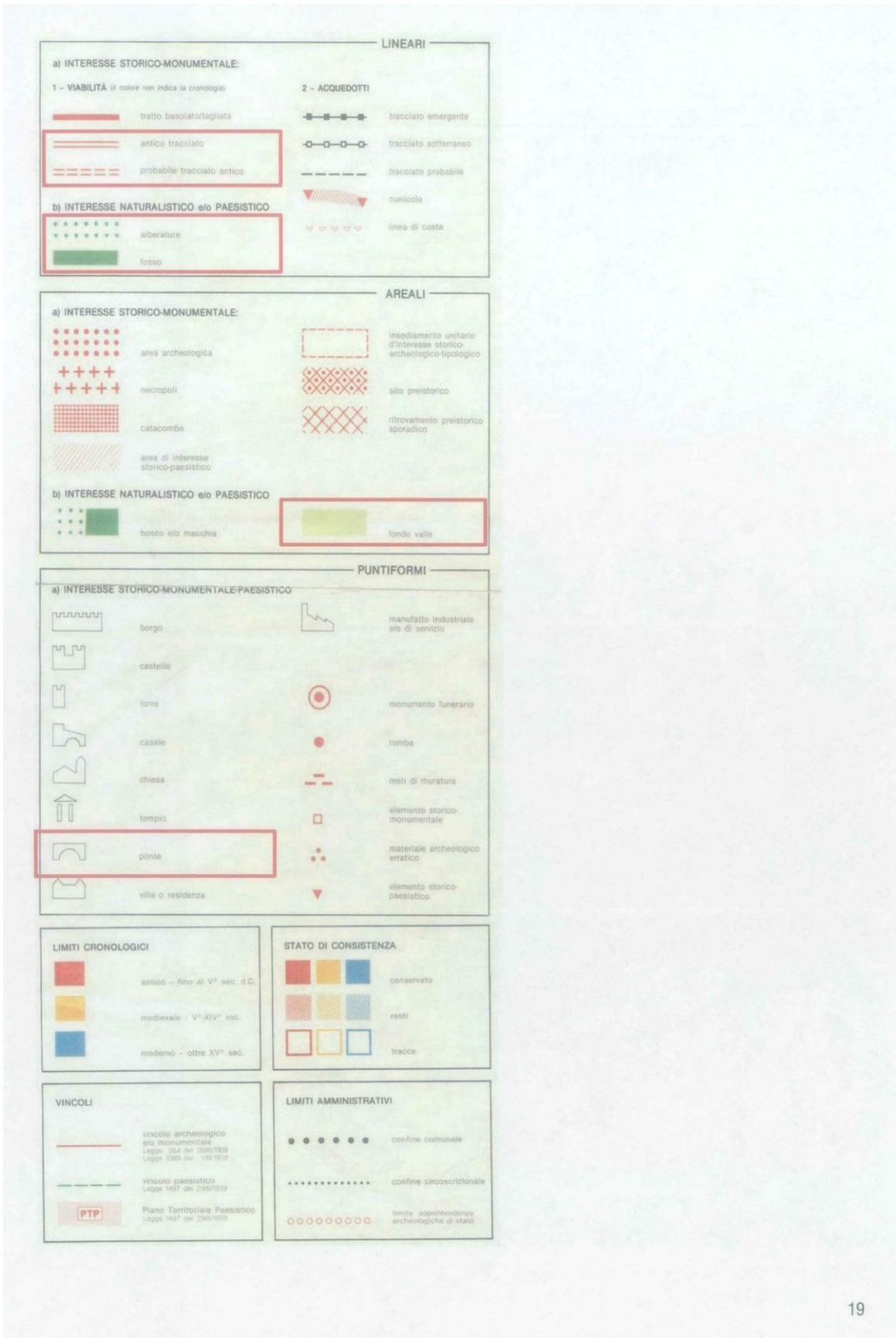
Nel caso delle aree industriali comprese tra l'Aniene a sud e il fosso dell'Inviolatella a nord, il Piano particolareggiato 10/L (fig. 29, 30), oggi decaduto, pianifica l'insediamento lungo la Salaria di attività industriali piccole e medie confermando il disegno della zonizzazione di PRG.

Per le parti comprese nell'ambito per PRINT IVa-4 Settebagni, in particolare, il PP 10/L prevede l'edificazione dei lotti fondiari allineati lungo la Salaria, la inedificabilità delle aree limitrofe ai corsi d'acqua (PRG, zone H – Agro romano) e un complesso sistema di svincoli e di innesti sfalsati che consentano di separare le nuove viabilità di distribuzione locale dal traffico di attraversamento della strada statale Salaria.

La porzione dell'ambito per PRINT sita lungo il GRA non è compresa nel perimetro del PP ed è destinata dal PRG 1965 a Zona N – Verde pubblico che comprende le aree di fondovalle del fosso di Settebagni comprese tra la ferrovia Roma Firenze e l'autostrada A1.

Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dall'Agro romano





PRG 1965

DPR 16.12.1965, DM 6.12.1971

Successive modifiche e integrazioni - DPR 16.12.1965, DM 6.12.1971, DR 6.03.1979, DR 3.08.1983 (stralcio 1:10.000)

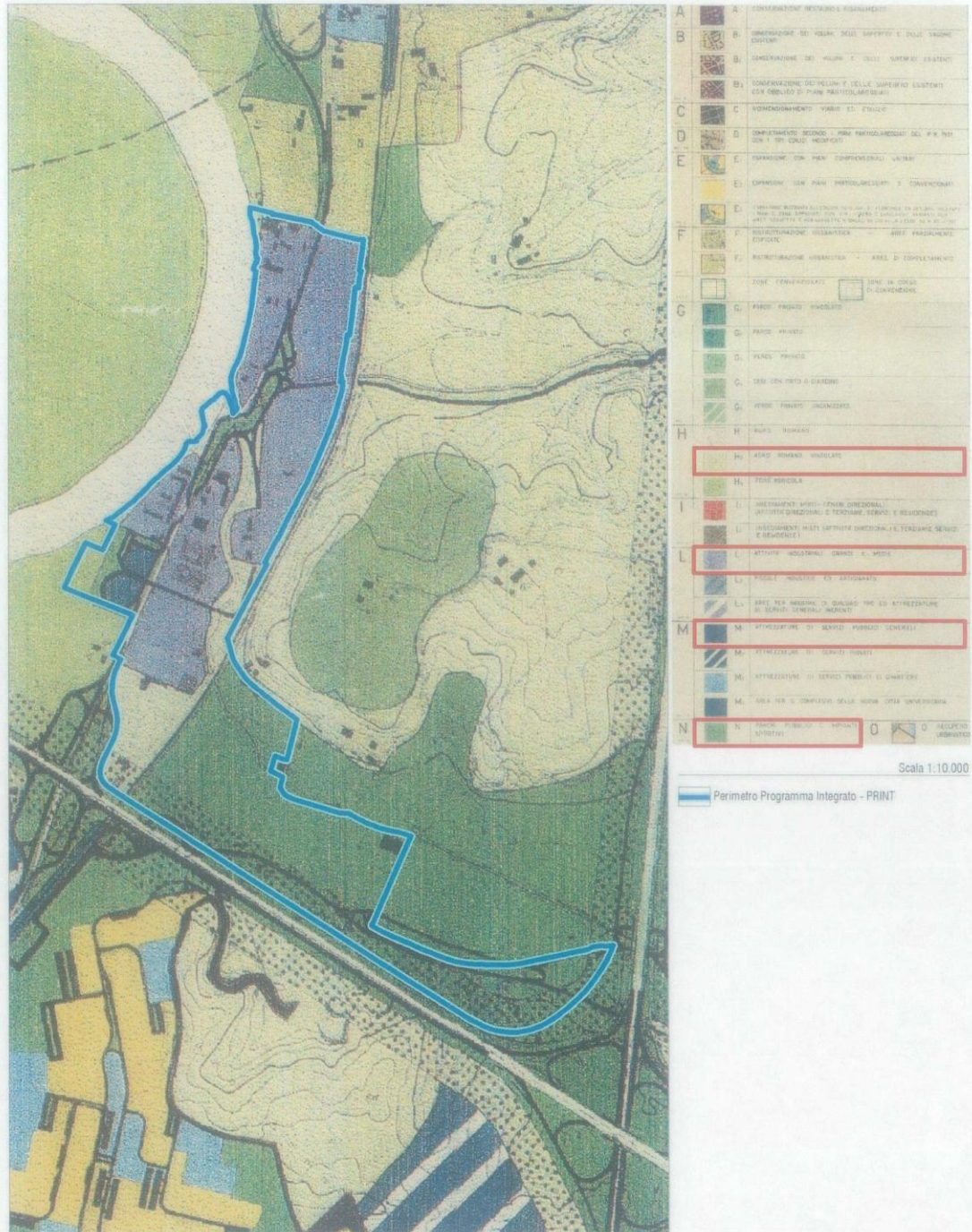


Fig. 28 – PRG 1965 – Tavola di zonizzazione e legenda

Piano Particolareggiato delle zone industriali prospicienti la via Salaria nel tratto tra fiume Aniene e fosso dell'Inviolatella. PP n.10L

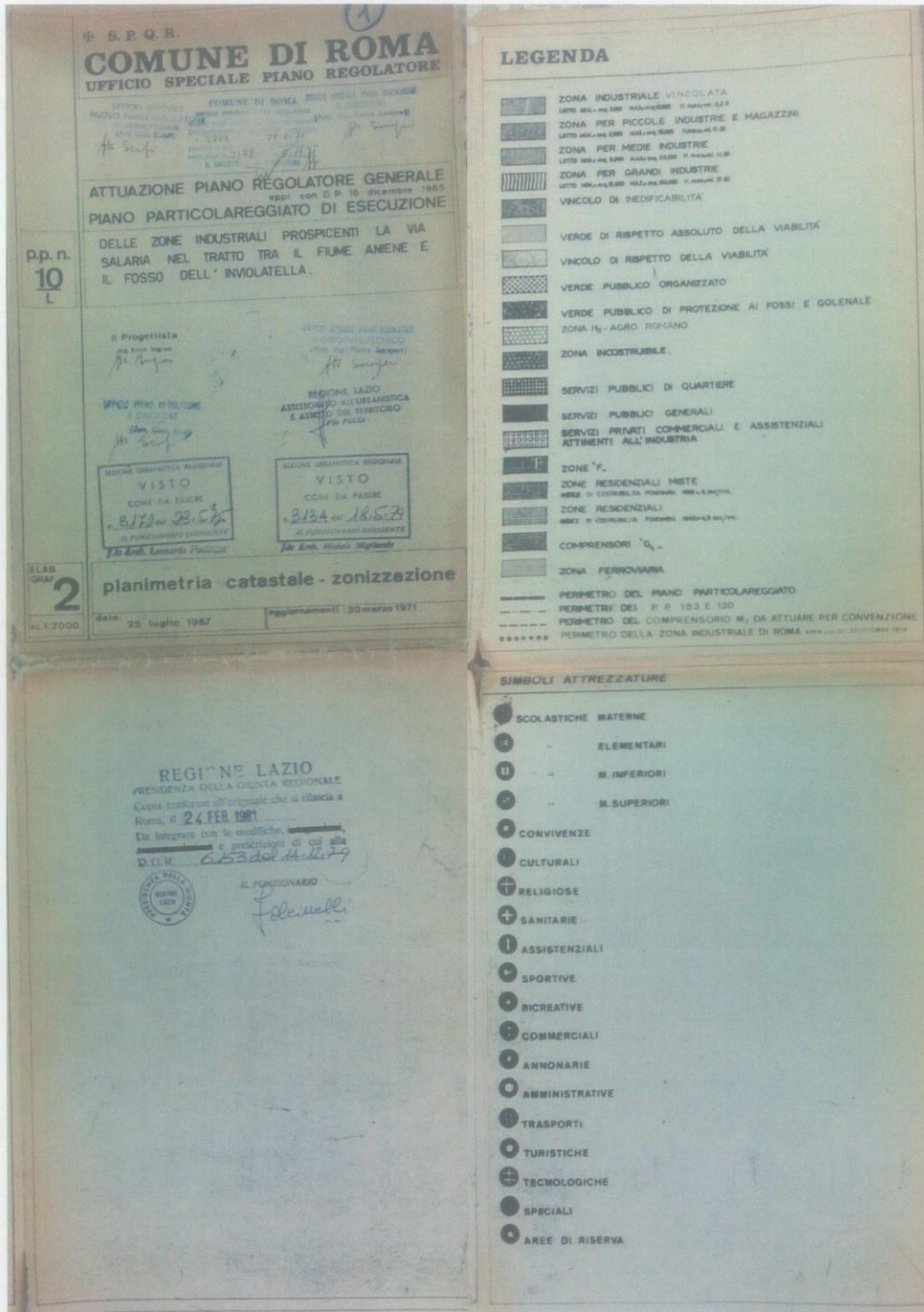


Fig. 29 – PP 10/L – Intestazione e legenda

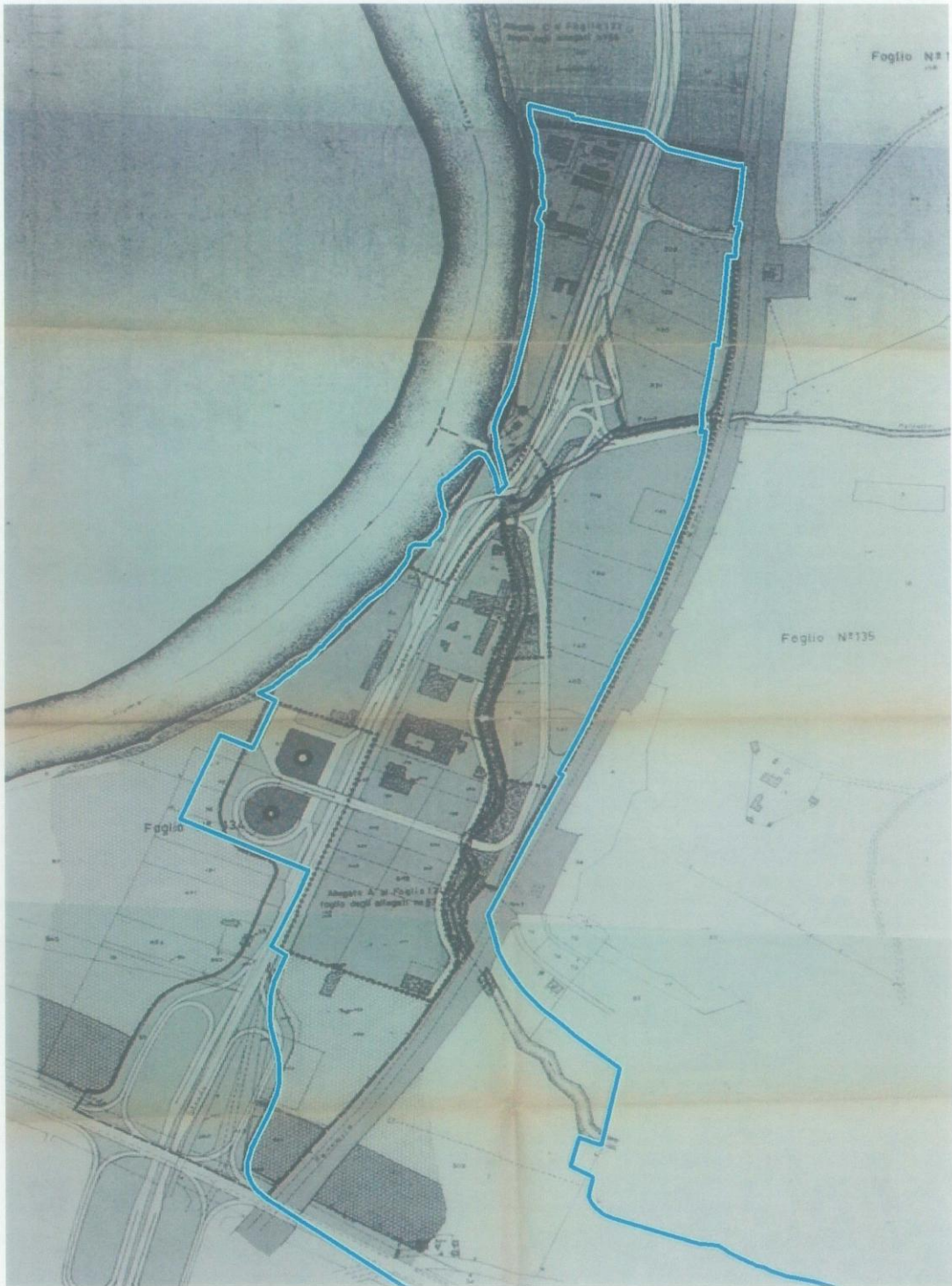


Fig. 30 – PP 10/L – Planimetria catastale – Zonizzazione

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 per 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 3.11) l'Ambito IVa-4 Settebagni 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. Le aree libere collocate lungo il fosso di Settebagni e in minima parte lungo il GRA, sono destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (PRG, art. 85 NTA).

Dall'approfondimento dell'elaborato prescrittivo **Rete Ecologica 1:10.000** (foglio 4.11) che "rappresenta l'insieme dei principali ecosistemi del territorio comunale e delle relative connessioni" (PRG, art. 72 NTA), si rilevano alcuni elementi sensibili come i filari alberati lungo via di Settebagni e via Salaria ed il reticolo idrografico secondario (fosso di Settebagni 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, tutta la porzione collocata ad est della via Salaria è classificata tra le "Componenti di Completamento C" nelle quali "sono previste azioni prevalentemente finalizzate alla preservazione o ampliamento dei valori naturalistici, nonché all'integrazione con le altre componenti della Rete ecologica e tra queste e il "Sistema insediativo", secondo criteri di mobilità sostenibile a prevalenza ciclo-pedonale" (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 dal 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 geolitologica 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 G1.11) non si rilevano, all'interno del perimetro dell'ambito per PRINT, presenze di interesse archeologico e/o storico architettonico o monumentale. A margine dell'ambito, la Carta per la Qualità segnala un edificio originariamente di proprietà dell'Azienda Elettrica del Governatorato ed attualmente utilizzato da ACEA spa che è ricompreso tra gli "Edifici e complessi edilizi moderni" "Opere di rilevante interesse architettonico o urbano" e tra gli "Edifici con tipologia edilizia speciale" (CL - Casale).

Per quanto riguarda l'assetto della mobilità, l'elaborato gestionale **G3 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità** (foglio G3.06) 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 per PRINT, in particolare, la carta riporta la classificazione delle strade che attraversano l'area (viabilità primaria urbana per la Salaria e viabilità secondaria per via di Settebagni) e, sul versante del trasporto pubblico, la ferrovia Roma Firenze che, in questo tratto a 4 binari, è percorsa dalla AV per Milano e dalla FL1 Orte/Fara Sabina - Fiumicino aeroporto. Per gli interventi di mitigazione degli impatti, cui dovranno essere sottoposte le infrastrutture elencate, si rimanda alla lettura dell'elaborato che individua le azioni previste per le "Aree di ambientazione del sistema viario in aree urbane a bassa densità" e per le "Aree di ambientazione del sistema ferroviario".

Anche per le reti di distribuzione dei pubblici servizi (luce, gas, fognature, acqua ecc.), il PRG, nell'elaborato **G5 - Sistema delle infrastrutture tecnologiche** (foglio G5.06) fornisce il quadro degli impianti e delle attrezzature funzionali alla loro erogazione, evidenziando, per l'ambito del PRINT, la presenza della centralina di trasformazione e il tracciato aereo degli elettrodotti parallelo al GRA. Come per le infrastrutture per la mobilità, anche per le reti tecnologiche il PRG prevede interventi di mitigazione degli impatti che, nel caso del PRINT, dovranno essere definiti nell'ambito degli strumenti attuativi del Piano (Aree di ambientazione delle infrastrutture tecnologiche da definire nell'ambito di strumenti di progettazione unitaria).

In riferimento al sistema degli spazi pubblici e alla verifica della dotazione di standard urbanistici (DIM 1444/68), nell'elaborato **G8 - Standard urbanistici** (foglio G8.11) 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. 3.11 Sistemi e Regole 1:10.000). In ogni caso, per l'acquisizione delle aree pubbliche, il PRG prevede per gli ambiti per 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 IVa4 - Settebagni (**G9.1 - Carta geolitologica del territorio comunale**, foglio G9.1.06) di depositi alluvionali recenti formati da terreni argillosi e limo-sabbiosi e in minima parte di depositi fluvio-deltizi appartenenti alla Formazione di Ponte Galeria (ghiaie e ghiaie con sabbia).

Dal punto di vista geomorfologico (**G9.2 - Carta geomorfologica del territorio comunale**, foglio G9.2.06), l'elaborato riporta per l'area in oggetto le indicazioni relative alle "Forme, depositi e processi dovute alle acque correnti superficiali" e in particolare classifica le aree libere come "zona A – area di inedificabilità e tutela integrale" e le parti edificate come "zona B – area di completamento edilizio di strumenti urbanistici approvati alla data 23/11/1994".

Nella carta dell'idrogeologia (**G9.3 - Carta idrogeologica del territorio comunale**, foglio G9.3.06) 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 Settebagni si evidenzia la presenza del Tevere e del fosso di Settebagni con i suoi affluenti e di numerosi pozzi industriali, agricoli, condominiali e antincendio localizzati prevalentemente all'interno delle aree edificate. La natura alluvionale e la prevalenza di terreni ghiaiosi e sabbiosi, infine, determina un'omogenea appartenenza delle aree in oggetto a classi di permeabilità medio-alte.

Poiché il territorio compreso nell'ambito per PRINT presenta i caratteri orografici tipici degli ambienti di fondovalle, nell'elaborato **G9.4 - Carta delle acclività del territorio comunale** (foglio G9.4.06) le aree in oggetto sono classificate nella classe di acclività più bassa che presenta pendenze dei versanti inferiori al 10%.

