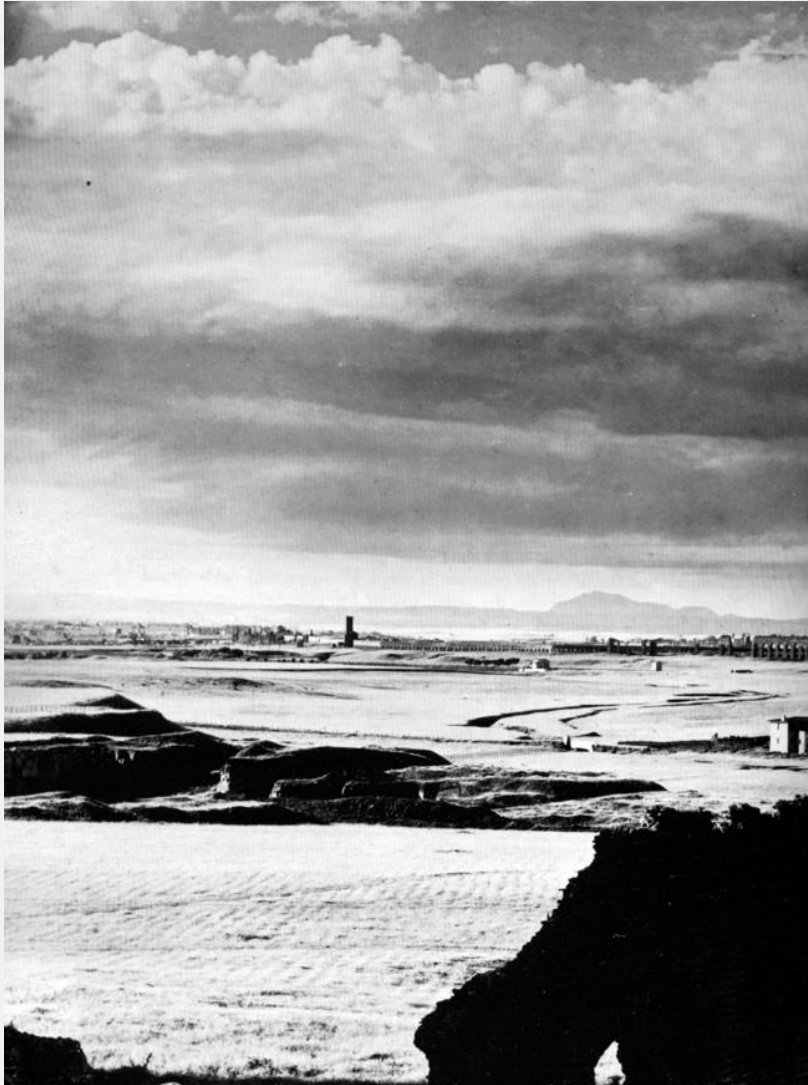


## **IL PARCO REGIONALE DELL'APPIA ANTICA:**

### **LA DELOCALIZZAZIONE COME STRATEGIA PER LA QUALITA' AMBIENTALE**

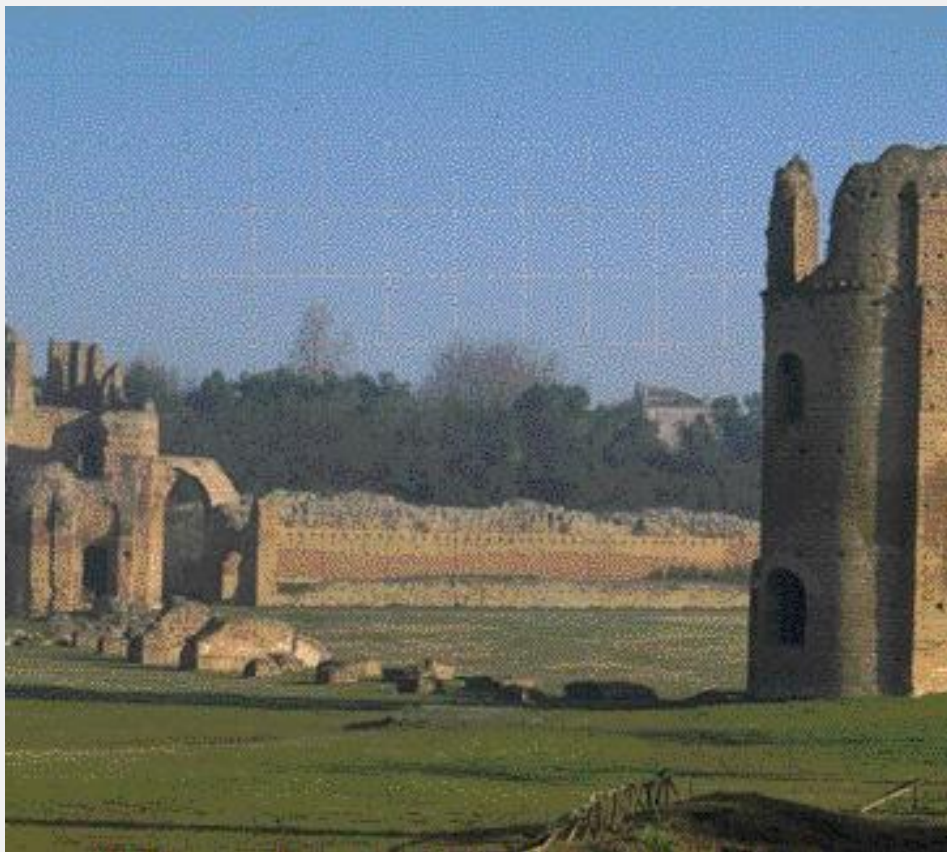




Il territorio del Parco dell'Appia Antica costituisce un patrimonio di valore inestimabile dal punto di vista storico, archeologico, ambientale e paesaggistico, una risorsa unica al mondo i cui valori sono unanimemente condivisi.