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 G9.5.06) 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'ambito del PRINT, l'elaborato riporta esclusivamente indicazioni sulla pericolosità dei processi idraulici di esondazione dovuti alla presenza del Tevere e dei suoi affluenti e tuttavia limitati alle parti edificate comprese tra il fiume e la ferrovia (cfr. elab. G9.2).

L'elaborato **G9.6 Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale** (foglio G9.6.06), 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 non contiene indicazioni particolari.

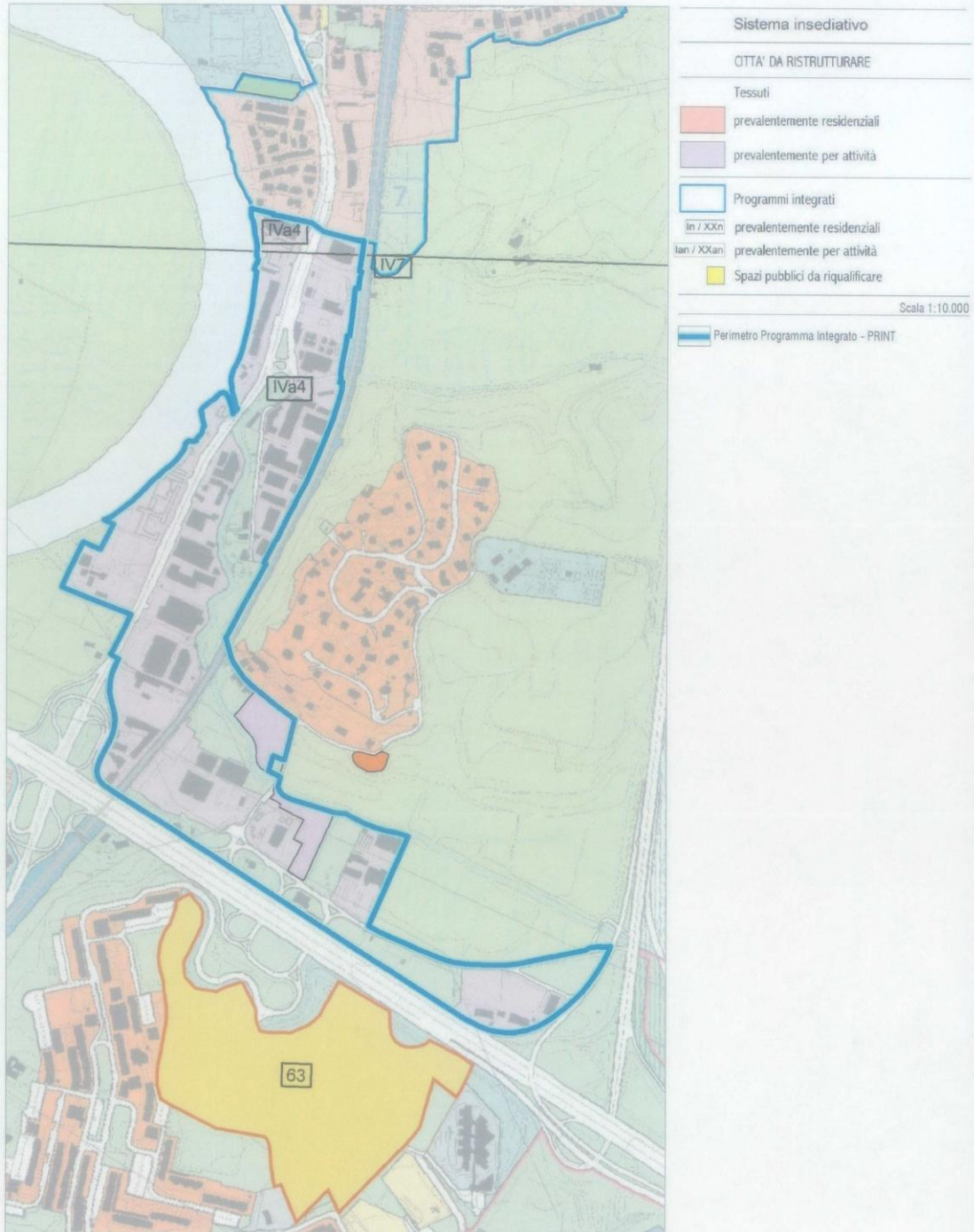
Nell'elaborato **G9.7 - Carta dell'Uso del Suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale** (foglio G9.7.06), che contiene una fotografia dello stato attuale e dell'uso del suolo basata sulla legenda del progetto Corine Land Cover, dell'Unione europea, le aree dell'ambito PRINT sono interamente classificate tra le Superfici artificiali – Insediamenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali.

Il quadro delle indicazioni sulle caratteristiche geologico-vegetazionali del territorio si chiude con l'elaborato **G9.8 - Carta agropedologica del territorio comunale** (foglio G9.8.06) 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; MIRAAF, 1996). Per la prevalenza di aree edificate all'interno dell'ambito PRINT, al territorio coinvolto non viene assegnata alcuna delle classi di capacità d'uso, ma è individuato come "Aree miste prive di copertura pedologica o non valutabili" che comprendono aree residenziali, attività produttive, infrastrutture, servizi, aree verdi urbane, cave, riperti, discariche, cantieri, spiagge e aree inaccessibili ai rilevamenti.

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

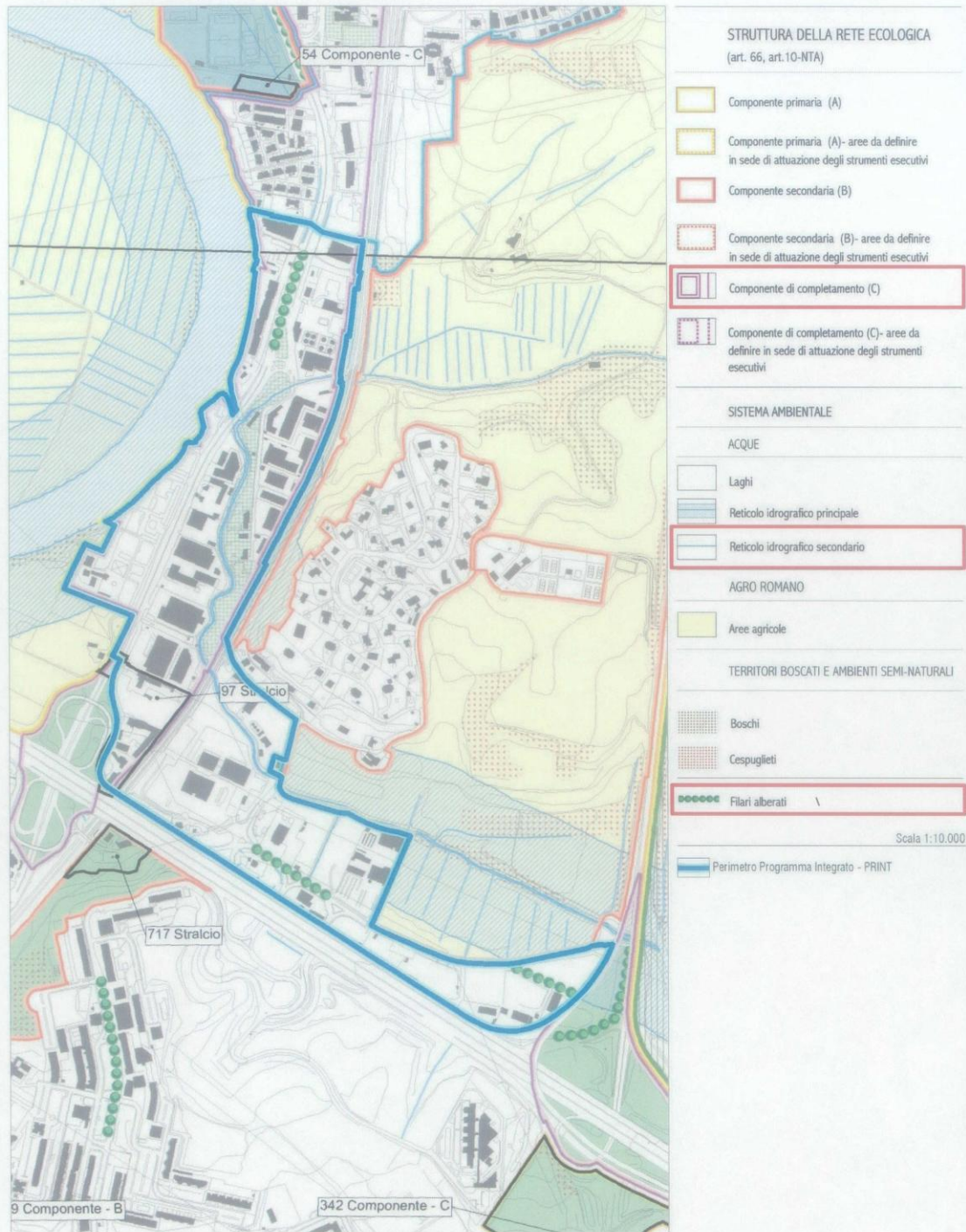
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Elaborato prescrittivo 3*.11 Sistemi e regole 1:10.000 individuazione delle modifiche e integrazioni componenti ad esito (serie 3a*4) – versione approvata (stralcio 1:10.000)



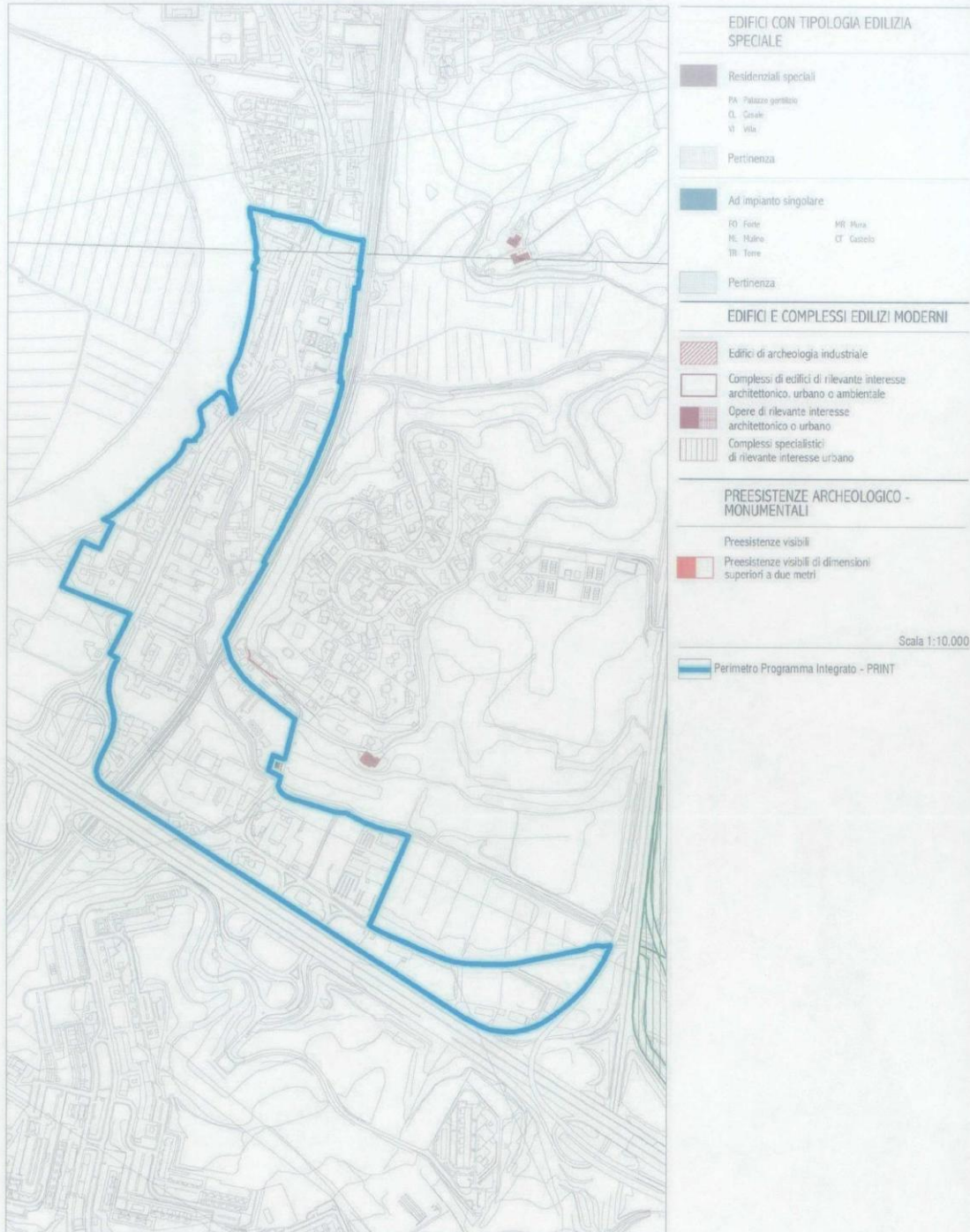
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE stralcio dell'elaborato prescrittivo 4*.11 Rete ecologica (serie 4a*.4)
 Individuazione delle modifiche e integrazioni - versione approvata



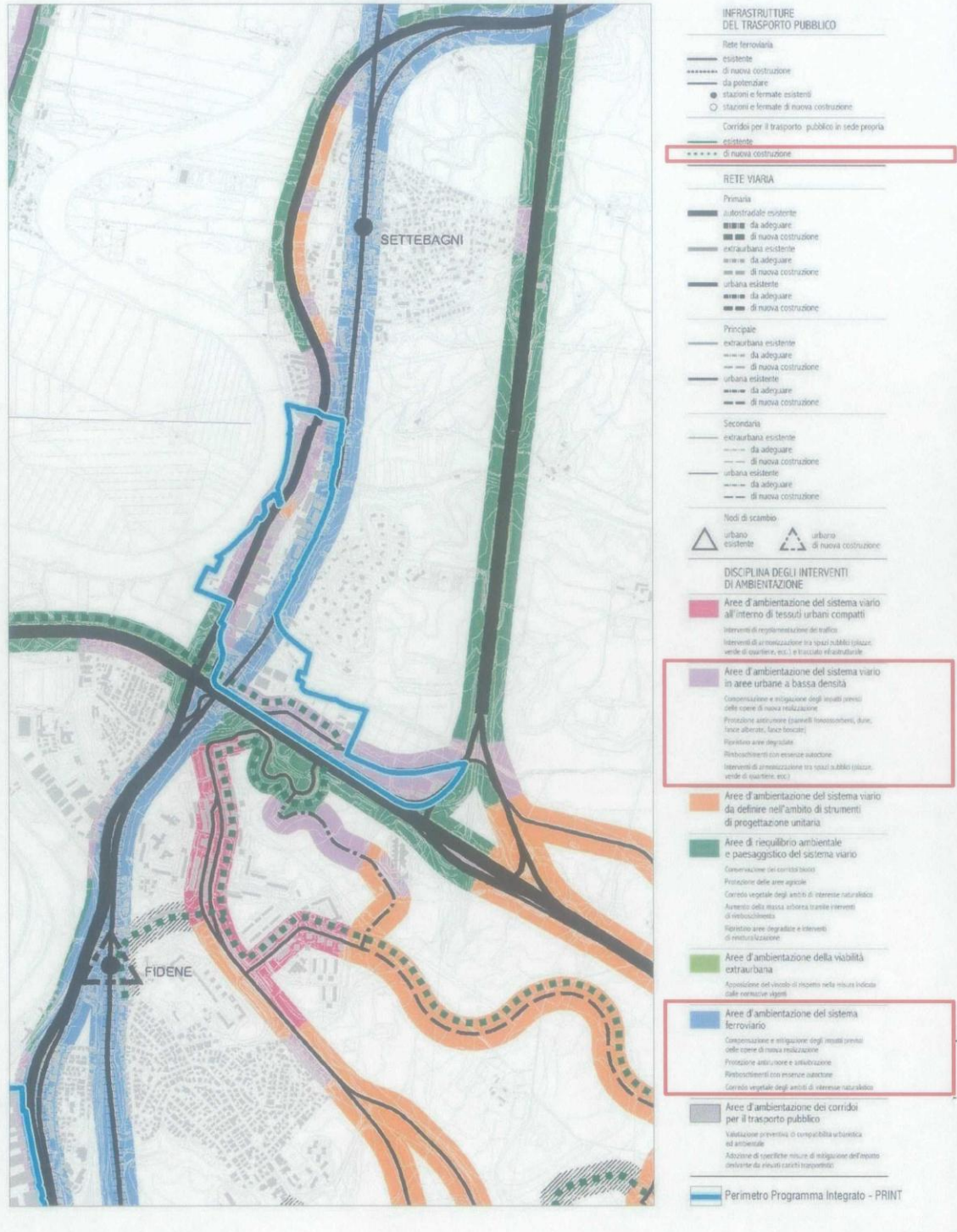
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

stralcio dell'elaborato gestionale - G1.11 Carta per la Qualità - versione adottata



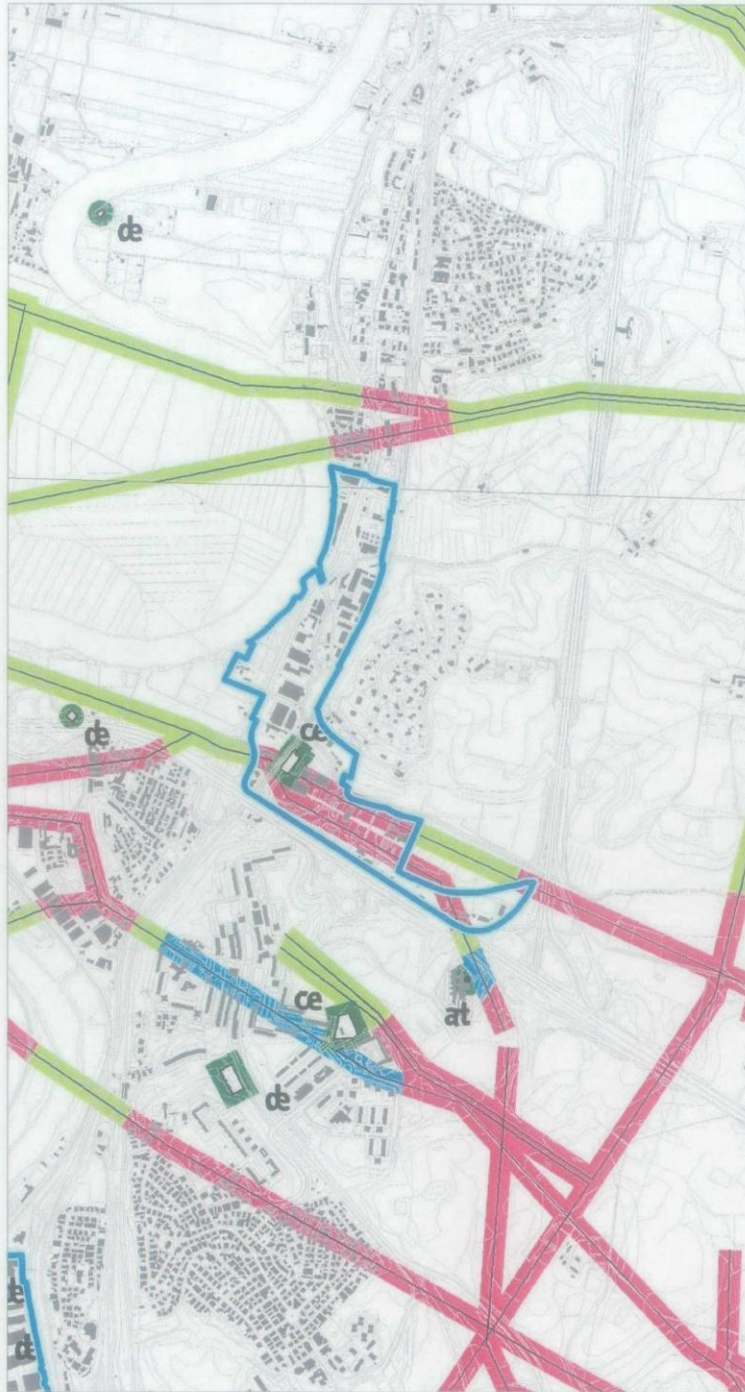
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G3.06 – Sistema delle infrastrutture per la mobilità versione adottata (stralcio 1:20.000)



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

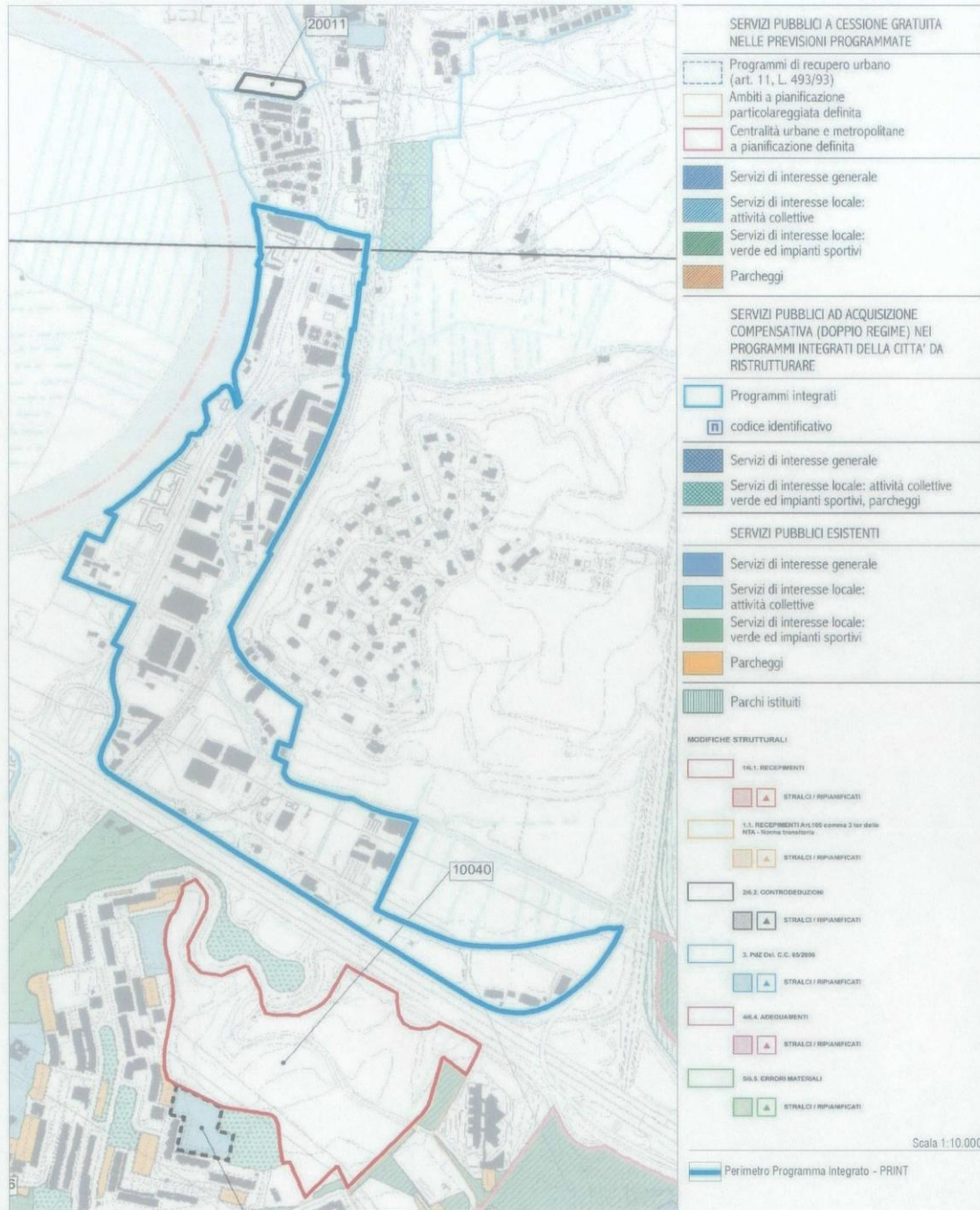
Elaborato gestionale G5.06 – Sistema delle infrastrutture tecnologiche (stralcio 1:20.000)



-----	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
TELECOMUNICAZIONI	
at	Antenne di trasmissione
tt	Torri Tecnologiche
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE	
■	Are d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche Realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e di fasce boscate con cui ridurre l'impatto paesaggistico, acustico e atmosferico 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 misura tale da risultare coerenti con le indicazioni maggiormente cautelative in materia di elettrosmog.
■	Interventi d'ambientazione in aree densamente urbanizzate Realizzazione di una serie di misure di compensazione/riqualificazione attraverso la redazione di progetti di risanamento con cui mitigare l'impatto d'impianti e/o ripetitori in aree interessate da programmi e/o piani di trasformazione urbanistica.
■	Ambiti interessati dalla eliminazione di detrattori ambientali Realizzazione di interventi di inasprimento delle linee elettriche di media e alta tensione e spostamento di emittenti radiotelevisive e di altri impianti tecnologici incompatibili con le destinazioni d'uso delle aree circostanti.
■	Are d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche da definire nell'ambito di strumenti di progettazione unitaria Are nelle quali gli interventi di ambientazione dovranno essere definiti nell'ambito della progettazione.
Scala 1:20.000	
■	Perimetro Programma Integrato - PRINT

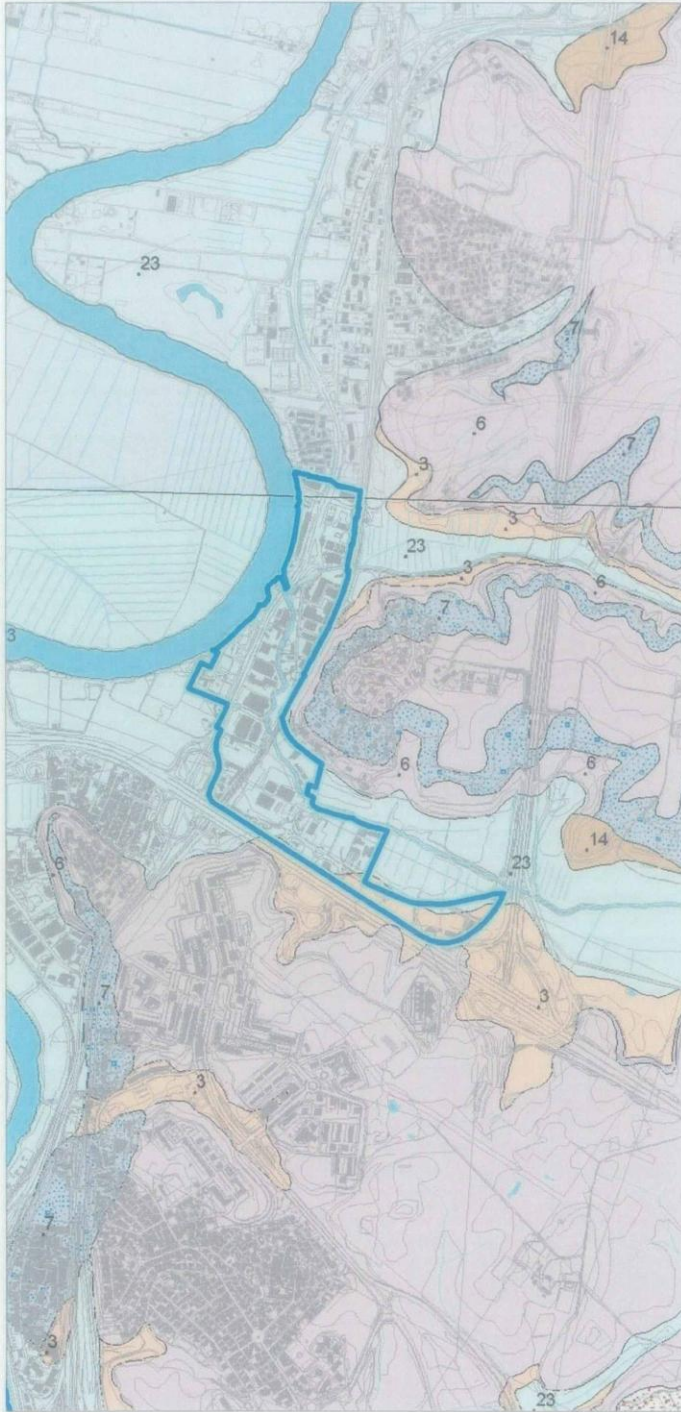
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Elaborato gestionale G8a*3.11 Standard urbanistici
 Individuazione delle modifiche e integrazioni (stralcio 1:10.000)



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

Elaborato gestionale G9.1.06 – Carta geolitologica del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



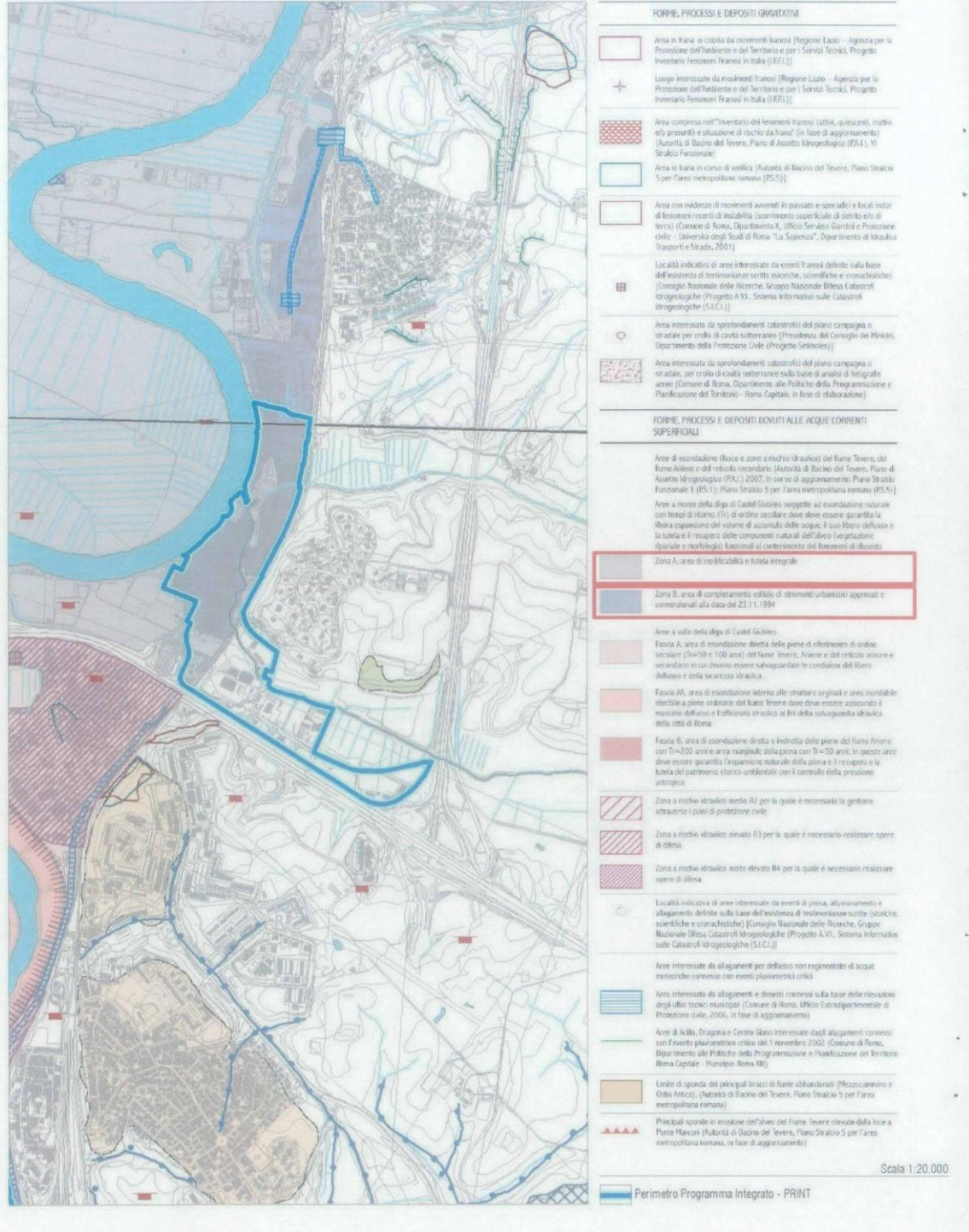
Unità litostratigrafiche	Descrizione	Est. (ha)
25	Terreno di riparto Materiale eterogeneo, in prevalenza matrice sabbioso-argillosa, poco adomato e/o consolidato, elevata compressibilità. Etrusche di scavo, (fontanari di case, argini Rivali), resti di età romana (Ossa Petica), colonate di bontica.	
24 c	Depositi dunali ed interdunali recenti c) Spiaggia attuale e duna litomica recente ("tumuli") formata da sabbia fino a tratti debolmente limosa, di colore grigio giallastro, moderatamente addossata, con livelli decimetrici di argilla limosa poco consolidata. b) Depositi interdunali formati da alternanze di limo, argilla limosa e limo sabbioso in genere poco consistenti, con frequenti livelli di argilla laticosa compressibile. a) Duna costiera consolidata, formata da sabbia medio fine talora ghiaiosa, di colore grigio giallastro talvolta cementata, terreni da mediamente addossati ad addossati.	
24 b		
24 a		
23	Depositi alluvionali recenti ed attuali Alternanze di strati di terreno argilloso, limo-sabbioso e sabbioso con intercalati livelli di argilla laticosa. I materiali laticosi sono prevalenti nelle valli in sinistra orografica del torrente. Alla base è presente un livello di ghiaia, eterogenea, poligenica in natura sabbiosa. I terreni alluvionali si presentano poco o per nulla consolidati, sani e asciutti, con proprietà geotecniche scadenti dovuti alla scarsa coesione o/o addensamento ed all'elevata compressibilità.	
3	Formazione di Ponte Galena Sequenza di depositi fluvio-deltici e lacustri-paludosi formati dal basso venuti (alto dai segmenti litici) ghiaie e ghiaie con sabbia, talvolta a laminazione incrociata, silti, argille grigio-azzurre consistenti, con livelli di materiale organico nerastro associato a frammenti di gusci di gasteropodi dulcicoli (argille a Nelli-rolle); ghiaie, sabbie ghiaiose e sabbie gialle, localmente embricate a festoni, a laghi ferritizzati, con letti di sabbie avverse, argille e argille limose grigie azzurre con livelli di colore verde chiaro, con abbondante fauna a rocioli tra cui Veneropis jonesensis (argille a Veneropis), sabbie giallastre e avverse talvolta arrivate, a stratificazione incrociata; alternanze di sabbie e limi ad elementi vulcanici e diatomiti con frammenti di gasteropodi dulcicoli, al letto un livello discontinuo di sabbie orientate.	
2	Complesso dei depositi sabbiosi Sabbie grigie passanti verso l'alto a sabbie gialle con intercalazione di argille in livelli e lenti, di modesto spessore, di qualche decimetrica in strati, di spessore compreso tra 1 e 2 metri. Nella sequenza sono presenti anche argille e argille sabbiose grigio-rosate con rari livelli sabbiosi (Formazione di Ponte Mario). Al tetto della serie, nelle zone di Monte Mario, Giuncolate e Monteverde, è presente una sequenza di terreni transgressivi formati da sabbie quarzose fini, con livelli di ghiaia molto evolute eterometriche ed eterogenee, la serie si chiude con limi sabbiosi bancati ed uno strato di sabbie quarzose costate (Unità di Monte Cicci).	

Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

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

Elaborato gestionale G9.2.06 – Carta geomorfologica del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



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

Elaborato gestionale G9.3.06 – Carta idrogeologica del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



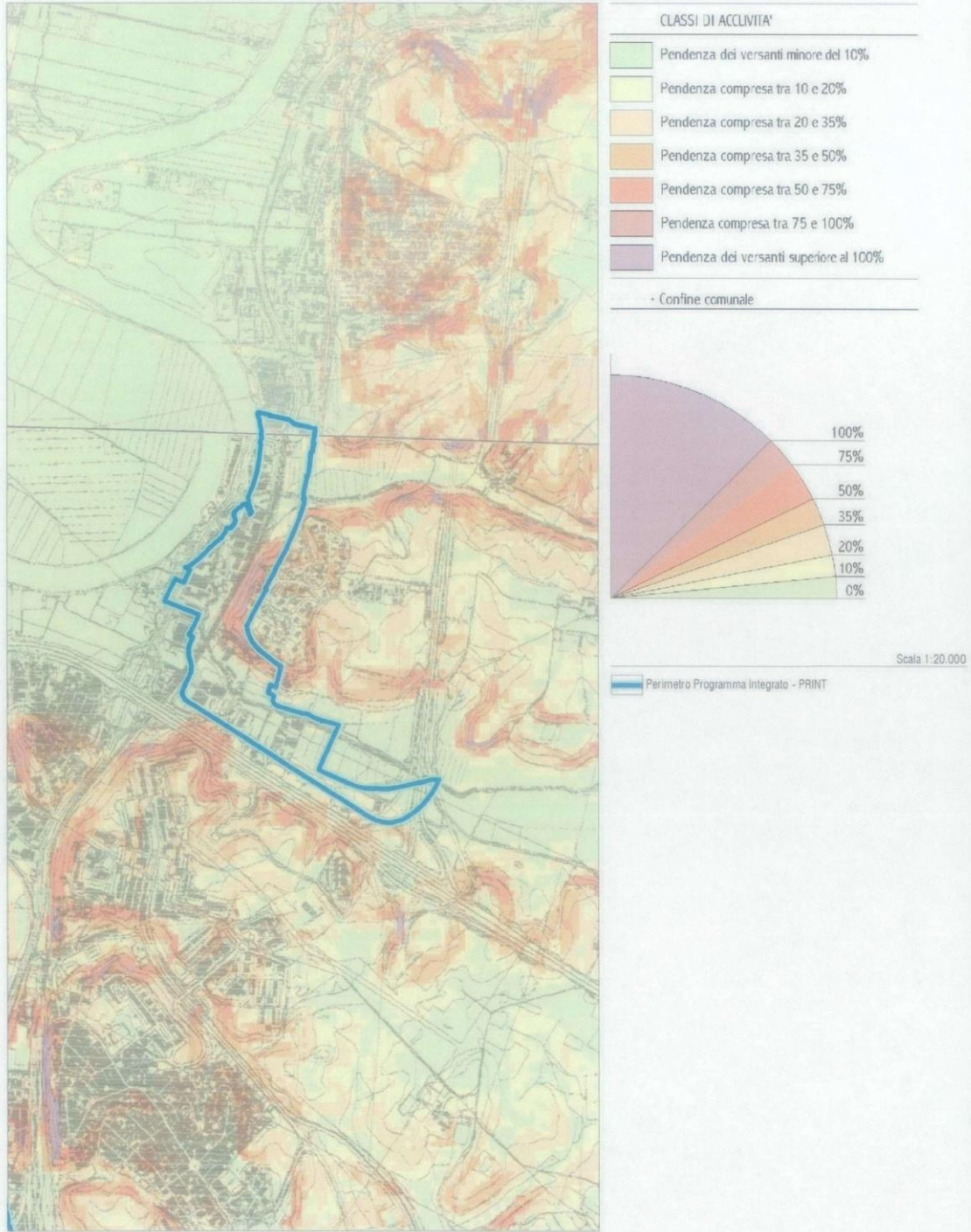
IDROLOGIA DI SUPERFICIE	
TEV-415B	Bacino idrografico e relativa sfera di classificazione. (Autorità di Bacino del Tevere, Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana di Roma)
	Reticolo idrografico
PERMEABILITÀ (CON DEFINIZIONE DELLE CLASSI)	
	Depositi e interventi antropici Ripari antropici. Permeabilità variabile per porosità da bassa a medio-alta (prevalentemente depositi di terre da scavo di origine eterogenea)
	Depositi continentali Depositi alluvionali. Permeabilità variabile per porosità da bassa (limi argillosi e sabbie limose) a media (prodotti rimangiati e granulometrie sabbiose presenti nelle alluvioni del reticolo idrografico minore ad alta (sabbie e ghiaie dei depositi del reticolo principale del Tevere ed Arno)
	Depositi lacustro-paludosi e colluviali intracraterei. Permeabilità variabile per porosità da bassissima (argille torbose e limi) a media (granulometrie sabbiose) per riempimento delle depressioni crateriche di Valle Marciana e Castigione
	Depositi travertinosi. Permeabilità variabile per fratturazione da media ad alta (parte territoriale estremo orientale del Comune di Roma)
Depositi vulcanici	
	Depositi proclastici del Distretto Vulcanico Sabatino. Permeabilità: 1) bassissima o bassa per porosità (concreti, depositi lapillosi e scorie) accenti interessati da processi di indurimento; orizzonti pedogenizzati e depositi limo-lapillosi; 2) media (fedi vulcanoclastici rimangiati, pomice, lapilli); 3) medio-alta per fratturazione (depositi piroclastici fluidi)
	Depositi eruttivi fluidi del Distretto Vulcanico Sabatino. Permeabilità variabile per porosità da media a medio-alta (depositi proclastici da ceneri e frantumazioni lapillosi)
	Depositi proclastici del Distretto Vulcanico Albano. Permeabilità variabile per porosità da media (concreti) a medio-alta (depositi lapillosi e scorie prevalentemente incoerenti) e per fratturazione ad alta (depositi spumetici fluidi)
	Depositi eruttivi fluidi del Distretto Vulcanico Albano. Permeabilità variabile per porosità da media a medio-alta (depositi piroclastici frantumati da ceneri a bolle)
	Depositi eruttivi delle colate di lava (Albano e Sabatine). Permeabilità medio-alta per fratturazione (lave sciolte e fessure (coste di Capo di Bove) albano e lave lavico - fessure sabatine)
Depositi marini, deltaici e costieri	
	Depositi della duna recente. Permeabilità variabile per porosità da bassa (argille limose e torbose) a prevalentemente medio-alta (sabbie)
	Depositi dell'Unità Terrazzata di Fianca Costiera. Permeabilità variabile per porosità da bassa (argille limose) a medio-alta (ghiaie sabbiose)
	Depositi dell'Unità di Castelforzano. Permeabilità variabile per porosità da media (sabbie fini) ad alta (fratturazione di ghiaie)
	Depositi delle unità di Valle Giulia, S. Pietro, Aurelia e Vigna. Permeabilità variabile (in relazione alla posizione stratigrafica delle 4 unità): 1) per porosità da media (sabbie) ad alta (invertebrati) dell'Unità di Valle Giulia; 2) per porosità da bassissima (argille) a media (sabbie) ed elevata per fratturazione (piroclastici fluidi) dell'Unità di S. Paolo; 3) per porosità da bassissima (argille) a bassa (limi sabbiosi) dell'Unità di Aurelia; 4) per porosità da bassa (argille e limi sabbiosi) a medio-alta (ghiaie sabbiose) dell'Unità di Vigna
	Depositi delle unità di Monte Mario e Ponte Galeria. Permeabilità variabile per porosità: 1) da bassissima (argille) a bassa (argille sabbiose); 2) da media (sabbie) a medio-alta (sabbie e ghiaie)
	Depositi del Monte Vaticano. Permeabilità variabile per porosità da bassissima (argille e argille limose) a bassa (limi, limi sabbiosi e sabbie fini)
OPERE ARTIFICIALI	
Pozzi per acqua	
	Pozzo già in concessione determinata (Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Autorità dei Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre)
	Pozzo domestico (Legge 275/93) (Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Autorità dei Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre)
	Pozzo industriale, agricolo, condominiale, antinquinando (Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Autorità dei Bacini Regionali - Università degli Studi Roma Tre)
	Pozzo generico con numero identificativo per Municipio
	Pozzo ACEA per acque ad uso pubblico con numero identificativo per Municipio
	Canale artificiale di bonifica (Autorità di Bacino del Tevere, Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana romana)

Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

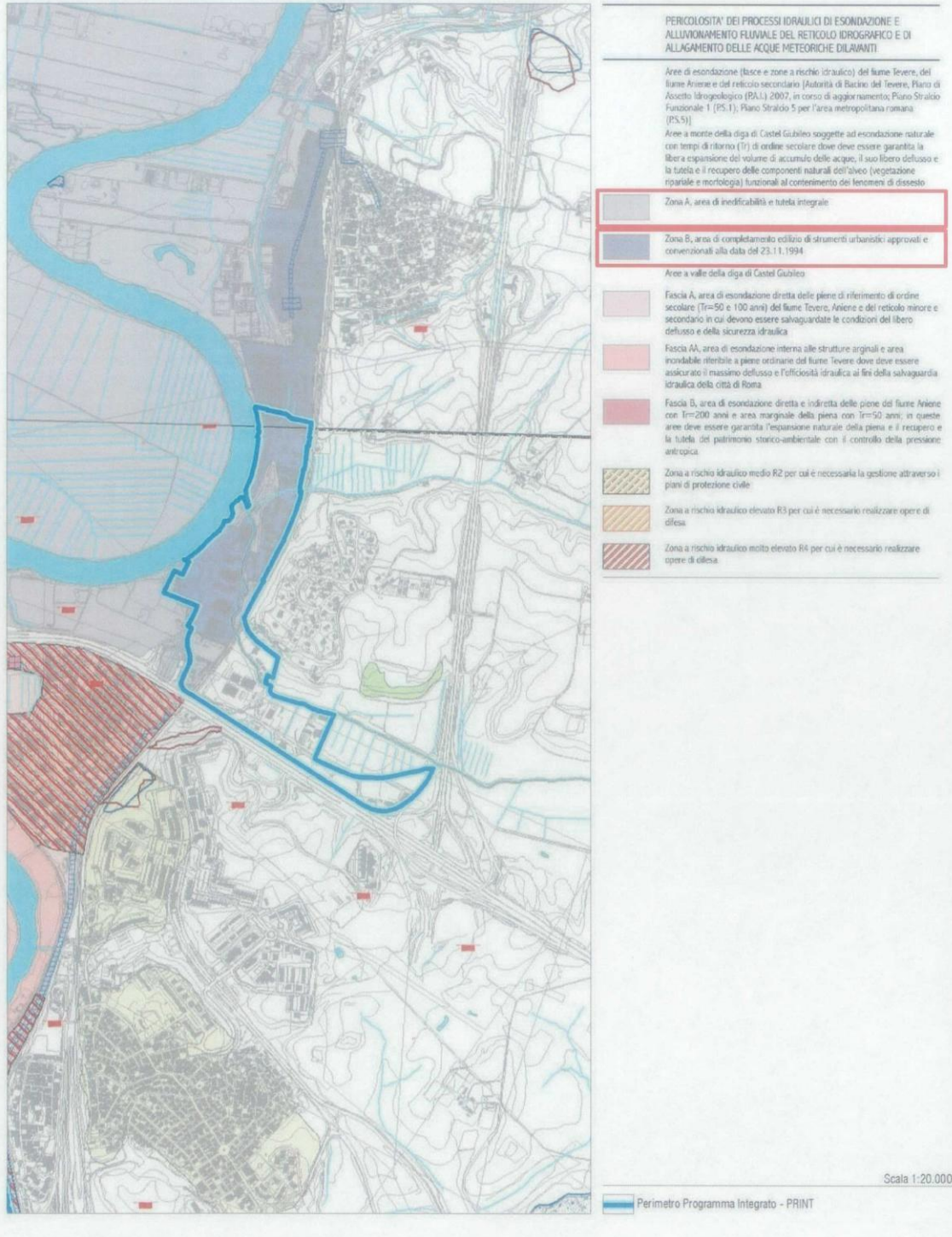
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.4.06 – Carta delle acclività del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



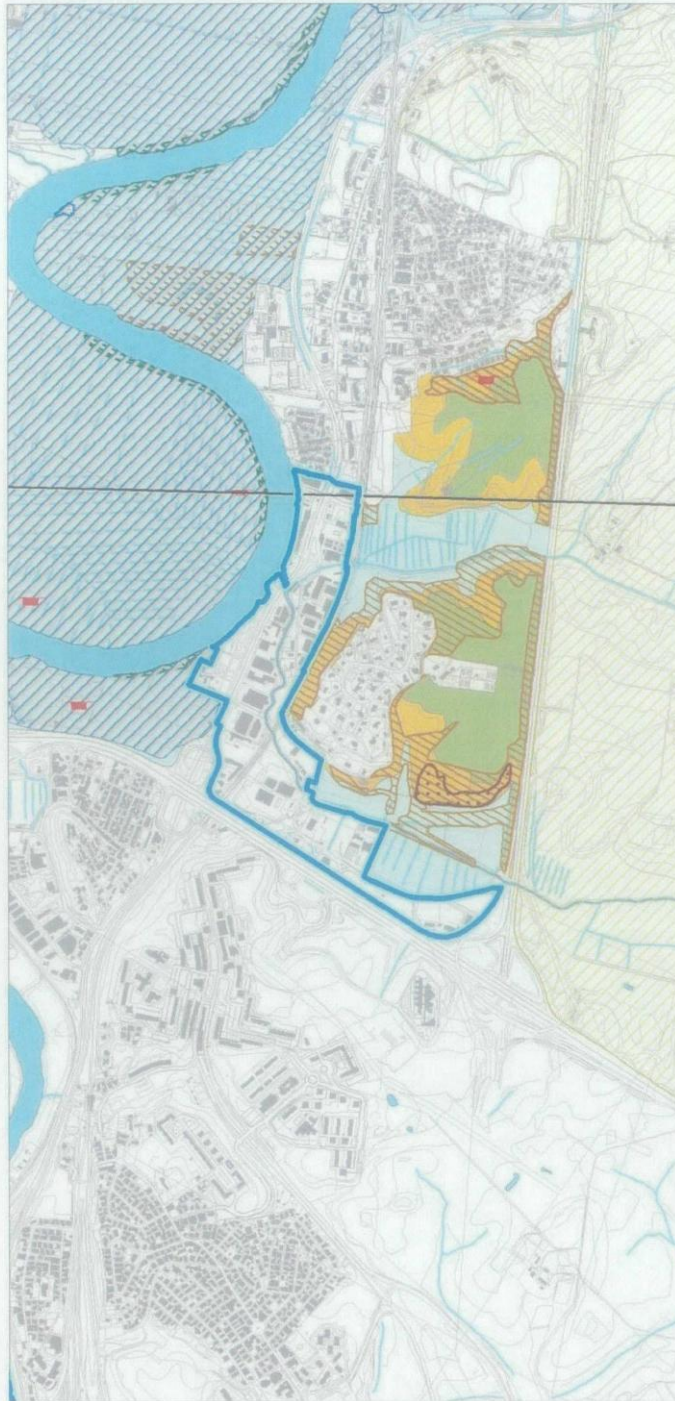
PRG approvato con Del. CC. n. 18 del 12.02.2008

Elaborato gestionale G9.5.06 – 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 G9.6.06 – Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



USFRUIBILITA' DEGLI AMBITI MORFOLOGICI DEL TERRITORIO

- Altopiano (o plateau)** con copertura di tipo pirolitico e/o sedimentaria.
Usfruibilità geologica generalmente favorevole per gli interventi urbanistici, in relazione alla bassa presenza di elementi di pericolosità geologica, salvo dove diversamente rilevato e da verificare.
Usfruibilità vegetazionale condizionata dalla tutela del patrimonio boschivo e dalla possibile presenza di emergenze floristico-vegetazionali.
- Scarpata o pendio naturale e/o artificiale.**
Usfruibilità geologica generalmente critica; essa dipende dal tipo di intervento urbanistico da realizzare, dalla valutazione locale degli specifici fattori di rischio per un pendio e dalla possibilità di mitigazione degli stessi.
Usfruibilità vegetazionale condizionata dalla tutela del patrimonio boschivo, dalla possibile presenza di emergenze floristico-vegetazionali e da elementi di fragilità e delicatezza ambientale su pendenze superiori a 45°.
- Fondovalle e pianura alluvionale del reticolo idrografico.**
Usfruibilità geologica disciplinata dalle normative vigenti sulla fascia di rispetto dal ciglio di scarpata dell'alveo e condizionata principalmente, in relazione al tipo di intervento urbanistico, dalla valutazione della possibile presenza della pericolosità idraulica e delle caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche dei terreni.
Usfruibilità vegetazionale condizionata dalla tutela del patrimonio boschivo, dalla possibile presenza di emergenze floristico-vegetazionali e da elementi di fragilità e delicatezza ambientale in valichi, impluvi e sponde fluviali.

Pericolosità idraulica del reticolo idrografico principale (fiume Tevere e fiume Aniene) e secondario.

Arece di esondazione del fiume Tevere a monte della diga di Castel Giubileo

- Zona A**
Usfruibilità disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio n.1 dell'Autorità di Bacino del Tevere costituita da inedificabilità totale.
- Zona B**
Usfruibilità disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio n.1 dell'Autorità di Bacino del Tevere costituita dal completamento edilizio degli strumenti urbanistici approvati e convenzionati alla data del 23.11.1994.

PRINCIPALI AMBITI DI VULNERABILITA' FLORISTICO-VEGETAZIONALE

- (1) **Emergenze vegetazionali.**
- (2) **Emergenze floristiche.**
Usfruibilità condizionata dalla presenza di elementi meritevoli di conservazione tra cui la vegetazione ripariale, igrofila, planiziale e promontuosa delle fasce peritruviali, periacrosi e costiere (DL 137/2002; L. 183/1989; LR 53/1998) e gli habitat di interesse comunitario (Direttiva 92/43/CEE) (per la descrizione delle singole voci si rimanda all'allegato della Relazione vegetazionale "Carta delle emergenze floristico-vegetazionali del territorio del Comune di Roma").
- Boschi e arbusteti**
Usfruibilità condizionata dalla presenza di comunità vegetali con funzione produttiva, ecologico-protettiva ed estetico-ricreativa (L.R. 39/2002); (codici 31111, 31112, 31121, 31122, 31123, 3113, 312, 313, 314, 322, 3241, 3242, 3243 della "Carta dell'uso del suolo e delle lesioni vegetazionali del territorio del Comune di Roma").

ELEMENTI IDROGRAFICI E IDROGEOLOGICI

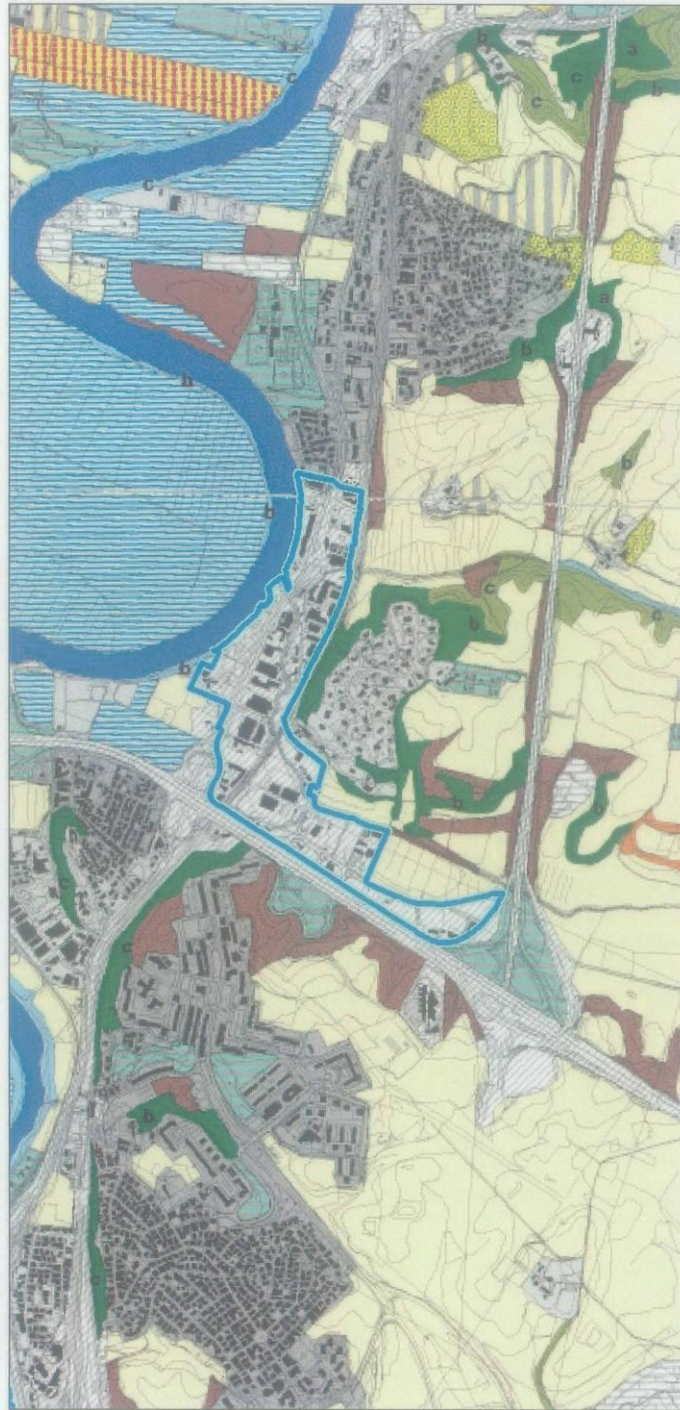
- Reticolo idrografico**
- Canali di bonifica**
- Laghi, laghi di cava, specchi lacustri artificiali e naturali**
- Sorgente**
- Sorgente lineare**

Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

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

Elaborato gestionale G9.7.06 – Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali del territorio comunale (stralcio 1:20.000)



1 - SUPERFICI ARTIFICIALI

- 1.1 - Zone urbanizzate di tipo residenziale
 - 1.1.1 - Zone residenziali a tessuto continuo
 - 1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado
- 1.2 - Insedimenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali *
- 1.3 - Aree estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati *
- 1.4 - Zone verdi artificiali non agricole

2 - SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE

- 2.1 - Seminativi avvicendati e prati stabili
 - 2.1.1 - Seminativi in aree non irrigue (prati stabili (comprendono anche vivaie, colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue))
 - 2.1.2 - Seminativi in aree irrigue (comprendono anche vivaie, colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue)

3 - TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

- 3.1 - Boschi
 - 3.1.1 - Boschi di latifoglie
 - 3.1.1.1 - Boschi a prevalenza di latifoglie sempreverdi
 - 3.1.1.1.1 - Boschi a prevalenza di leccio (*Quercus ilex*), talvolta con alloro (*Laurus nobilis*)
 - 3.1.1.1.2 - Boschi a prevalenza di sughera (*Quercus suber*)
 - 3.1.1.2 - Boschi a prevalenza di latifoglie decidue
 - 3.1.1.2.1 - Querceti misti a locale dominanza di cerro (*Quercus cerris*), farnetto (*Q. frainetto*), roverella (*Q. pubescens* s.l.)
 - 3.1.1.2.2 - Boschi misti a locale dominanza di carpino bianco (*Carpinus betulus*), castagno (*Castanea sativa*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), olmo (*Ulmus minor*)
 - 3.1.1.2.3 - Boschi ripariali ad alto fusto a dominanza di pioppi (*Populus* sp. pl.), salici (*Salix* sp. pl.) e/o altre specie igrofile
 - 3.2.2 - Cespuglieti a locale prevalenza di ginestra (*Spartium junceum*), pruno selvatico (*Prunus spinosa*), rovo (*Rubus ulmifolius*), olmo (*Ulmus minor*), canna (*Arundo pliniana*)

6 - AREE CENSURATE

Classi di copertura per le sottoclassi 31:

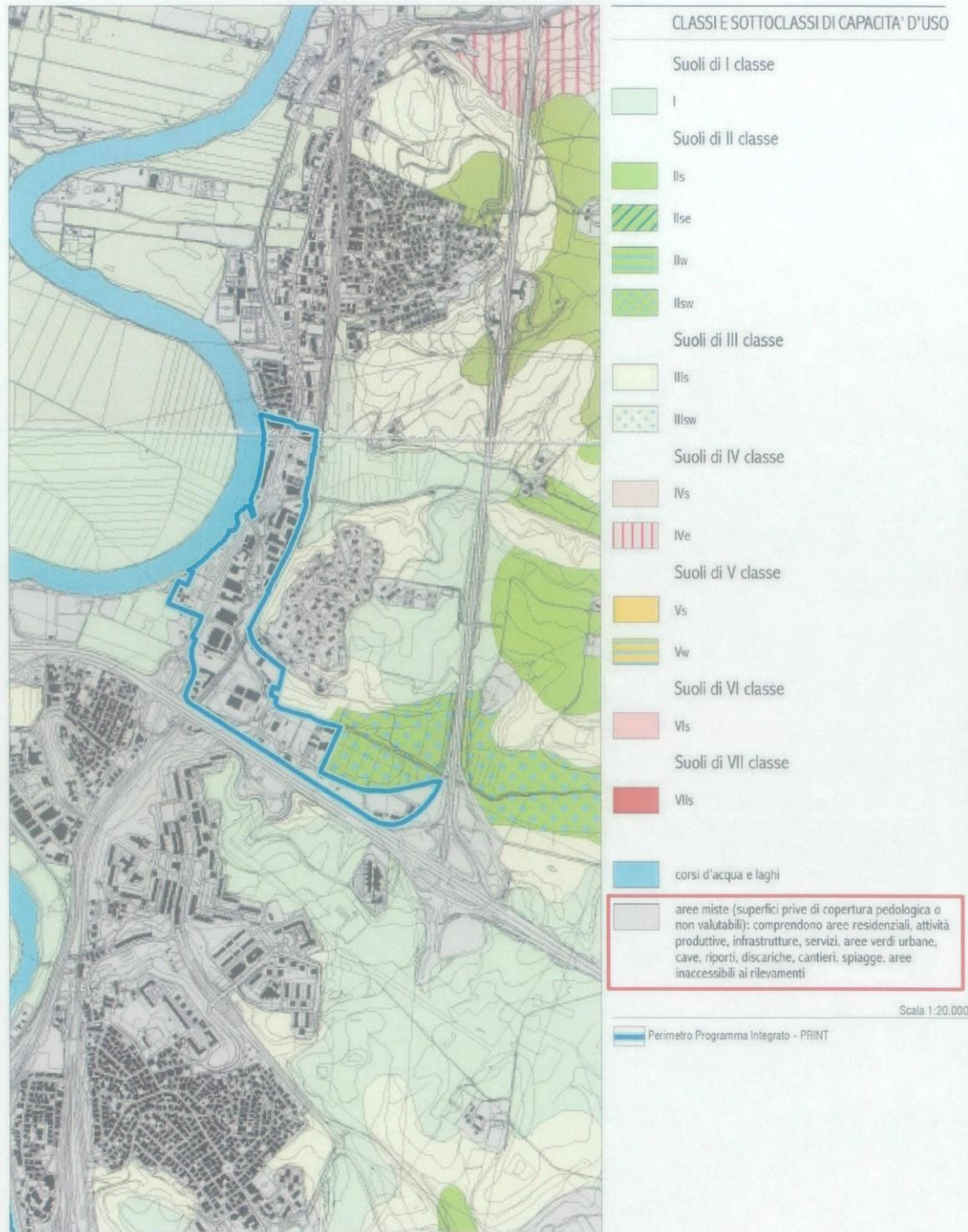
- a < 40%
- b 40% - 70%
- c > 70%

Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

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

Elaborato gestionale G9.8.06 – 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.

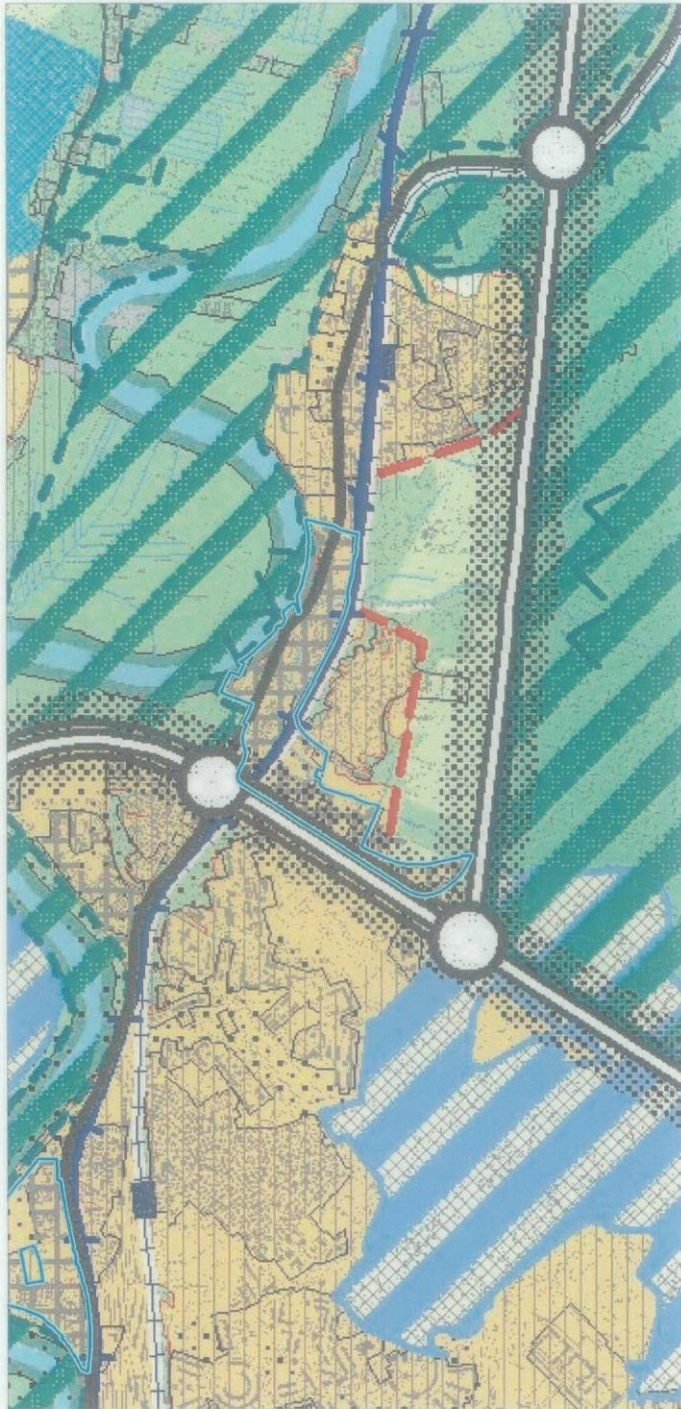
Nell'elaborato **TP2 – Disegno programmatico di struttura** l'intero ambito del PRINT è classificato come "Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti .- Principali insediamenti produttivi" ed è individuata la fascia di rispetto della Grande rete viaria che coinvolge in parte le aree site lungo il GRA.