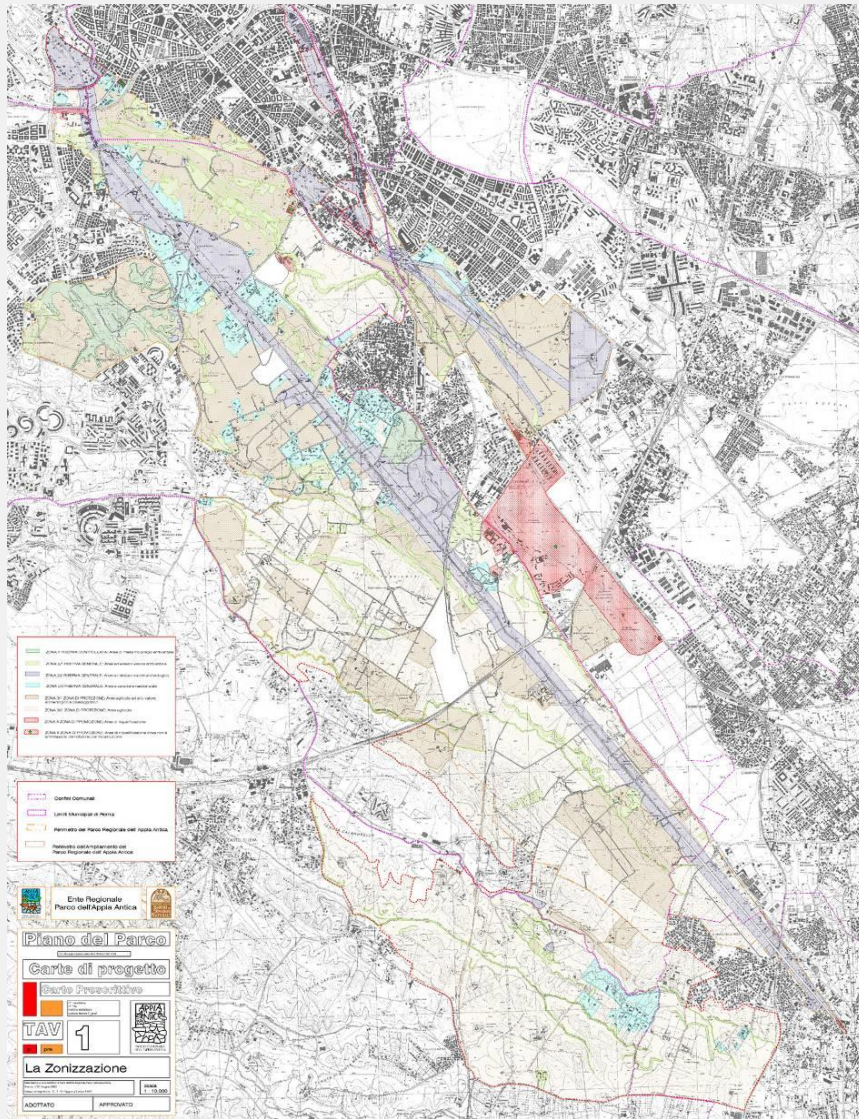
IL PAESAGGIO DELL'APPIA ALLA FINE DELL'800



Il PRG approvato con D.P.R. 16.12.1965 considerava le aree attigue alla via Appia inedificabili per il valore archeologico e paesaggistico.

Il parco dell'Appia Antica è stato istituito nel 1988 con la Legge Regionale n. 66 del 10 novembre. L'istituzione ha comportato l'inserimento automatico tra i vincoli ricognitivi e *ope legis* D.Lgs. 42/04 art.142 c.1 lett. f.

Dopo l'entrata in vigore della Legge 29/97, che ha istituito il sistema delle aree protette del Lazio, è stato dotato di una sua struttura gestionale e di personale.



Il Piano del Parco Regionale dell'Appia Antica è stato adottato dal Consiglio direttivo nel 2002, pubblicato il 13 dicembre e trasmesso alla Regione nel marzo del 2003.

Il piano prevede la delocalizzazione delle attività incompatibili.

Attualmente il piano è ancora in fase di valutazione presso gli uffici regionali competenti

## PROGRAMMA DI DELOCALIZZAZIONE

Il 9 dicembre 2004 è stato siglato il PROTOCOLLO D'INTESA per l'avvio delle procedure finalizzate alla delocalizzazione e riconversione delle attività incompatibili site nel Parco Regionale dell'Appia Antica con bonifica e riqualificazione delle aree dismesse.

**TRASFERIRE LE ATTIVITA' INCOMPATIBILI**

**ACQUISIRE LE AREE INTERNE AL PARCO IN MANO PUBBLICA**

---

## SOGGETTI COINVOLTI E IMPEGNI:

COMUNE DI CIAMPINO

Integrazione con il "PRUSST dei Castelli Romani e Monti Prenestini"

COMUNE DI MARINO

Individuazione aree per la rilocalizzazione

REGIONE LAZIO

Coordinamento e supporto iter - individuazione strumenti finanziari

PARCO REGIONALE  
APPIA ANTICA

Studi di fattibilità per riconversioni e modalità risanamento

CONSORZIO APPIA  
ANTICA SCARL

Coordinamento delle imprese e interlocutore istituzionale

---

COMUNE DI ROMA

Vincolo delle aree di rilocalizzazione alla specifica destinazione d'uso  
Individuazione di strumenti e procedure per acquisire le aree interne al Parco oggetto di dismissione e conferire le aree esterne al Parco oggetto di rilocalizzazione

---

## OBIETTIVI STRATEGICI PRIORITARI :

1. Tutelare le qualità paesaggistiche, archeologiche e naturali del Parco attraverso la delocalizzazione delle attività incompatibili e la bonifica dei siti liberati, creando le condizioni per una acquisizione e fruizione pubblica e uno sviluppo turistico sostenibile dell'area del Parco
  2. Tutelare le imprese e l'occupazione in modo che le attività attualmente localizzate nel Parco dell'Appia continuino ad operare mantenendo e incrementando i propri livelli economici, occupazionali e di servizio alla città in contesti territoriali appositamente individuati, adeguati alle esigenze di sviluppo e regolamentati in modo coerente con le destinazioni d'uso consentite.
-



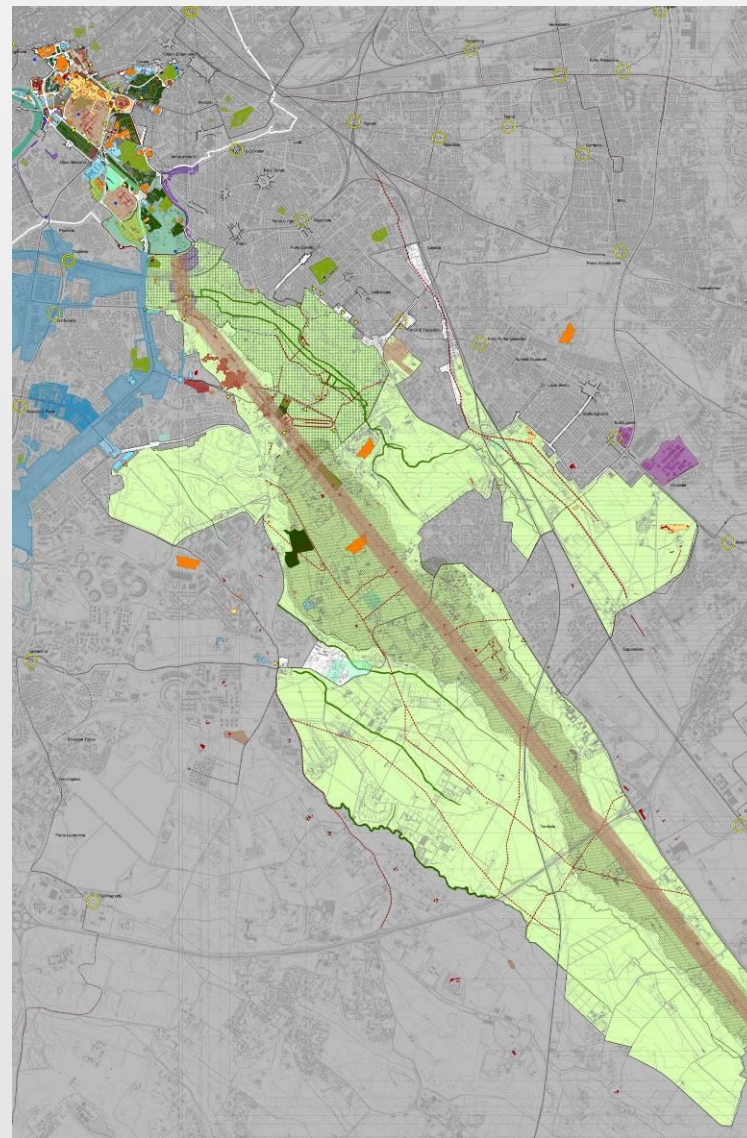
## NPRG ROMA

approvato il 12.02.08 con Del. C.C. n. 18

### Ambito di Programmazione Strategica 'Parco Archeologico Monumentale dei Fori e dell'Appia Antica'

ART 18 NTA: trasferimento di volumetrie  
edificate all'interno della Rete Ecologica in  
contrasto con le esigenze di tutela e  
riqualificazione

INDIVIDUAZIONE RISORSE



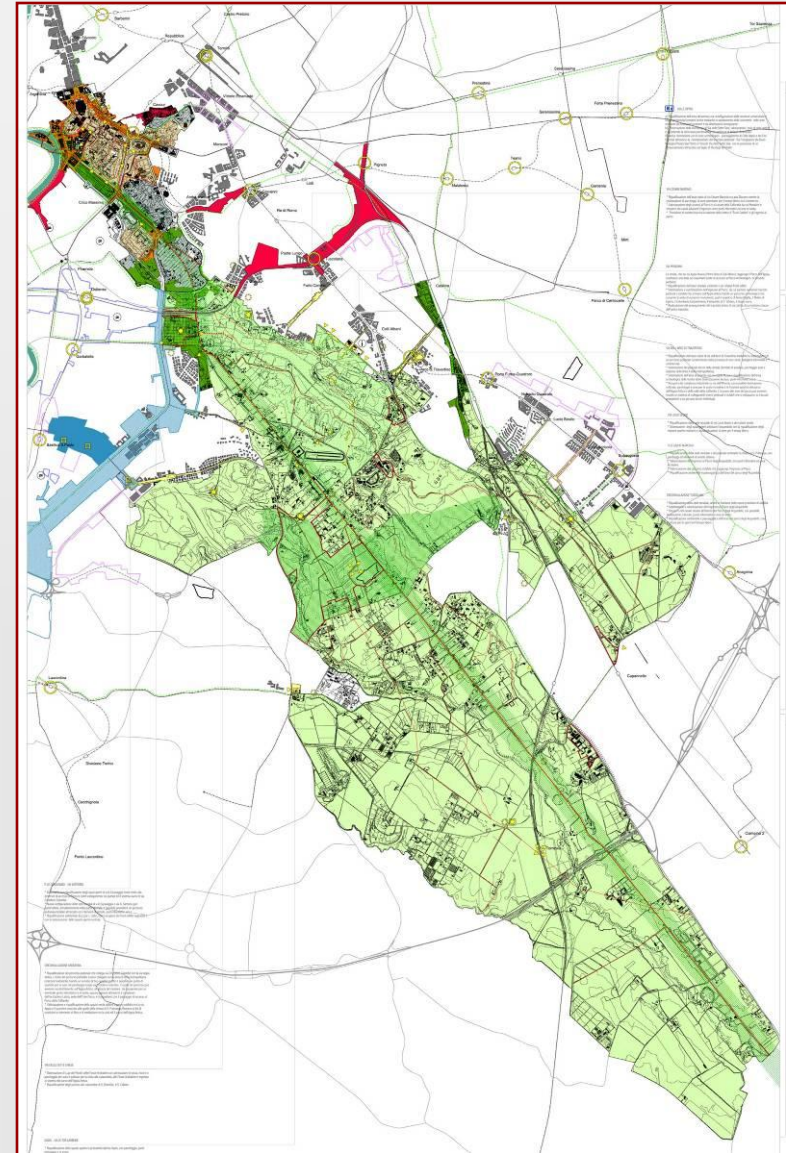
## NPRG ROMA

approvato il 12.02.08 con Del. C.C. n. 18

### Ambito di Programmazione Strategica 'Parco Archeologico Monumentale dei Fori e dell'Appia Antica'

OBIETTIVO → RIQUALIFICARE LE  
AMPIE AREE DESTINATE A PARCO NELLA  
LORO UNITA' E CARATTERIZZAZIONE  
STORICO-AMBIENTALE E NATURALISTICA