Per quanto attiene l'elaborato strutturale del piano **TP2.1 – Rete ecologica provinciale** non si rilevano interferenze dell'intervento con le Componenti individuate dalla rete ecologica provinciale. Le aree dell'ambito PRINT sono altresì comprese nelle Unità territoriali ambientali (UTA) n. 14 – Unità delle alluvioni della valle del Tevere per la parte che si sviluppa lungo la Salaria e n. 17 – Unità della bassa valle dell'Aniene per le aree parallele al GRA.

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)



Scala 1:20.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

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, A24 f.374** redatto su Carta tecnica regionale in scala 1:10.000, l'ambito del PRINT è classificato in massima parte tra le componenti del Sistema del paesaggio insediativo, articolate nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" per gli spazi edificati e nelle "Reti infrastrutture e servizi" per le aree di svincolo lungo il GRA. Le parti al margine orientale confinanti con il Raccordo Anulare e l'autostrada A1, sono invece classificate tra le componenti del Sistema del paesaggio agrario – "Paesaggio agrario di rilevante valore". 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 Tevere e del fosso di Settebagni 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. Le parti di fondovalle parallele al GRA sono inoltre comprese tra gli "Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica".

Nell'elaborato **Beni Paesaggistici –Tavv. B20 f. 365, B24 f.374** 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 ai vincoli paesaggistici "Valle del Tevere" (D.M. del 05/12/1989) e Crustumerium-Marcigliana (D.M. 24/11/1986) riportati nell'elaborato nella categoria "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 per la maggior parte compreso 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_), di "Beni lineari con fascia di rispetto" (cod. ml_) e di "Beni puntuali con fascia di rispetto" (cod. mp058_) di cui alla lettera m) dell'art.142 D.lvo 42/04. Il tracciato della consolare Salaria è inoltre compreso tra gli "Immobili e le aree tipizzati dal Piano Paesaggistico" sotto la categoria "5) Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri". I beni e le relative fasce di rispetto che interessano l'ambito PRINT sono:

Fascia di rispetto	c058_0001	Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino
Fascia di rispetto	c058_0170	Fosso di Settebagni, della Bufalotta e delle Spallette S. Margherita
Beni d'insieme (c, d)	cd058_147a	Valle del Tevere
Beni d'insieme (c, d)	cd058_148	Marcigliana
Punti archeologici	mp058_1805	Resti di muratura
Punti archeologici	mp058_1806	Resti di muratura
Punti archeologici	mp058_1807	Strutture romane
Punti archeologici	mp058_1809	
Punti archeologici	mp058_1819	Area di frammenti fittili
Punti archeologici	mp058_1820	Area di frammenti fittili
Punti archeologici	mp058_1821	Resti di impianto rustico e pozzi, strada e resti murari
Aree archeologiche	m058_0425	Crustumerum, Marcigliana
Aree archeologiche	m058_0426	Crustumerum, Marcigliana
Aree archeologiche	m058_0427	
Linee archeologiche	ml_0836	Cunicoli
Linee archeologiche	ml_0896	Antico tracciato della Via Salaria

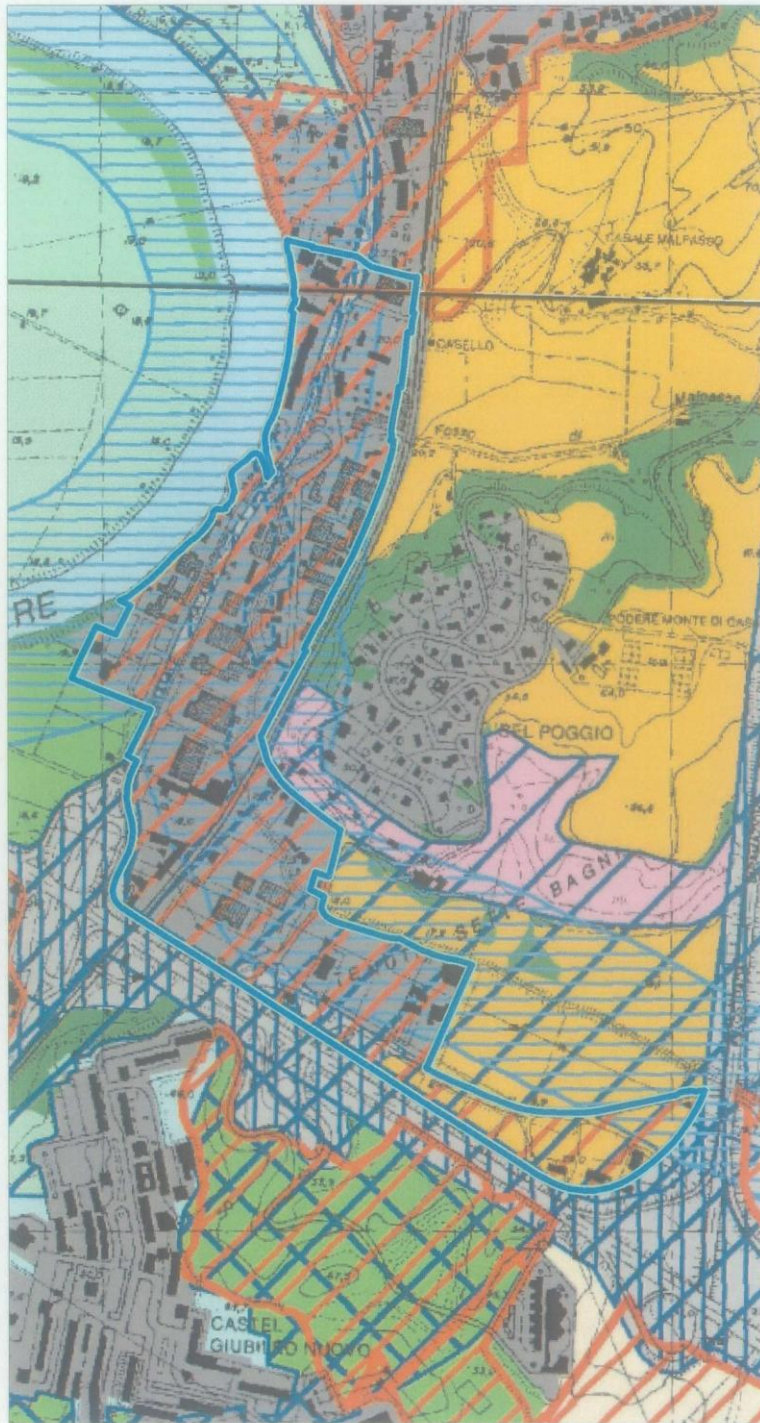
L'elaborato **Beni del patrimonio naturale e culturale –Tavv. C20 f. 365, C24 f. 374**, redatto su Carta tecnica regionale in scala 1:10.000, contiene la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale 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*, le aree golenali del Tevere comprese nell'ambito PRINT rientrano tra gli areali dello "Schema del Piano regionale dei Parchi", mentre in riferimento ai *Beni del patrimonio culturale*, il PTPR individua tra le componenti del "Sistema dell'insediamento contemporaneo" la "Ferrovia" e il GRA ("Viabilità di grande comunicazione") e il tracciato di via di Settebagni ("Viabilità antica e relativa fascia di rispetto di 50 m") tra le componenti del "Sistema dell'insediamento storico". In riferimento agli *Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale*, sono segnalati:

- piccole porzioni di aree agricole di fondovalle classificate come "Discariche, depositi, cave";
- i tracciati della ferrovia e del GRA come "Percorso panoramico";
- tutto l'ambito PRINT tra le componenti dei "Parchi archeologici e culturali".

PTPR - Sistemi e ambiti del paesaggio Tavv. A20, A24, fogli 365, 374

artt. 21,22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135,143 e 156 D.L.vo 42/2004 e s.m.i.

adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007



Sistemi ed ambiti del paesaggio

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

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Interesse Urbino
	Paesaggio Agrario di Interesse
	Paesaggio Agrario di Interesse

Sistema del Paesaggio Industriale	
	Paesaggio del Centro e Studi Storici con relative fasce di rispetto di 150 metri
	Parco, villa e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutturali e Servizi




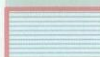
	ambiti di paesaggio e valorizzazione paesistica
	area o punti di interesse
	Perimetro consuntivo di modifica del PTP vigente
	limiti comunali



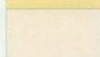
Scala 1:10.000



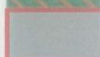
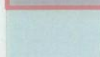


Perimetro Programma Integrato - PRINT



PTPR - Tav A - Sistemi e ambiti del paesaggio


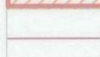
Sistemi ed ambiti del paesaggio

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

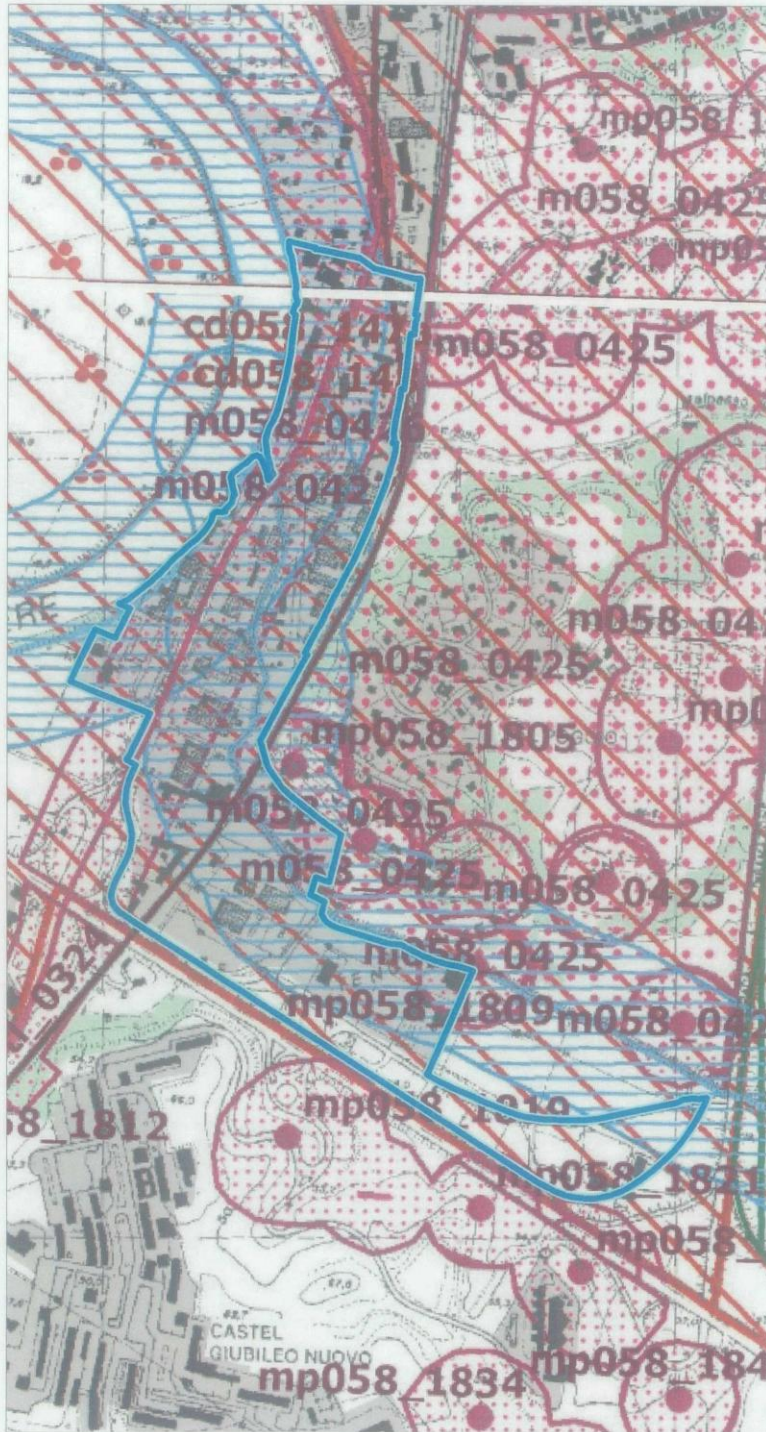
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e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

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

PTPR - Beni paesaggistici - Tavv. B20, B24, fogli 365, 374

artt. 21,22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135,143 e 156 D.L.vo 42/2004 e s.m.i.
 adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007



Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
 art. 135 del D.L.vo 42/2004

10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000

Regolazione delle aree rurali con legge
 art. 143 del D.L.vo 42/2004

10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000

Individuazione degli immobili e delle aree tutelati dal Piano Paesaggistico
 art. 144 del D.L.vo 42/2004

10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000

10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000

Scala 1:10.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

PTPR - Beni paesaggistici

Legenda

Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, 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, ville, giardini e giardini	art. 136 D.lvo 42/04
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 D.lvo 42/04
	cdin058_001	lett. c) 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
	058_001	proposte di: a) varifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04	art. 22 co. 2 bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
	ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

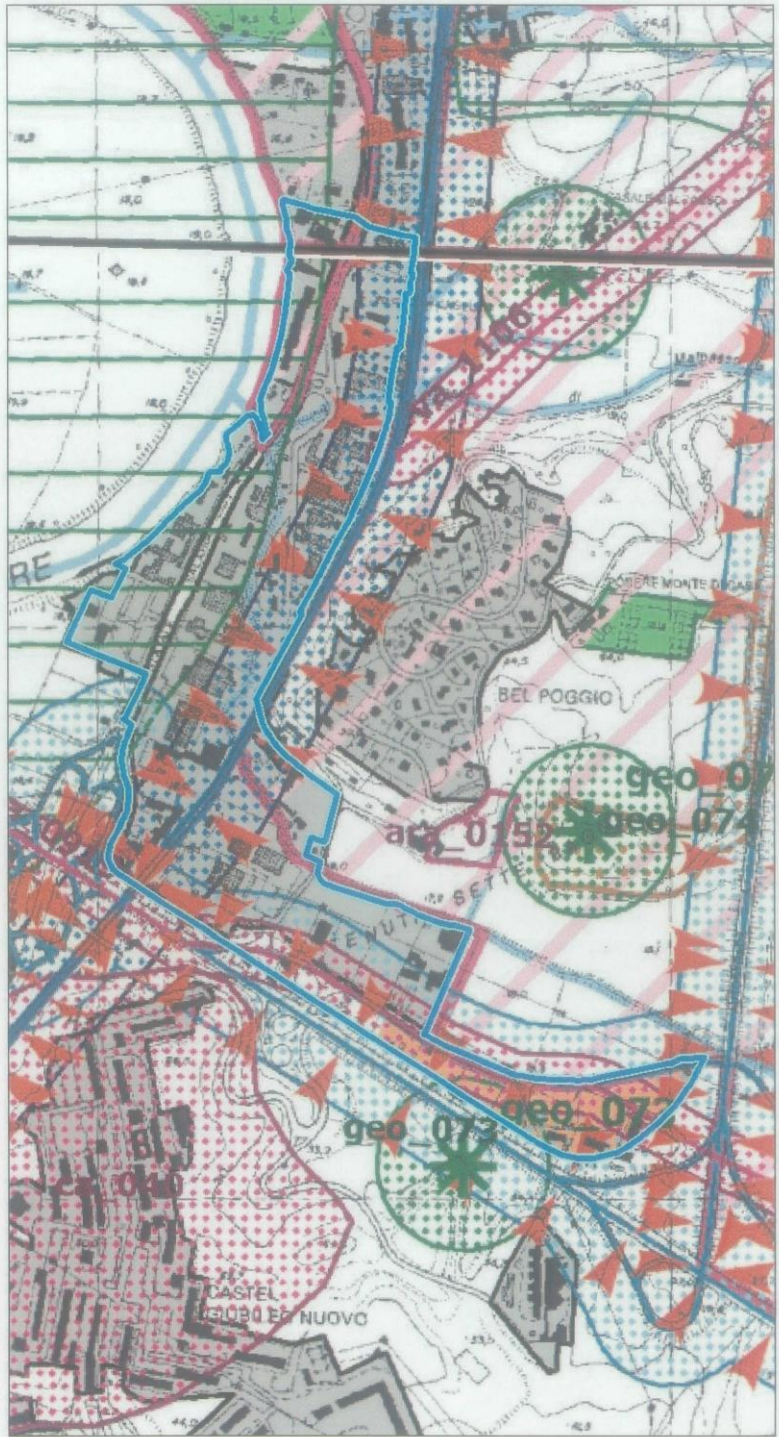
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04			
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 D.lvo 42/04 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate peccore da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	h) università agrarie e uso CIVICO n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98
	sigla identificativa	ml058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo

N.B.:
- le aree tutelate per legge di cui alle lettere c) e g) e i) e circoli giacili e li vulcani non sono presenti nel territorio regionale.
- le aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 D.lvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato.
Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata 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	taa_001	1) aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
	ca_001	2) insediamenti urbani storici e territori contemini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
	tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
	tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-spegio con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99
sigla identificativa	t_...001	t_...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	
		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co 1 L.R. 24/98	
		limiti comunali	

PTPR - Beni del patrimonio naturale e culturale - Tav. C20 e C24 fogli 365 e 374

artt. 21,22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135,143 e 156 D.L.vo 42/2004 e s.m.i.
adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007



Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Codice	Descrizione	Fonte
10.1	Beni paesaggistici di interesse nazionale	Decreto del Presidente della Repubblica 22.06.2008
10.2	Beni paesaggistici di interesse regionale	Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24.01.2000
10.3	Beni paesaggistici di interesse locale	Decreto del Sindaco
10.4	Beni paesaggistici di interesse privato	Decreto del proprietario
10.5	Beni paesaggistici di interesse pubblico	Decreto del Comune
10.6	Beni paesaggistici di interesse privato	Decreto del proprietario
10.7	Beni paesaggistici di interesse pubblico	Decreto del Comune
10.8	Beni paesaggistici di interesse privato	Decreto del proprietario
10.9	Beni paesaggistici di interesse pubblico	Decreto del Comune
10.10	Beni paesaggistici di interesse privato	Decreto del proprietario
10.11	Beni paesaggistici di interesse pubblico	Decreto del Comune

Codice	Descrizione	Fonte
20.1	Beni culturali di interesse nazionale	Decreto del Presidente della Repubblica 22.06.2008
20.2	Beni culturali di interesse regionale	Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24.01.2000
20.3	Beni culturali di interesse locale	Decreto del Sindaco
20.4	Beni culturali di interesse privato	Decreto del proprietario
20.5	Beni culturali di interesse pubblico	Decreto del Comune
20.6	Beni culturali di interesse privato	Decreto del proprietario
20.7	Beni culturali di interesse pubblico	Decreto del Comune
20.8	Beni culturali di interesse privato	Decreto del proprietario
20.9	Beni culturali di interesse pubblico	Decreto del Comune
20.10	Beni culturali di interesse privato	Decreto del proprietario
20.11	Beni culturali di interesse pubblico	Decreto del Comune

Codice	Descrizione	Fonte
30.1	Manutenzione ordinaria	Decreto del Sindaco
30.2	Manutenzione straordinaria	Decreto del Sindaco
30.3	Restauro	Decreto del Sindaco
30.4	Conservazione	Decreto del Sindaco
30.5	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco
30.6	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco
30.7	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco
30.8	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco
30.9	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco
30.10	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco
30.11	Interventi di restauro	Decreto del Sindaco

Codice	Descrizione
1	Centro storico
2	Centro storico
3	Centro storico
4	Centro storico
5	Centro storico
6	Centro storico
7	Centro storico
8	Centro storico
9	Centro storico
10	Centro storico
11	Centro storico
12	Centro storico
13	Centro storico
14	Centro storico
15	Centro storico
16	Centro storico
17	Centro storico
18	Centro storico
19	Centro storico
20	Centro storico

Scala 1:10.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

PTPR - Beni del patrimonio naturale e culturale

Legenda

Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale		
ac_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direzione Comunitaria 9243/CE/92 (Rabat) 10/2002
an_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	Direzione Comunitaria 7880/CE/92 (Lussemburgo) 10/2002
ar_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	Direzione Comunitaria 7880/CE/92 (Lussemburgo) 10/2002
ap_001	Zone a protezione speciale Conservazione usati naturali	L.R. 23/05/99 n. 17 DCR 290/1998 n. 450
af_001	Opere faunistiche incluse nell'elenco ufficiale della Rete Natura 2000	Conferenza Stato-Regioni (Decreto 20/03/02 - 2° maggio 2003)
ai_001	Zone a conservazione ristretta	
ap_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Area	Art. 48 L.R. 23/07/99 DGR 117/00001 DGR 1150/00002
ap_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Funtana	
af_001	Paesaggi, rilievi, aree naturali Carta dell'Uso del Suolo	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	Reticolo idrografico	Intesa Stato-Regioni (L.R. 1/30/00)
ge_001	Coscere (sandoli geologici e geomorfologici) Area	Direzione Regionale Culturale
ge_001	Geositi Funtana	
fi_001	Fiori ibridati	
Beni del Patrimonio Culturale		
bc_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (beni culturali)	Convenzione di Parigi 1972 legge di ratifica 184 del 6 e 1937
ar_001	Beni del patrimonio archeologico	art. 10 D.leg. 43/04
ar_001	Beni del patrimonio archeologico mobili - Area di ricerca 100 mt.	
ca_001	Centri antichi, neopoli, abitati	"Programma 1999" Istituto Nazionale per lo studio e la tutela del patrimonio culturale dell'Università di Roma "Carta Archeologica" nel Cassino Lazio
ar_001	Visibilità urbana (Area di ricerca 50 mt.)	
am_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (Area di ricerca 100 mt.)	art. 10 D.leg. 43/04
ap_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Funtana - Area di ricerca 100 mt.	art. 15 L.R. 24/98 art. 60 co. 2 L.R. 38/99
ar_001	Fantasi, giardini e ville storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
ar_001	Visibilità e infrastrutture storiche	art. 60 co. 2 L.R. 38/99
ar_001	Beni avati	art. 60 co. 2 L.R. 38/99 L.R. 58/02
ar_001	Beni puntuali (Area di ricerca 100 mt.)	
ar_001	Beni avati	
ar_001	Beni puntuali (Area di ricerca 100 mt.)	
ar_001	Beni lineari (Area di ricerca 100 mt.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
ar_001	Visibilità di grande comunicazione	
ar_001	Fantasia	art. 27 del D.leg. 11/2001
ar_001	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e com. intermodali)	
ar_001	Telesito urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
ar_001	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale art. 143 D.leg. 43/2004		
ar_001	Punti di vista	art. 370a e 370 L.R. 24/98
ar_001	Panorami panoramici	art. 370a L.R. 24/98
ar_001	Panorami architettonici e culturali	art. 370a e 370b L.R. 24/98
ar_001	Sistemi agrari a carattere permanente	art. 370a e 370b L.R. 24/98
ar_001	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi metastorici di fusione	art. 370a L.R. 24/98
ar_001	Discariche, depositi, cave	
Sistemi strutturali ed unità geografiche		
CATENA DELL'APPENNINO	1	Terni - Monti della Laga - Salto Ciociaro
	2	Conca Reatina - Monti Lucretili
	3	Monti Sabini
	4	Monti Simbruini
	5	Monti Ernici - Pinerolense
RILIEVI DELL'APPENNINO	6	Monti Lepini, Aurunci e Anagnini
	7	Monti Volsini
COMPLESSI VULCANICI	8	Monti Cimari
	9	Monti Sabatini
	9.1	Monti Sabatini (area romana)
	10	Monti della Tolfa
VALLI FLUVIALI	11	Colli Albani
	12	Valle del Tevere
CAMPAGNA ROMANA	13	Valle del Sacco, Liri-Garigliano
	14	Agro Romano
MAREMMA TIRRENICA	15	Maremma Laziale
	16	Litorale Romano
RILIEVI COSTIERI E ISOLE	17	Agro Pontino
	18	Piana di Fondi
	19	Monte Circeo, Promontorio di Gaeta, Isola Pontina

5. Disciplina urbanistica sovraordinata: PTP vigenti

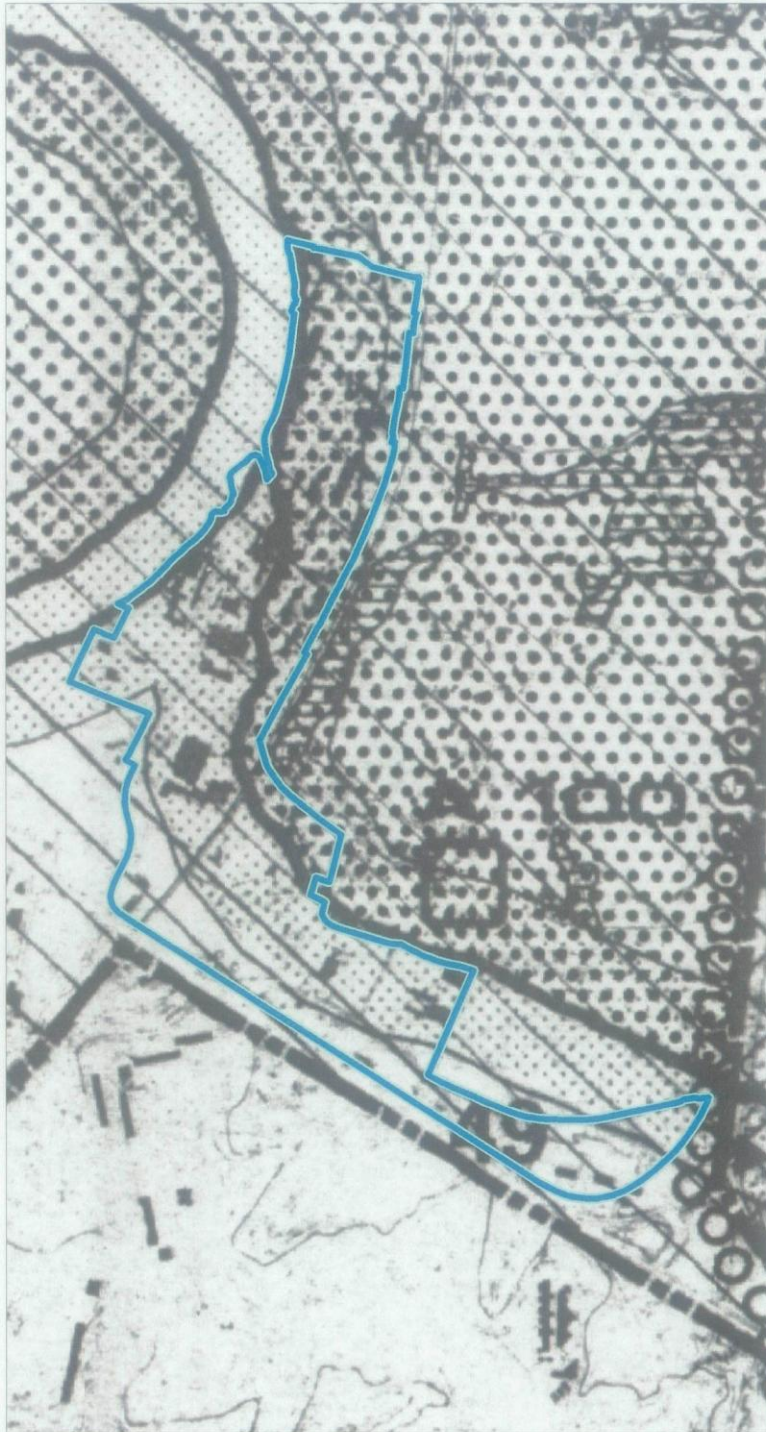
In attesa della definitiva approvazione del PTPR adottato, la disciplina paesistica in vigore è rappresentata dal combinato disposto delle norme del PTPR e del Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente 15/8 "Valle del Tevere", che classifica l'Ambito del PRINT come segue:

Nell'elaborato **E1 - Rilievo dei Vincoli Paesaggistici** l'area è compresa interamente tra le "Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39" e in larga parte nelle fasce 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" (fiume Tevere e fosso di Settebagni). La parte a nord compresa tra il Tevere e la ferrovia, è compresa tra le "Zone di interesse archeologico punto M art.1 Legge 431/85".

L'elaborato **E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela** classifica le aree dell'ambito PRINT come "Zona di tutela limitata TLa (Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti)" per le parti edificate lungo la via Salaria e come "Zona di tutela orientata TOB/10 (Tutela orientata alla riqualificazione dei sistemi idro-morfologico-vegetazionali) " per la parte a sud di fondovalle del fosso di Settebagni.

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 P138 che è stata Accolta.

PTP n. 15 - E1 Rilievo dei vincoli paesaggistici



- 0000 CONFINI DI REGIONE
 - CONFINI DI COMUNE
 - 00000 CONFINI DI PTO
 - 1 TERRITORI COSTIERI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML.300 DALLA LINEA DI BATTIGLIA -PUNTO A) ART.1 L.431/85.
 - 2 TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI COMPRESI IN UNA FASCIA DI ML.300 DALLA LINEA DI BATTIGIA -PUNTO B) ART.1 L.431/85
 - FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA SCRITTI NEGLI ELENCHI DI CUI AL T.U. APPROVATO CON R.D. 1778/37 -PUNTO C) ART.1 L.431/85
 - MONTAGNE PER LA PARTE ECCIDENTE I ML.200 S.L.M. -PUNTO D) ART.1 L.431/85
 - PARCHI E RISERVE NAZIONALI E REGIONALI PRONONCHE I TERRITORI DI PROTEZIONE ESTERNA -PUNTO F) ART.1 L.431/85
 - TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE O SOTTOPOSTI A VINCOLI DI RIMBOSCHIMENTO -PUNTO G) ART.1 L.431/85
 - ZONE UMIDE INCLUSE NELL'ELENCO DEL D.P.R. N.448 DEL 13.3.78 -PUNTO H) ART.1 L.431/85
 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO ■ M_A -PUNTO M) ART.1 L.431/85
 - AREE VINCOLATE DA DD. MM. EX LEGGE 1089/39 ■ A₁ ARCHEOLOGICHE; ■ M₁ MONUMENTALI; (2)
 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA L.R. N.88
 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI INEDICABILITA' TEMPORANEA AI SENSI DEGLI ARTT.1 TER E 1 QUINQUIES DELLA LEGGE 431/85
 - AREE GIA' SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX LEGGE 1087/39
 - PERMETTO 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 VINCOLATE VED. TAV. 04

Scala 1:10.000

 Perimetro Programma Integrato - PRINT

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



CONFINI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO N. 15	◆◆◆◆
CONFINI DEL PERIMETRO DI PIANO TERRITORIALE PREISTORICO 01/8	—
AREE DI RISPETTO	
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICI (ARTT 12.15.14)	[Pattern]
AREE DI RISPETTO PREVENTIVO DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICI (ARTT 12.15.14)	[Pattern]
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE STORICO MONUMENTALE (ARTT 12.15.15)	[Pattern]
AREE DI RISPETTO DEI BENI D'INTERESSE NATURALISTICO (ARTT 12.15.16)	[Pattern]
ZONE DI TUTELA	
ZONE DI TUTELA INTEGRALE (TITOLO II CAPO II)	[Pattern]
ZONE DI TUTELA PRESAOGISTICA (TITOLO II CAPO III)	
SOTTOZONA TP a TUTELA DEI MONUMENTI ORIGINALI E DELLE EMERGENZE PAESAGGICHE	[Pattern]
SOTTOZONA TP b TUTELA DEI PRESEGGI ADIACENTI DI GRANDE ESTENSIONE	[Pattern]
SOTTOZONA TP c TUTELA DEI PRESEGGI ADIACENTI DI MEDIA ESTENSIONE	[Pattern]
ZONE DI TUTELA ORIENTATA (TITOLO II CAPO IV)	
SOTTOZONA TO a TUTELA ORIENTATA ALLA RISERVAZIONE DEL PAESAGGIO	[Pattern]
SOTTOZONA TO b TUTELA ORIENTATA ALLA RISERVAZIONE DEI SISTEMI MORFOLOGICI VEGETAZIONALI	[Pattern]
SOTTOZONA TO c TUTELA ORIENTATA AL RISERVAZIONE E ALLA VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI STORICO-ARCHEOLOGICI	[Pattern]
SOTTOZONA TO d TUTELA ORIENTATA AL RESTAURIO AMBIENTALE	[Pattern]
ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO II CAPO V)	
SOTTOZONA TL a TUTELA LIMITATA CON TRASFORMAZIONI CONFORMI ALL'ESPANSIONE URBANISTICA MODERATA	[Pattern]
SOTTOZONA TL b TUTELA LIMITATA CON TRASFORMAZIONI SOTTOPORTE A PRESSIONI PARTICOLARI	[Pattern]
PERICOLI FRANORAGGI (A. I. 33)	[Symbol]
PUNTI DI BELVEDERE (ARTT 30)	[Symbol]

Scala 1:10.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

Osservazioni ai PTP vigenti



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 PRINT IVa-4 Settebagni 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. 31, 32).

Dall'analisi degli elaborati del Piano stralcio emerge che le aree comprese tra la ferrovia e il fiume Tevere sono classificate come:

Zone a rischio:

- Zona A di inedificabilità e tutela integrale per le parti libere da edificazione;
- Zona B, area di completamento edilizio di strumenti urbanistici approvati e convenzionati alla data del 23.11.1994 per le aree prevalentemente edificate.

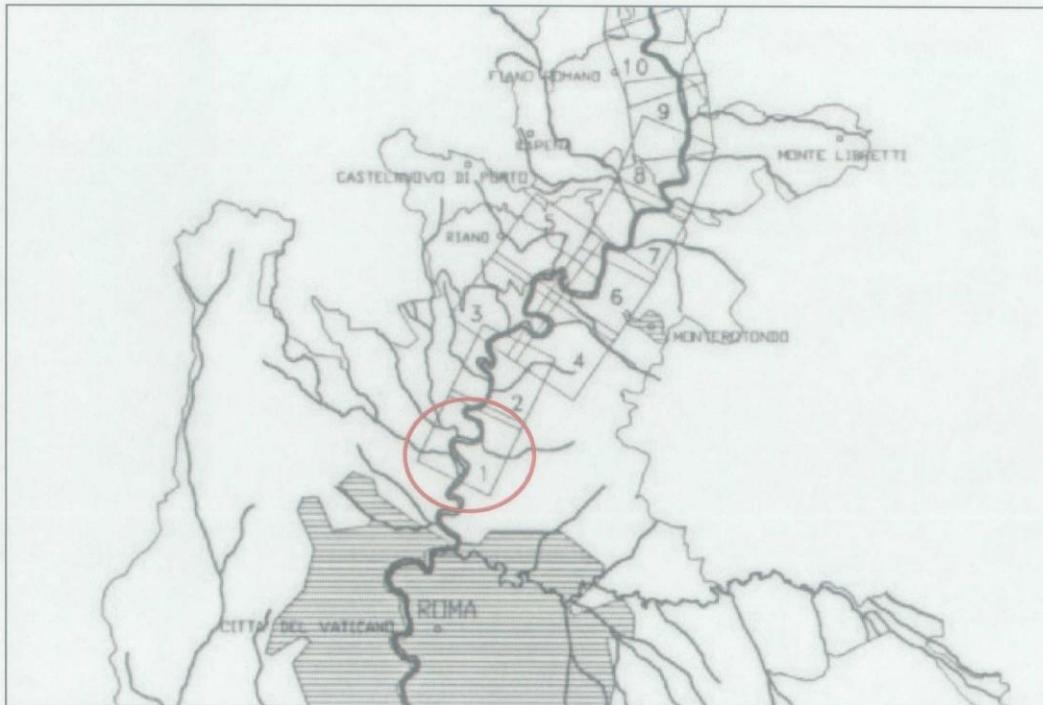


Fig. 31 – Piano di bacino – 1° stralcio funzionale (PS1) – Individuazione degli stralci cartografici

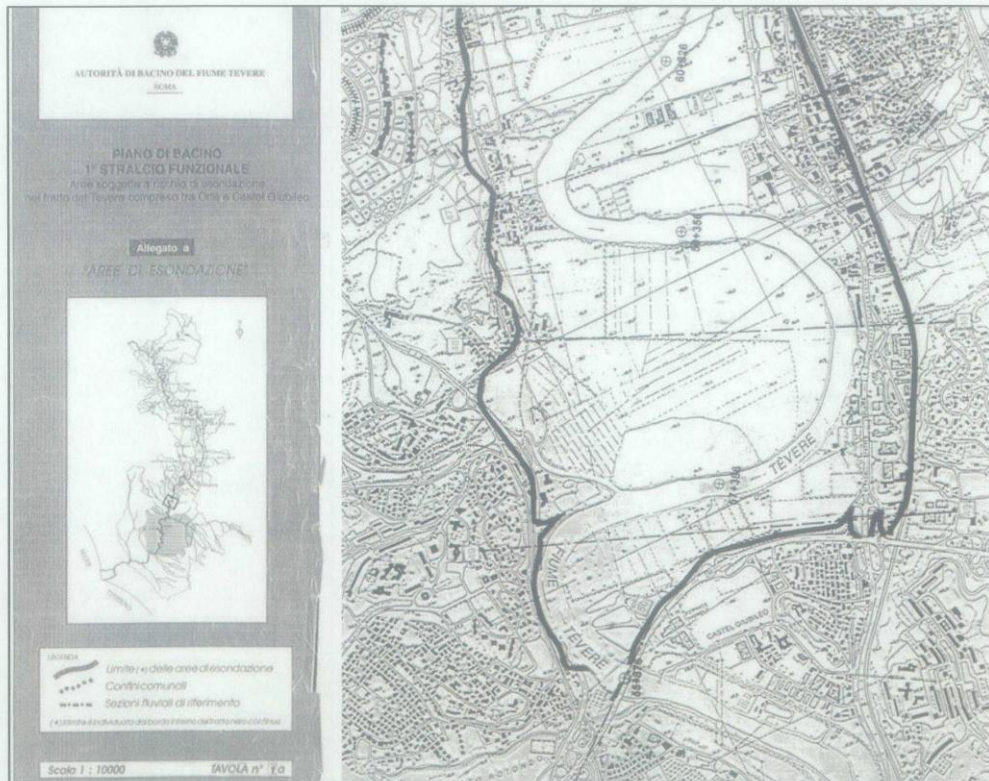


Fig. 32 – Piano di bacino – 1° stralcio funzionale (PS1) – Individuazione delle aree di esondazione

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. 33 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 2008
 (Pubblicato nella G.U. n. 74 del 19 Maggio 2009)
 in corso di aggiornamento

Fonte: Autorità di Bacino Nazionale del fiume Tevere

Aree a monte della diga di Castel Giubileo soggette ad esondazione naturale con tempi di ritorno (Tr) di ordine secolare dove deve essere garantita la libera espansione del volume di accumulo delle acque, il suo libero deflusso e la tutela e il recupero delle componenti naturali

- Zona A, area di inedificabilità e tutela integrale
- Zona B, area di completamento edilizio di strumenti urbanistici approvati e convenzionati alla data del 23.11.1994.

Are a valle della diga di Castel Giubileo.

- Fascia A, area di esondazione diretta delle piene di riferimento di ordine secolare (Tr=50 e 100 anni) del fiume Tevere, Aniene e del reticolo minore e secondario in cui devono essere salvaguardate le
- Fascia AA, area di esondazione interna alle strutture arginali e area inondabile riferibile a piene ordinarie del fiume Tevere dove deve essere assicurato il massimo deflusso e l'efficienza idraulica ai fini della salvaguardia idraulica della città di Roma
- Fascia B, area di esondazione diretta e indiretta delle piene del fiume Aniene con Tr=200 anni e area marginale della piena con Tr=50 anni; in queste aree deve essere garantita l'espansione naturale della piena e il recupero e la tutela del patrimonio storico-
- Zona a rischio idraulico medio R2 per cui è necessaria la gestione attraverso i piani di protezione civile
- Zona a rischio idraulico elevato R3 per cui è necessario realizzare opere di difesa
- Zona a rischio idraulico molto elevato R4 per cui è necessario realizzare opere di difesa

- Deflusso idrico del reticolo idrografico naturale e artificiale per interventi antropici di rettificazione
- Laghi, laghi di cava, specchi lacustri artificiali e naturali.
- Tavole di PRG interessate dal PAI-PS5-PS1

Scala 1:10.000

Perimetro Programma Integrato - PRINT

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 la riqualificazione degli spazi aperti residui 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 industriale di Settebagni si inserisce nel sistema lineare delle attività produttive pianificato lungo la via Salaria, con una forte specializzazione funzionale nel settore del commercio all'ingrosso (concessionarie di automobili) e del terziario. La felice posizione geografica all'incrocio tra la Salaria e il Raccordo Anulare e la vicinanza con il terminale dell'autostrada A1 hanno fatto sì che si sviluppassero all'interno dell'ambito del PRINT anche una serie di attività turistico-ricettive (alberghi, ristoranti ecc.) e di piccolo artigianato.

Alla scala locale il contesto di riferimento è quello tipico della periferia romana, caratterizzato dalla presenza di nuclei residenziali a media densità sorti in corrispondenza di antichi borghi rurali (Settebagni) e cresciuti senza regole, ai quali si sono affiancate le espansioni monofunzionali più recenti, pianificate dal PRG del 1965 e successivamente confermate dal PRG vigente, privilegiando l'insediamento nelle aree pianeggianti dei fondovalle del Tevere e dei suoi affluenti.

Anche 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 PRINT, possono svolgere un ruolo importante nell'assetto del territorio del III Municipio esterno al GRA.