OBIETTIVI



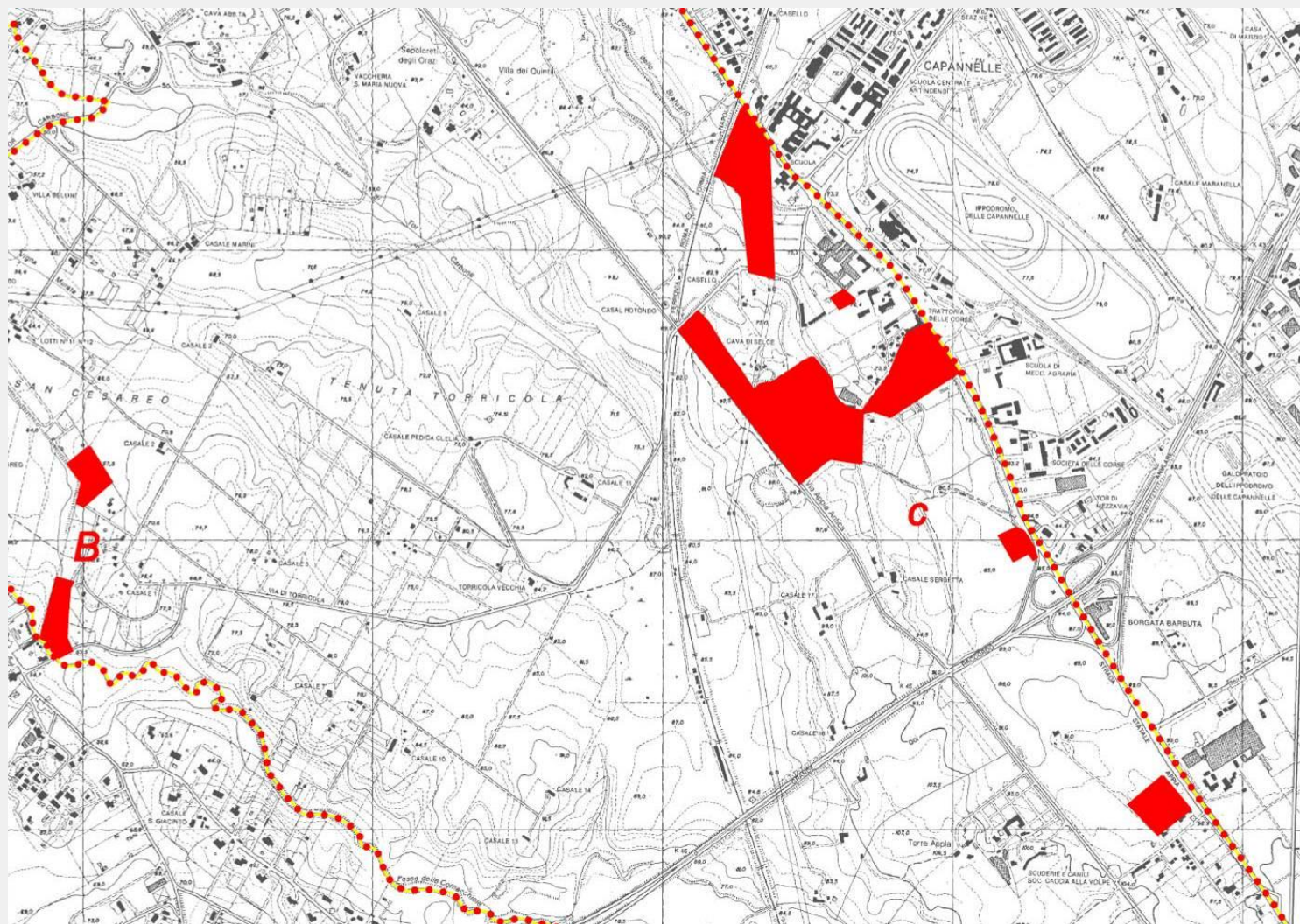
## **CRITERI UTILIZZATI PER LA PERIMETRAZIONE DELLE AREE OCCUPATE DA ATTIVITA' INCOMPATIBILI:**

- Aree riconosciute con esatta perimetrazione come oggetto di delocalizzazione nel Piano di Assetto del Parco dell'Appia Antica
- Aree riconducibili a soggetti aderenti al Consorzio Appia Antica Scarl
- Perimetrazione che includa fabbricati e relative aree di pertinenza funzionali alle attività svolte esistenti alla data della stipula del PdI
- Esclusione di aree non occupate da trasformazioni e già rispondenti alle condizioni per uno sviluppo sostenibile del Parco – anche se di proprietà di soggetti consorziati

---

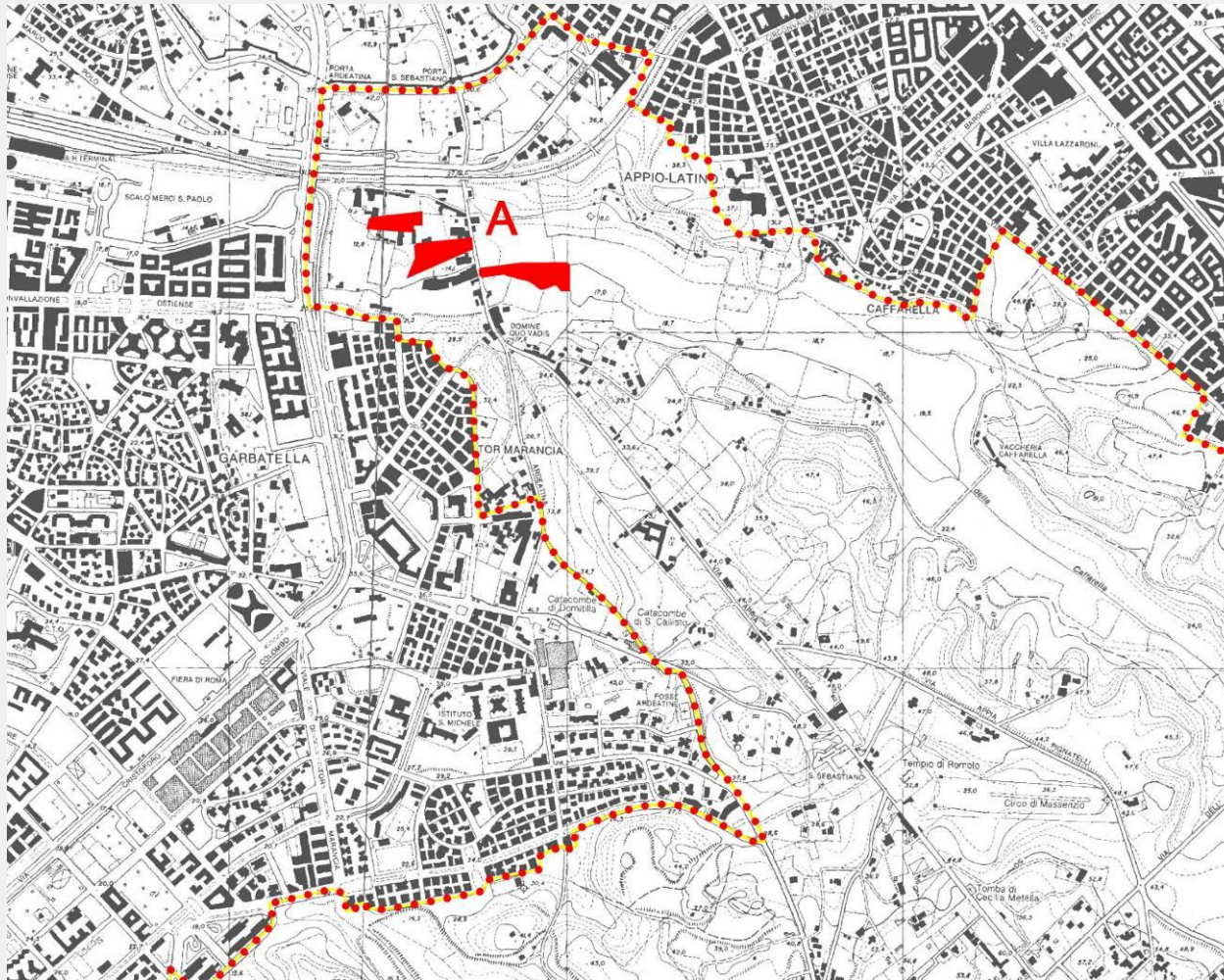
**SUPERFICI TOTALI RICONOSCIUTE 17,3 HA 48.000MQ SUL**

# PRINCIPALI AREE OGGETTO DI CESSIONE:



CASAL ROTONDO - TORRICOLA

# PRINCIPALI AREE OGGETTO DI CESSIONE:



TRAVICELLA

## CRITERI UTILIZZATI PER INDIVIDUARE LE NUOVE LOCALIZZAZIONI:

Verifica fattibilità urbanistica sotto il profilo normativo e ambientale

Facilità di acquisizione delle aree – proprietario unico

Mantenimento del bacino d'utenza – visibilità e accessibilità

---

## CRITERI UTILIZZATI PER DIMENSIONARE LE NUOVE LOCALIZZAZIONI:

SUL ATTUALMENTE IN DOTAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE 48.103 mq +

QUOTA COMUNE S.U.L. PRODUTTIVA DI PROGETTO 19.465 mq =

---

SUPERFICI DI PROGETTO 67.568 mq

---

## DIMENSIONE COMPLESSIVA AREE MANOVRA URBANISTICA

**AREE DI ATTERRAGGIO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE 32.7 HA**  
Escluse quote di compensazione dei proprietari

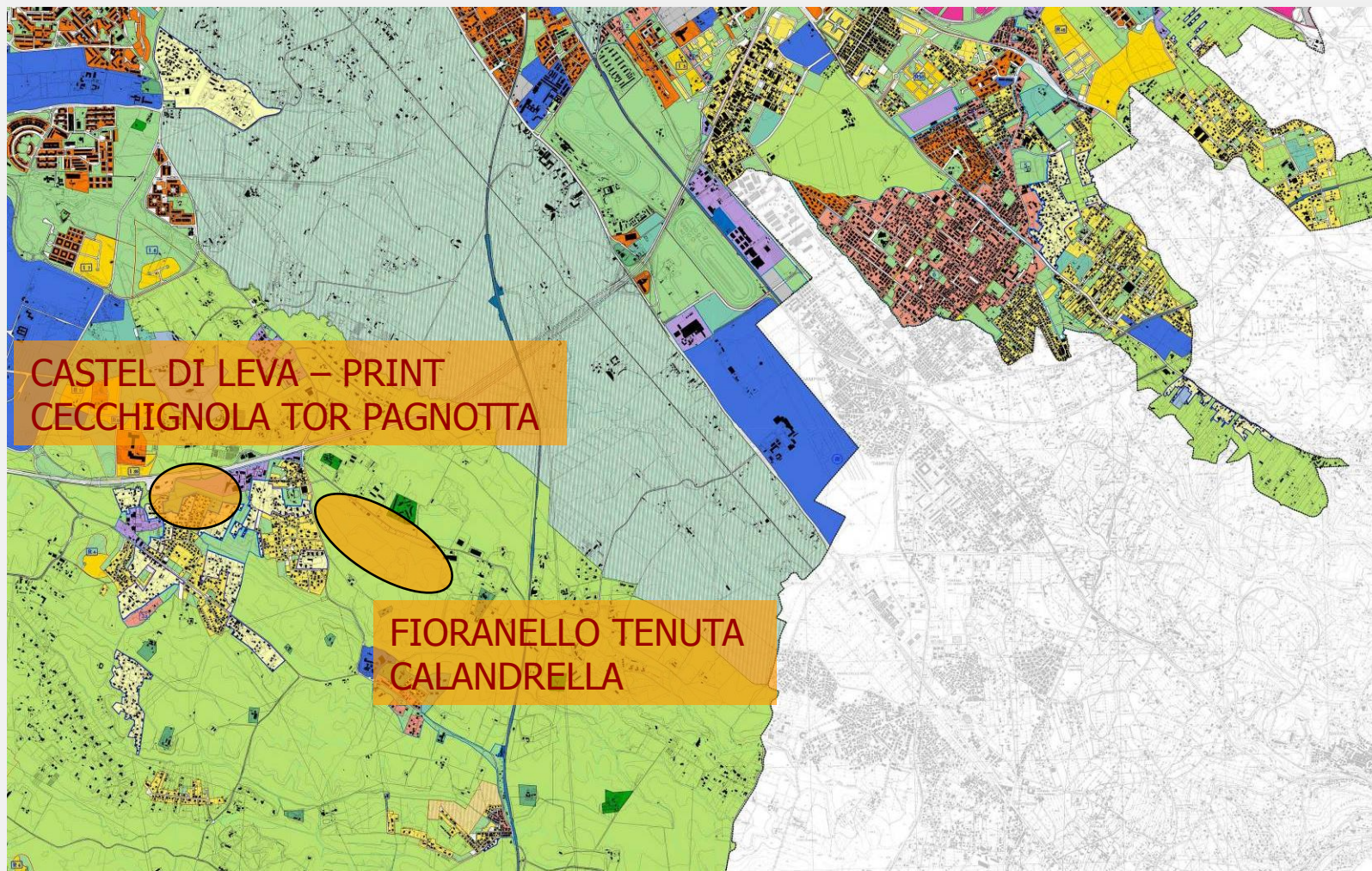
**AREE CEDUTE ALL'AMMINISTRAZIONE NEL PARCO 50.7 HA**