Tali obiettivi sono così riassumibili:

Sistema infrastrutturale delle reti e dei parcheggi:

- realizzare prioritariamente interventi infrastrutturali di adeguamento e messa in sicurezza del sistema della mobilità, al fine di risolvere le criticità emerse dall'analisi del territorio;
- realizzare un nuovo ponte carrabile a doppio senso di marcia per l'attraversamento del fosso di Settebagni e adeguamento della limitrofa viabilità carrabile (via Lello Maddaleno);
- garantire un'adeguata e sicura connessione tra gli insediamenti prevalentemente non residenziali ricadenti all'interno dell'ambito in oggetto e la limitrofa zona residenziale di Bel Poggio, e garantire un'adeguata accessibilità ai suddetti insediamenti dalla S.S.4 via Salaria e dal GRA;
- acquisire mediante cessione compensativa alcune delle aree libere esistenti lungo via Casale di Settebagni per la realizzazione di un parcheggio pubblico adeguatamente dimensionato al fine di liberare la carreggiata dalla sosta indiscriminata e migliorare l'accessibilità alle attività insediate.

Sistema ambientale e del verde:

- migliorare la funzionalità dell'infrastruttura sul fosso di Settebagni, attraverso l'eliminazione delle interferenze che si manifestano nelle stagioni piovose durante l'esondazione delle acque dal fosso e, conseguentemente, garantire la messa in sicurezza dell'infrastruttura;
- riqualificare gli argini del fosso di Settebagni con interventi specifici che salvaguardino la naturalità degli argini stessi ma che, allo stesso tempo, garantiscano la sicurezza del corso

d'acqua evitando fenomeni di esondazione, tutelando gli insediamenti e le infrastrutture limitrofe;

- garantire un adeguato sistema fognario agli insediamenti esistenti limitrofi e prossimi al fosso di Settebagni;

Su indicazione del Municipio III (Risoluzione n.1/2015 del Consiglio municipale), e sulla base di quanto emerso durante i lavori della Conferenza urbanistica municipale (luglio 2014), gli obiettivi prefissati sono raggiungibili attraverso la realizzazione di opere pubbliche riguardanti principalmente la manutenzione del sistema idrografico, il potenziamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque e la bonifica degli argini e delle aree libere adiacenti al fine di renderle accessibili e fruibili.

Per quanto riguarda gli obiettivi inerenti il sistema infrastrutturale, le opere pubbliche si concentrano sull'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità locale e dei ponti stradali e ferroviario sul fosso di Settebagni e sull'incremento e la razionalizzazione dei parcheggi e 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 sostituzione e di 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 reti primarie, 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 6.000 addetti. La dotazione attuale di aree libere a destinate a verde pubblico e servizi pubblici soddisfa ampiamente il fabbisogno generato dai tessuti esistenti, sviluppatasi in quota parte ad esito dell'attuazione della pianificazione dell'ambito di zona L individuato nel piano pre-vigente. Il calcolo del

differenziale tra la quantità totale di aree a destinazione verde e servizi pubblici, pari a circa 81.000 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 dall'art. 53 comma 11. La verifica ha attestato inoltre 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 0,6 mq/mq.

Il completamento dei tessuti liberi dell'ambito per programma integrato Settebagni, 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, prevalentemente per la parte di ambito lungo la via Salaria, è insufficiente a garantire una distribuzione capillare fino a parti di tessuti più distanti dall'asse principale della via Salaria. La porzione di ambito a ridosso del GRA presenta un'asse viario principale, che la lambisce, da cui si dirama un'unica strada locale, da riqualificare e che rende difficoltosa la interconnessione tra ambito residenziale esistente e ambito per programma integrato in esame. Il sistema della sosta non è organico e appare piuttosto caotico soprattutto in corrispondenza delle attività produttive localizzate lungo la via Salaria; sarà necessario quindi intervenire sulla loro corretta collocazione anche per garantire la sicurezza degli utenti e degli addetti delle attività insediate e da insediare.

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, culturali e sociali - 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 carenti anche per le aree residenziali già esistenti.

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 104.299 mq; una superficie pari a circa 23.000 mq è impegnata da servizi esistenti o verde già attrezzato, la restante parte 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 81.00 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.

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

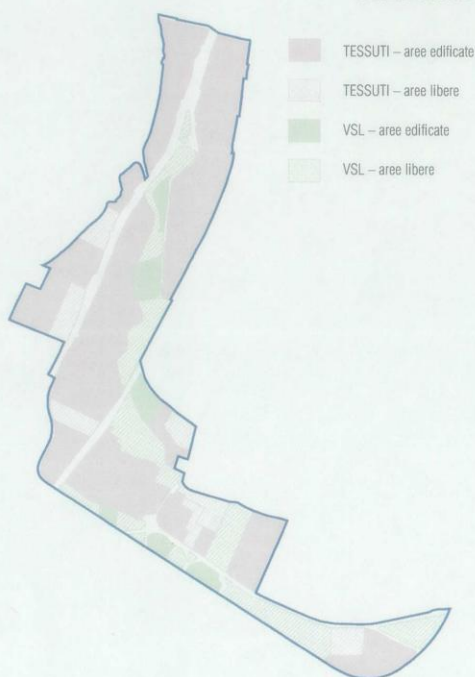
Cenni alla manifestazione d'Interesse per la formulazione di proposte di interventi privati finalizzata alla redazione dei Programmi Preliminari relativi agli Ambiti per i Programmi Integrati contenenti i Tessuti per attività della Città da ristrutturare. D.G.C. n. 115/2014

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

Conclusione

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)
IVa4 - SETTEBAGNI	463.200
TESSUTI	303.344
Lotti liberi	38.163
Ex zone L	5.630
Ex zone H/N	25.363
Ex zone M1	7.170
Lotti edificati	265.181
VERDE SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	104.299
Lotti edificati	23.205
Lotti liberi	81.094
STRADE	55.557

Cap. 5 – Opere pubbliche

Nel rispetto degli obiettivi individuati per la ristrutturazione dell'ambito del PRINT IVa-4 Settebagni (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 infrastrutture a rete e parcheggi

- O.P.1 Nuovo ponte stradale via Lello Maddaleno sul fosso di Settebagni con adeguamento e acquisizione strade private aperte al pubblico transito.
- O.P.2 Sistemazione e messa in sicurezza ponte ferroviario sul fosso di Settebagni.
- O.P.4 Interventi sul sistema fognario e sui collettori lungo il fosso di Settebagni.
- O.P.5 Realizzazione di aree di parcheggio a servizio delle attività insediate.

2. Schede opere di configurazione del verde

- O.P.3 Riqualficazione ambientale degli argini del Fosso di Settebagni fino alla foce.

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 a4 "Settebagni"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 1: Nuovo ponte stradale da via Lello Maddaleno per l'attraversamento del fosso di Settebagni e adeguamento strade aperte al pubblico transito.

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



Collocazione

L'intervento si colloca a ridosso del perimetro Programma integrato in oggetto lungo Via Lello Maddaleno.

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

Il ponte carrabile attualmente esistente, a sezione notevolmente ridotta, consente il passaggio di un solo mezzo per senso di marcia. E' l'unica infrastruttura che consente il superamento del Fosso di Settebagni attraverso una tratto di viabilità denominata Via Lello Maddaleno, di collegamento con la zona residenziale di Bel Poggio. Anche la viabilità locale di Via Lello Maddaleno presenta una sezione inadeguata ed è priva di marciapiedi.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente assegna all'area oggetto di intervento la destinazione a "Strade".

Eventuali sensibilità:

Presenza del Fosso di Settebagni e presenza di una Centrale ACEA di alta tensione che non consente interventi di ampliamento della viabilità su uno dei due margini.

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

La realizzazione di un nuovo ponte carrabile a doppio senso di marcia per l'attraversamento del fosso di Settebagni e l'adeguamento della limitrofa viabilità carrabile (Via Lello Maddaleno) consentono 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 garantire un'idonea e sicura connessione tra gli insediamenti prevalentemente non residenziali ricadenti all'interno dell'Ambito per Programmi Integrati e la limitrofa zona residenziale di Bel Poggio, nonché di assicurare un'adeguata accessibilità ai suddetti insediamenti dalla S.S.4 Salaria e dal GRA.

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.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 (Fiume Tevere)";

"m) 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 Viabilità	€/mq 125,00
Nuova realizzazione Ponte/viadotto	€/mq 2.250,00

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista del Ponte carrabile a unico senso di marcia su via Lello Maddaleno



Via. Lello Maddaleno



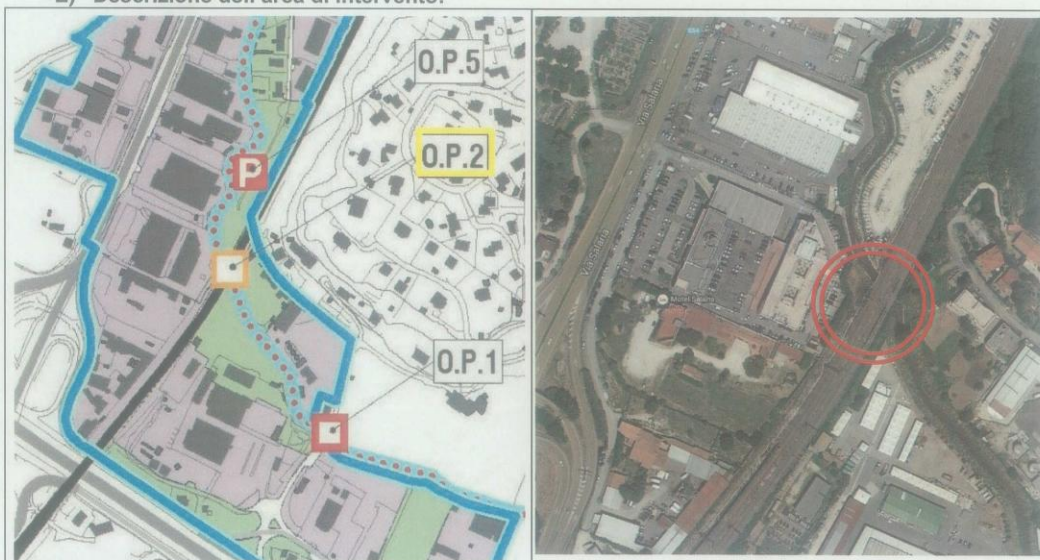
Roma

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 a4 "Settebagni"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 2: Sistemazione e messa in sicurezza ponte ferroviario per l'attraversamento del fosso di Settebagni.

- A) Categoria dell'opera:**
Opere fluviali e di difesa, sistemazione idraulica, bonifica
- B) Destinazione funzionale:**
Fossi e canali
- C) Categoria d'intervento:**
Intervento idraulico puntuale
- D) Fonte di finanziamento:**
Oneri finanziari generati dalle proposte di intervento privato
- E) Descrizione dell'area di intervento:**



Collocazione

L'intervento si colloca all'interno del perimetro Programma integrato in corrispondenza del ponte ferroviario della linea FL1 Orte – Fara Sabina – Tiburtina – Fiumicino Aeroporto e del fosso di Settebagni.

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

Il ponte ferroviario attualmente esistente, nelle stagioni piovose, è soggetto ad allagamenti a causa dell'esondazione delle acque dal fosso di Settebagni.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente attribuisce all'area oggetto di intervento la destinazione a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Eventuali sensibilità:

Presenza del Fosso di Settebagni al di sotto di una infrastruttura su ferro.

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

L'intervento idraulico puntuale in corrispondenza del ponte ferroviario sito sul Fosso di Settebagni 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 migliorare la funzionalità dell'infrastruttura su ferro e di eliminare/ridurre al massimo le interferenze che si manifestano nelle stagioni piovose durante l'esondazione delle acque dal Fosso di Settebagni e, conseguentemente, di garantire la messa in sicurezza dell'infrastruttura.

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

Art. 10 delle NTA del PRG vigente relativamente alle Categorie di intervento ambientale.

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 (Fiume Tevere)"; "m) 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):

Interventi idraulici puntuali fosso	€/mq	da definire
-------------------------------------	------	-------------

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista del ponte ferroviario sul Fosso di Settebagni



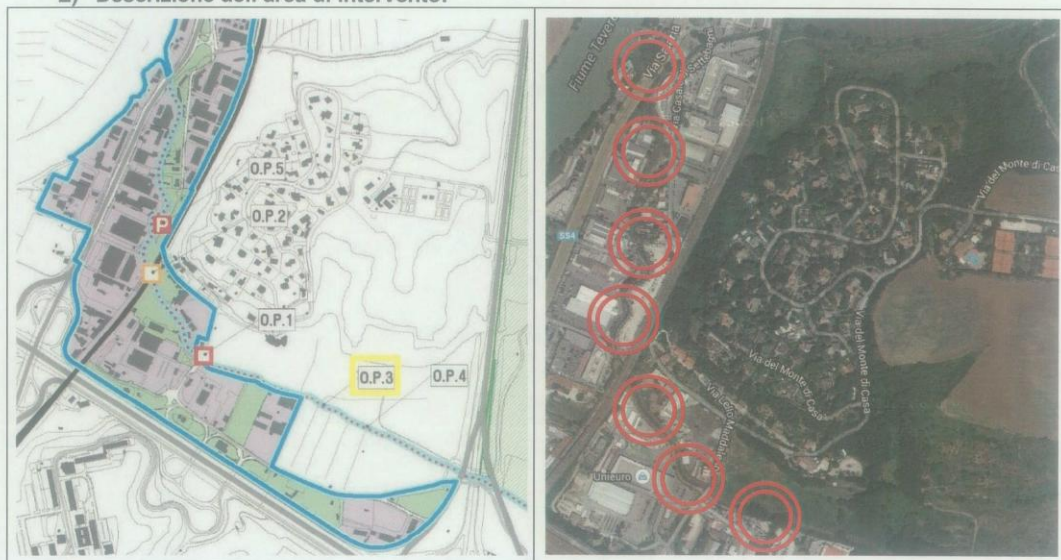
Roma

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 a4 "Settebagni"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n. 3: Riqualificazione ambientale degli argini del fosso di Settebagni

- A) Categoria dell'opera:**
Opere fluviali e di difesa, sistemazione idraulica, bonifica
- B) Destinazione funzionale:**
Fossi e canali
- C) Categoria d'intervento:**
Riqualificazione ambientale degli argini
- D) Fonte di finanziamento:**
Oneri finanziari generati dalle proposte di intervento privato
- E) Descrizione dell'area di intervento:**



Collocazione

L'intervento si colloca prevalentemente all'interno del perimetro Programma integrato tra Via di Settebagni e lo sbocco del Fosso di Settebagni sul Fiume Tevere, per una lunghezza totale di circa 1,5 Km.

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

Il Fosso è costituito da argini naturali; a causa delle acque meteoriche; nelle stagioni piovose si verificano fenomeni di esondazione con gravi danni alle infrastrutture e agli insediamenti adiacenti al fosso stesso.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente attribuisce all'area oggetto di intervento la destinazione a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"; la porzione di fosso esterna al perimetro dell'ambito per Programma integrato ricade nella componente "Aree agricole".

Eventuali sensibilità:

Non presenti

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

L'intervento di riqualificazione ambientale del fosso di Settebagni 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, l'esigenza evidenziata dal Municipio è riqualificare gli argini con interventi specifici che salvaguardino la naturalità degli argini stessi ma che, allo stesso tempo, ne garantiscano la sua messa in sicurezza, tutelando gli insediamenti e le infrastrutture limitrofe. Auspicabile anche la realizzazione di un percorso pedonale/sentiero lungo gli argini del fosso.

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

Art. 10 delle NTA del PRG vigente relativamente alle Categorie di intervento ambientale.

Art. 96 delle NTA del PRG vigente per quanto riguarda i Percorsi pedonali e ciclabili.

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.

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 (Fiume Tevere)"; "m) 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):

Riqualificazione ambientale fosso	€/mq	da definire
-----------------------------------	------	-------------

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista degli argini del fosso di Settebagni



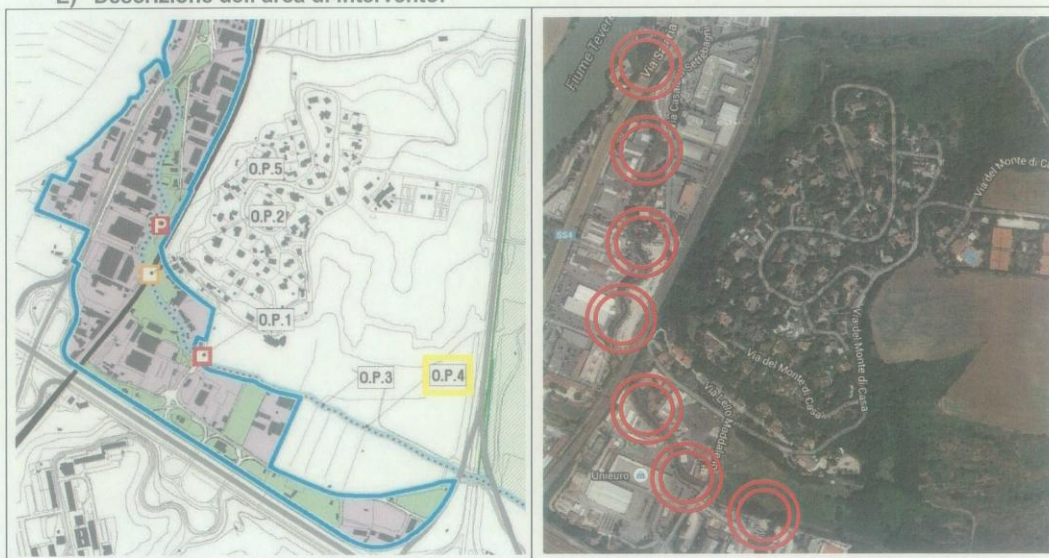
Roma

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 a4 "Settebagni"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n.4: Interventi sul sistema fognario e sui collettori lungo il fosso di Settebagni

- A) Categoria dell'opera:**
 Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)
- B) Destinazione funzionale:**
 Rete fognaria
- 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'intervento si colloca prevalentemente all'interno del perimetro dell'ambito per Programma integrato tra Via di Settebagni e lo sbocco del Fosso di Settebagni sul Fiume Tevere, per una lunghezza totale di circa 1,5 Km.

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

I collettori fognari esistenti necessitano di opportuno adeguamento nel caso di incremento della presenza di addetti o della capacità insediativa.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente assegna all'area oggetto di intervento la destinazione a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"; la porzione di fosso esterna al perimetro dell'ambito per programma integrato ricade nella componente "Aree agricole".

Eventuali sensibilità:

Non presenti

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

L'intervento di adeguamento/ristrutturazione del sistema fognario e dei collettori siti lungo il fosso di Settebagni 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, l'esigenza evidenziata dal Municipio è di garantire un adeguato sistema fognario agli insediamenti esistenti limitrofi e prossimi al fosso di Settebagni, atto ad evitare fenomeni di esondazione dello stesso fosso.

G) Normativa ed eventuali Regole tecniche da rispettare:

Riferimenti NTA PRG vigente

Art. 102 delle NTA del PRG vigente relativamente alle Infrastrutture tecnologiche in genere ed art. 104 relativamente alle reti e i sistemi di gestione del servizio idrico integrato.

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 (Fiume Tevere)"; "m) 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 rete fognaria	€/mq	da definire
--	------	-------------

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista degli argini del Fosso di Settebagni





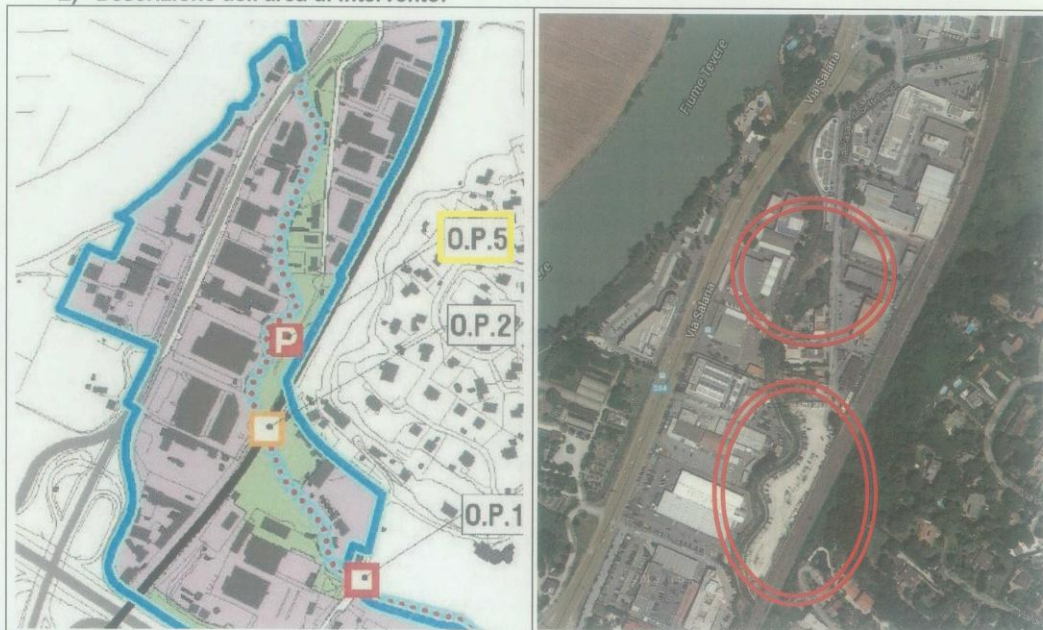
Roma

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 a4 "Settebagni"
 Municipio Roma III ex IV – Presidente Paolo Emilio Marchionne

Opera Pubblica n.5: Realizzazione di aree di parcheggio a servizio delle attività insediate

- A) Categoria dell'opera:**
 Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)
- B) Destinazione funzionale:**
 Parcheggio pubblico a raso
- 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'intervento si colloca all'interno del perimetro Programma integrato lungo Via Casale di Settebagni.

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

Le aree limitrofe a Via Casale di Settebagni sono interessate da numerose attività commerciali e di servizi privati e le automobili degli utenti intralciano la viabilità locale già caratterizzata da una scarsa sezione.