**AREE LIBERATE ALL'INTERNO DEL PARCO 54.7 HA**

---



# AREE DI RILOCALIZZAZIONE



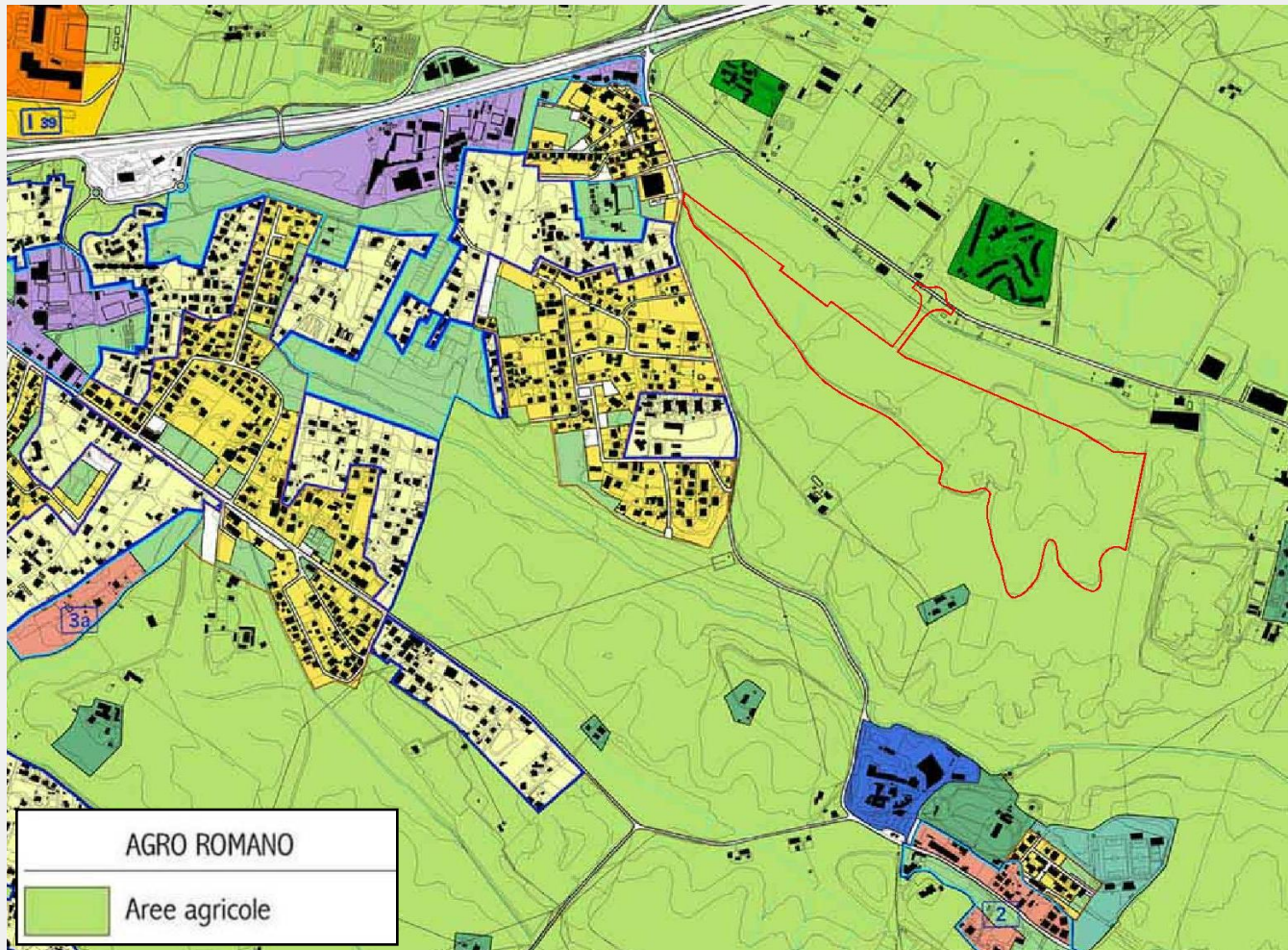
## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA



AREA	Fioranello Tenuta Calandrella	Castel di Leva Pr.Int. "Cecchignola Tor Pagnotta"	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	327.343 mq	-	327.343 mq
SUPERFICIE FONDIARIA CONSORZIO APPIA ANTICA	154.783 mq	12.000 mq	166.783 mq
SUL CONSORZIO APPIA ANTICA.	39.103 mq	9.000 mq	48.103 mq
SUPERFICIE FONDIARIA PROPRIETARIO	28.640 mq	-	28.640 mq
SUL PROPRIETARIO	17.000 mq	-	17.000 mq
SUPERFICIE FONDIARIA COMUNE DI ROMA	36.337 mq	5.377 mq	41.714 mq
SUL COMUNE DI ROMA	14.997 mq	4.468 mq	19.465 mq

**DIMENSIONAMENTO DEL PROGRAMMA IN DETTAGLIO**

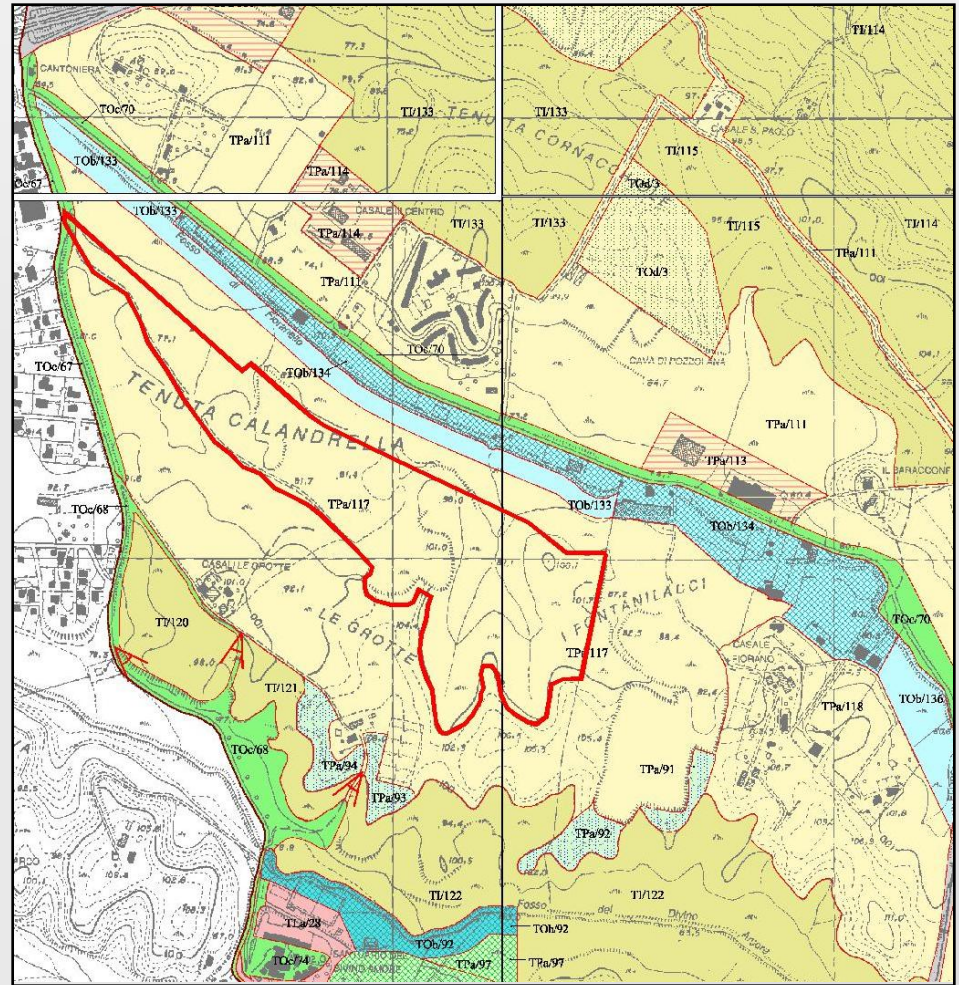
## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA



## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA

### TPa/117

Nelle sole sottozone poste ad ovest della linea ferroviaria Roma – Formia – Napoli, comprese tra i fossi di Fioranello e del Divino Amore ed esterne al perimetro del Parco Regionale dell'Appia Antica, al fine della tutela e della valorizzazione paesistica complessiva del patrimonio storico-archeologico della via Appia Antica possono essere ubicate le attività oggetto delle delocalizzazioni previste dal presente PTP nelle sottozone di tipo TPa, TOB, TOc a tal fine individuate secondo le procedure disposte dallo “Schema di Protocollo d’Intesa relativo alla delocalizzazione delle attività produttive incompatibili site nel Parco Regionale dell’Appia Antica ed alla bonifica e riqualificazione delle aree dismesse”