Via Casale di Settebagni, inoltre, è una viabilità a doppio senso di marcia ma caratterizzata da un unico accesso dalla S.S.4 Salaria, pertanto, si rileva la necessità di un intervento che consenta l'inversione del senso di marcia.

Destinazione PRG vigente

Il PRG vigente assegna all'area oggetto di intervento la destinazione a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Eventuali sensibilità:

Presenza del Fosso di Settebagni

Dati e superfici catastali (eventuali)

Non presenti

F) Obiettivi pubblici ed esigenze da soddisfare:

La realizzazione di aree a parcheggio pubblico lungo Via Casale di Settebagni 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, l'esigenza evidenziata dal Municipio è di acquisire alcune delle aree libere esistenti lungo Via Casale di Settebagni e di realizzarvi delle aree a parcheggio pubblico adeguatamente dimensionate in relazione alle necessità delle attività insediate, in modo da garantire anche una più adeguata accessibilità alle attività stesse attraverso la viabilità locale esistente.

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 (Fiume Tevere)"; "m) 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 a raso	€/mq 162,50
---------------------------------------	-------------

J) Documentazione fotografica di riferimento:

Vista area libera lungo Via Casale di Settebagni






PARTE SECONDA – Planimetrie schematiche




PRINT per attività IVa4 Settebagni
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 in corso di attuazione
-  Ambiti approvati e vigenti
-  Ambiti oggetto di trasformazione

Elenco


n. Ambito	Denominazione	Strumento
1	Bufalotta	CUM a pianificazione definita
2	Bufalotta	Piano di Lottizzazione
3	Bufalotta Nord	Accordo di Programma (art.34 ex DL 267/2000)
4	Monti della Breccia	Compensazione edificatoria (E1 F1 Tenuta Aguzzano)
5	IV5 Fidene	Print residenziale - Città da ristrutturare
6	IV6 Castel Giubileo	Print residenziale - Città da ristrutturare
7	IV5 Castel Giubileo	Centralità locale
8	IVa3 Castel Giubileo	Print per attività - Città da ristrutturare
9	IV7 Settebagni	Print residenziale - Città da ristrutturare
10	IV1 Settebagni	Centralità locale
11	XX1 Labaro Prima Porta	Print residenziale - Città da ristrutturare
12	Labaro Prima Porta	Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93
13	Saxa Rubra	CUM da pianificare
14	XXa2 Labaro Prima Porta	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
 Controdedotto con Del. Consiglio Direttivo dell'E. R. Roma Natura n. 3/2009
 Istruttoria regionale in corso per la definitiva approvazione

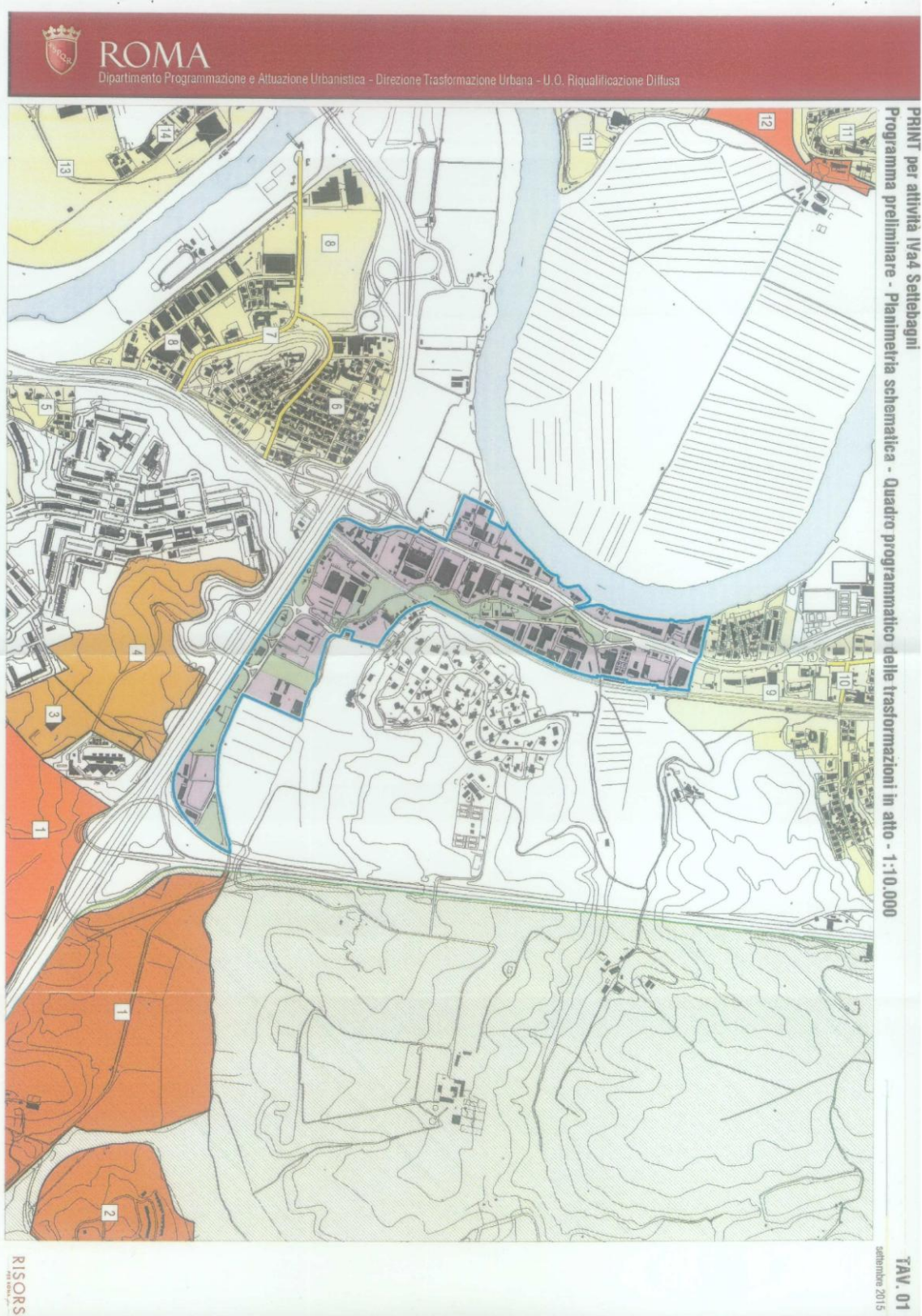
Rete viaria interessata da interventi

-  Centralità locale - Spazi pubblici da riqualificare

ROMA

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

RISORSE
PER ROMA



PRINT per attività IVa4 Settebagni
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
-  Zone di promozione economica e sociale





-  Aree scarsamente accessibili e/o non dotate di accessi attrezzati



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




-  Aree in condizioni di degrado e/o con scarsa dotazione di attrezzature




Principali funzioni di settore esistenti

-  Attrezzature per lo sport e il tempo libero

-  Servizi pubblici e privati
 -  Sicurezza
 -  Istruzione
 -  Culto



-  Aree funzionalizzate
 -  Distributore carburante

-  Aree ed edifici destinati prevalentemente ad attività produttive
 -  Concessionario auto
-  Aree/edifici in condizioni di degrado e/o scarsamente utilizzate




-  Aree ed edifici destinati prevalentemente ad attività turistico ricettive
-  Aree ed edifici destinati prevalentemente ad attività terziario/direzionali
-  Aree ed edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali





Preesistenze archeologiche, storico-monumentali, edifici e complessi speciali


Manufatti di valore storico monumentale paesistico


-  Casale - oltre XV secolo
-  Ponte - fino V secolo

Infrastrutture esistenti con funzione strategica

-  Aree ferroviarie
-  Linee ferroviarie, ferrovia AV
-  Linee ferroviarie, ferrovie regionali (FL)

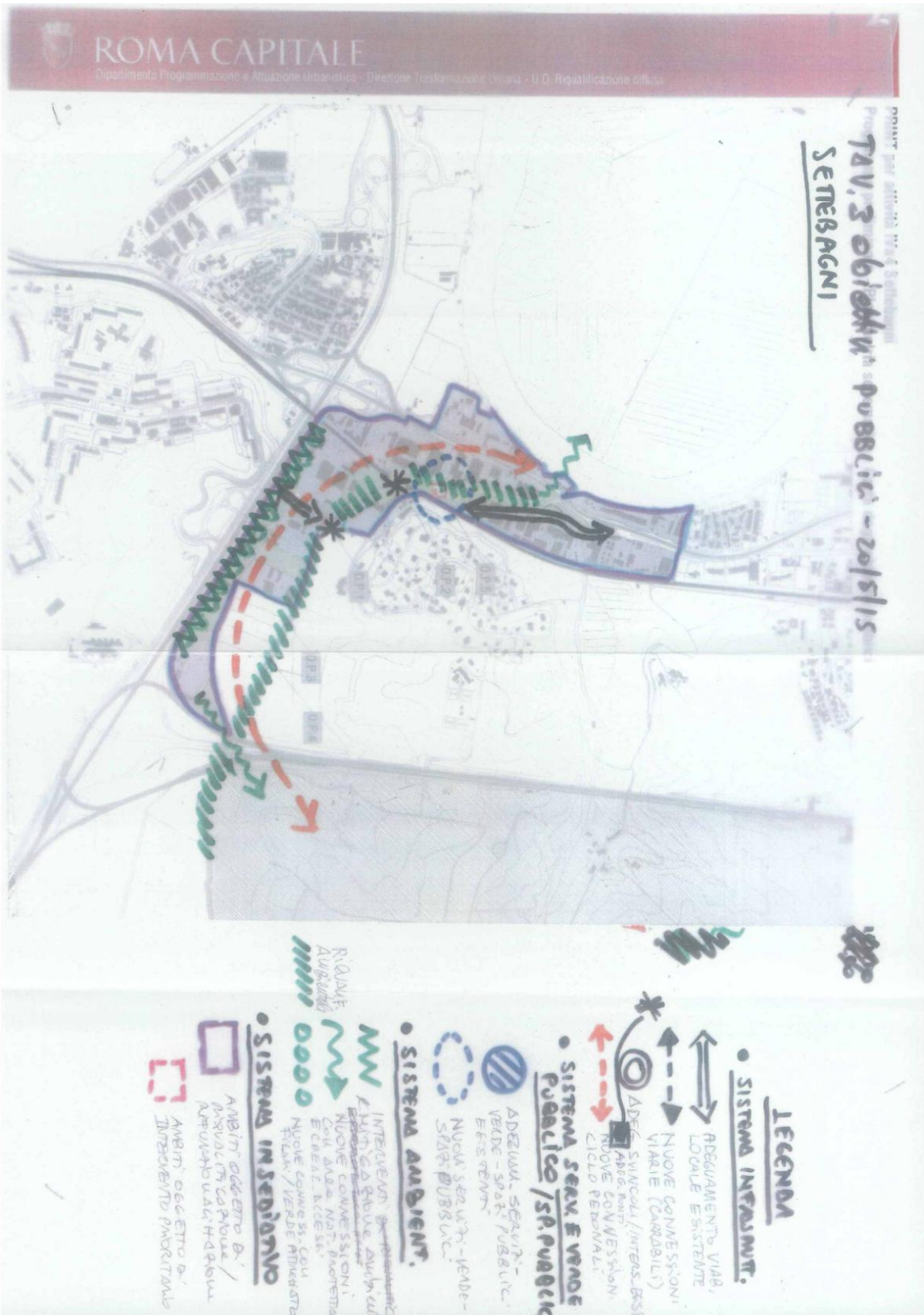
-  Parcheggi
-  Rete primaria autostradale
-  Viabilità principale
-  Viabilità secondaria

-  Viabilità con sezione inadeguata e/o in condizioni di degrado

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













PRINT per attività IVa4 Settebagni
Programma preliminare - Planimetria schematica
Obiettivi pubblici - Legenda


TAV. 03
 settembre 2015

-  Ambiti oggetto di riqualificazione/rifunionalizzazione (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
-  Nuove connessioni ciclo pedonali
-  Adeguamento ponti

Sistema dei servizi del verde pubblico e spazi pubblici

-  Nuovi servizi - verde - spazi pubblici

Sistema ambientale

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



ROMA

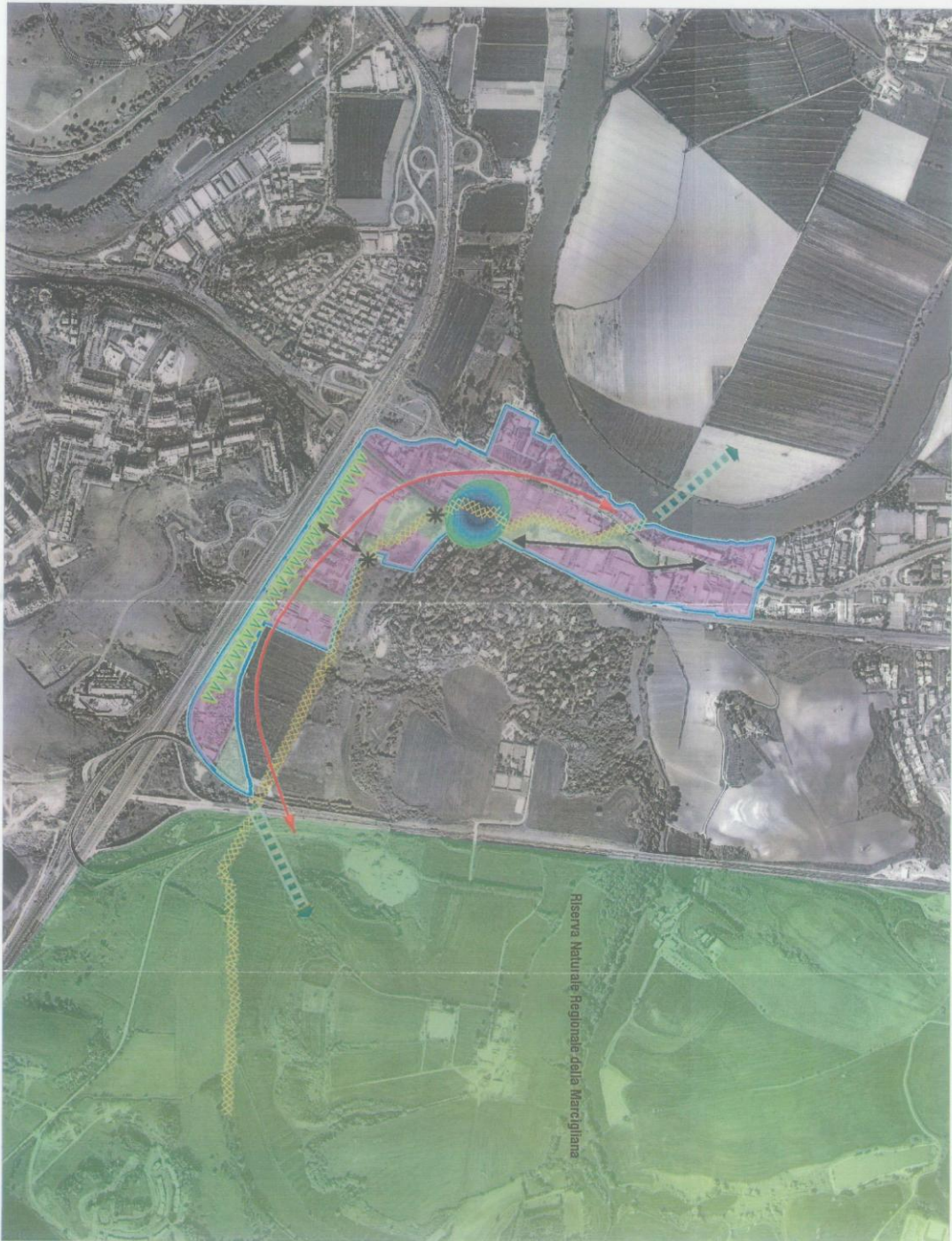
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione diffusa

RISORSE
 PER ROMA



ROMA

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



Riserva Naturale Regionale della Maccigliana

PRIN1 per attività IVa4 Settebagni
Programma preliminare - Planimetria schematica - Obiettivi pubblici - 1:10.000




TAV. 03
settembre 2015

PRINT per attività IVa4 Settebagni

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

-  Ponti
-  Argini fossi
-  Sistema fognario

Nuove realizzazioni

-  Ponti
-  Aree per la sosta

Opere pubbliche

 Codice dell'opera pubblica

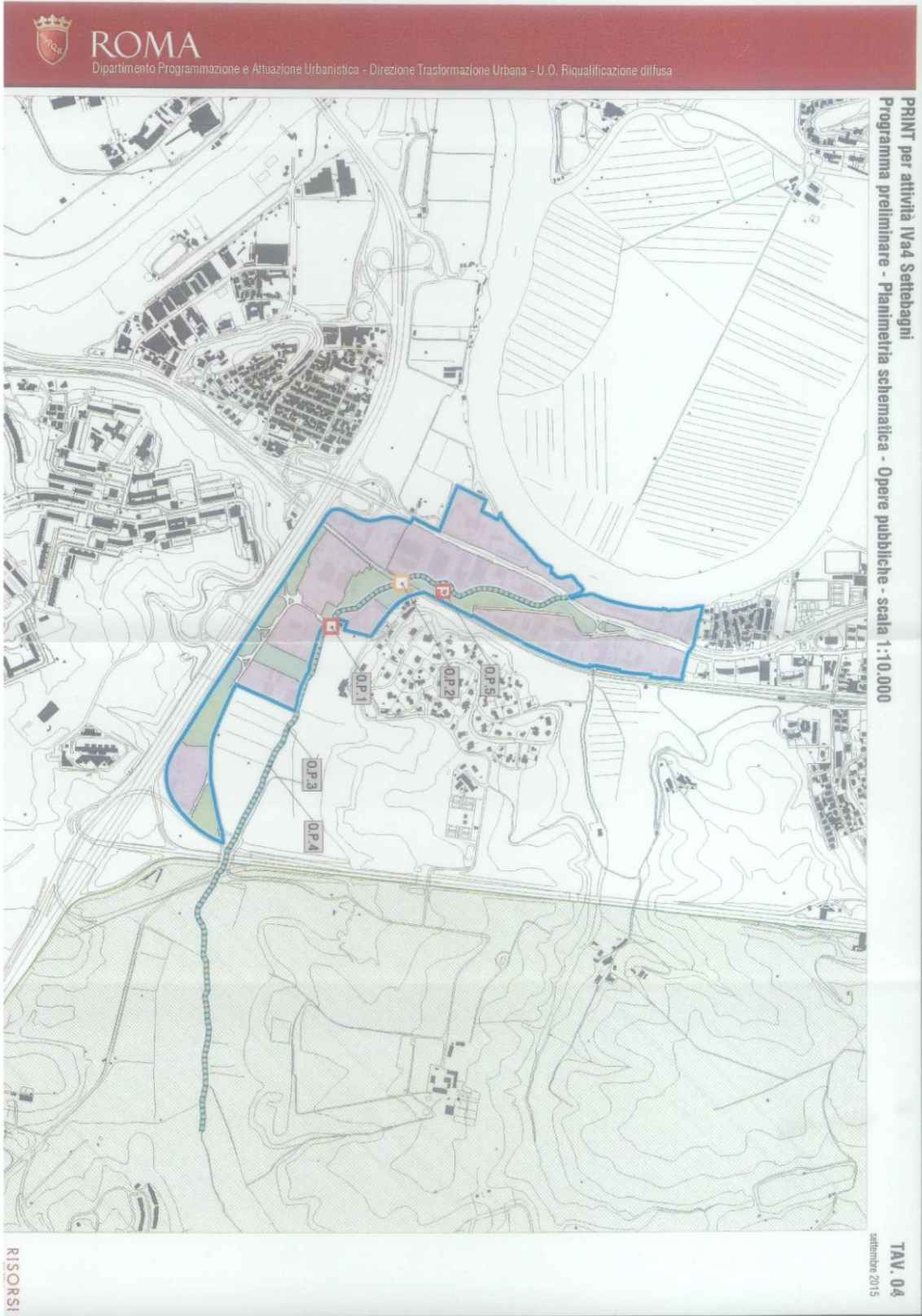
Sigla	Intervento
O.P.1	Nuovo ponte stradale via Lello Maddaleno sul Fosso di Settebagni e Adeguamento e acquisizione strade private aperte al pubblico transito
O.P.2	Sistemazione e messa in sicurezza ponte ferroviario su Fosso di Settebagni
O.P.3	Riqualificazione ambientale degli argini del Fosso di Settebagni fino alla foce
O.P.4	Interventi sul sistema fognario e sui collettori lungo il Fosso di Settebagni
O.P.5	Realizzazione di aree di parcheggio a servizio delle attività insediate

ROMA

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



RISORSE



ROMA

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

PRINT per attività V44 Settebagni
Programma preliminare - Planimetria schematica - Opere pubbliche - scala 1:10.000

TAV. 04
settembre 2015

RISORSI

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

ROMA CAPITALE

12 U.I. 2015

DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

Prot. n. Cl. 163225

ROMA

Assessorato alla Trasformazione Urbana
Assessore Prof. Giovanni Caudo

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


Municipio
Roma III ex IV
Presidente
Paolo Emilio Marchionne

PRINT IVa4 SETTEBAGNI
**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
IVa4 SETTEBAGNI

Bando di sollecitazione
dei contributi partecipativi e delle proposte di intervento

P.O.
Arch. **Isolanda Fiori**


IL DIRETTORE
Arch. **Victoria 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 del 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 fondiarie di pertinenza, ovvero da assegnare ai proprietari, secondo quanto previsto dal successivo art. 6, comma 5; l'indice è espresso in mq/mq.

Arece 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 lorda

- **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:

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

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)	+ 15%	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)	+ 30%	
	Art. 21 co. 5 lett. c)	RU	+ 20%	
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	+ 10%	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 ($SUL/e * 30\%$):

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

- 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 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. Procedura 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'art. 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 sujesteso 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

.....