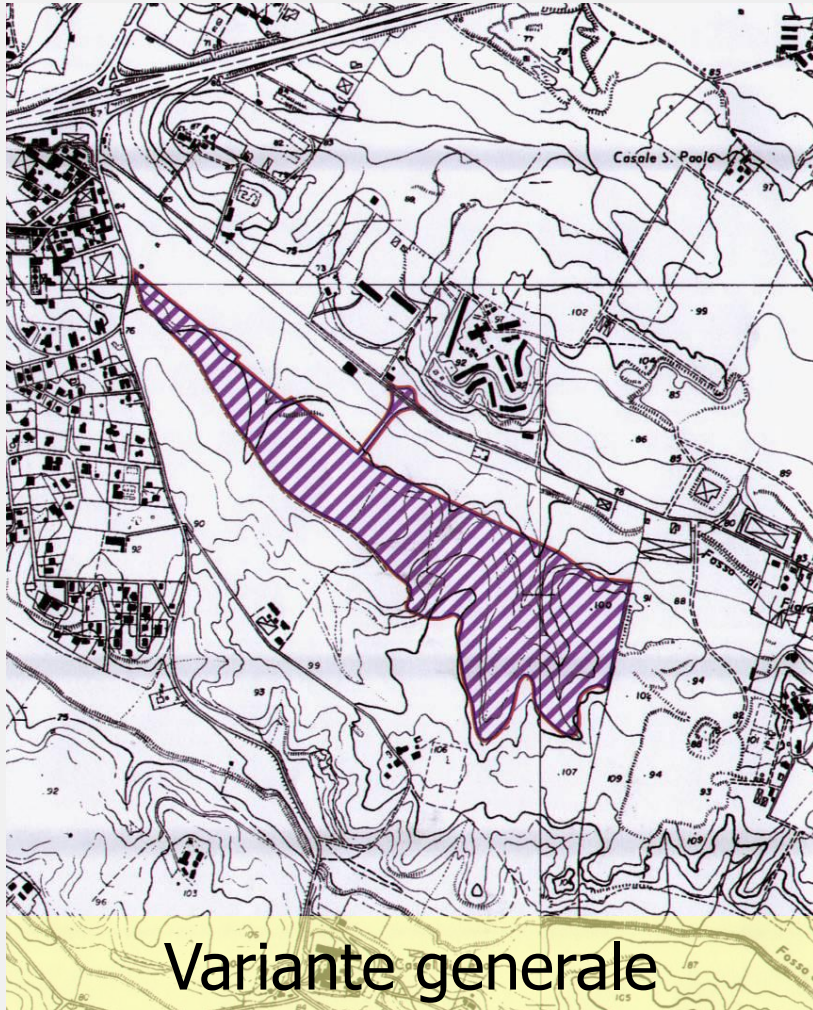


## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA



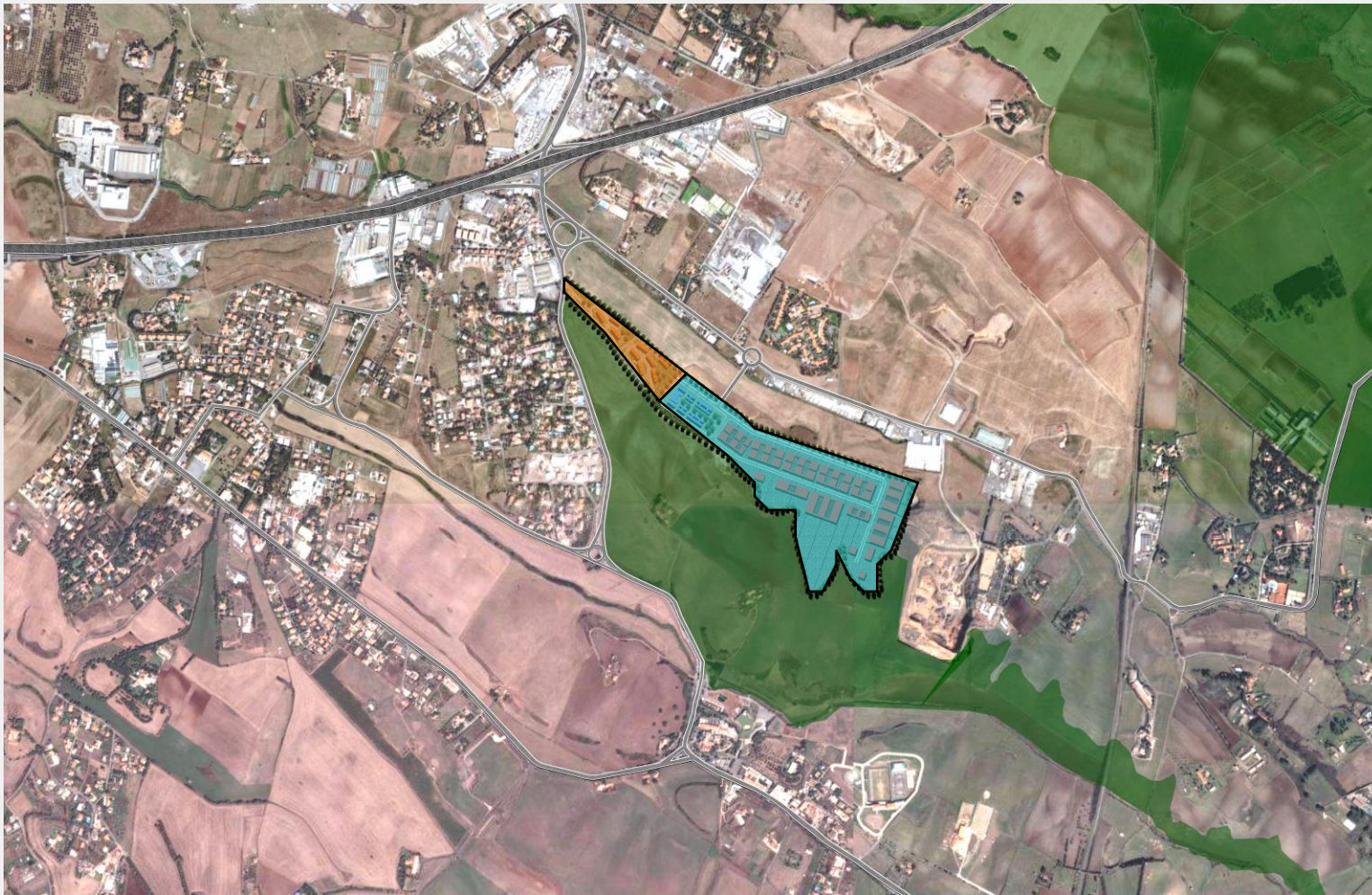
COMPENSAZIONI RICONOSCIUTE IPAB: 96.307 mc

## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA



VARIANTE: AMBITO PER PROGRAMMI INTEGRATI EX ART. 60 N.T.A. DEL P.R.G.

## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA



DIVISIONE IN COMPARTI



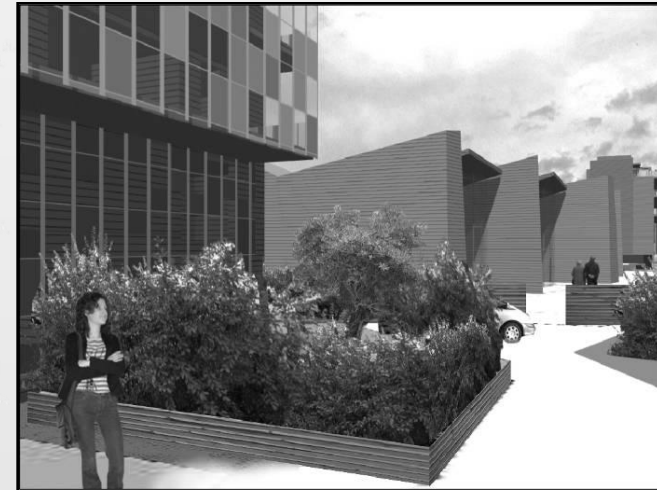
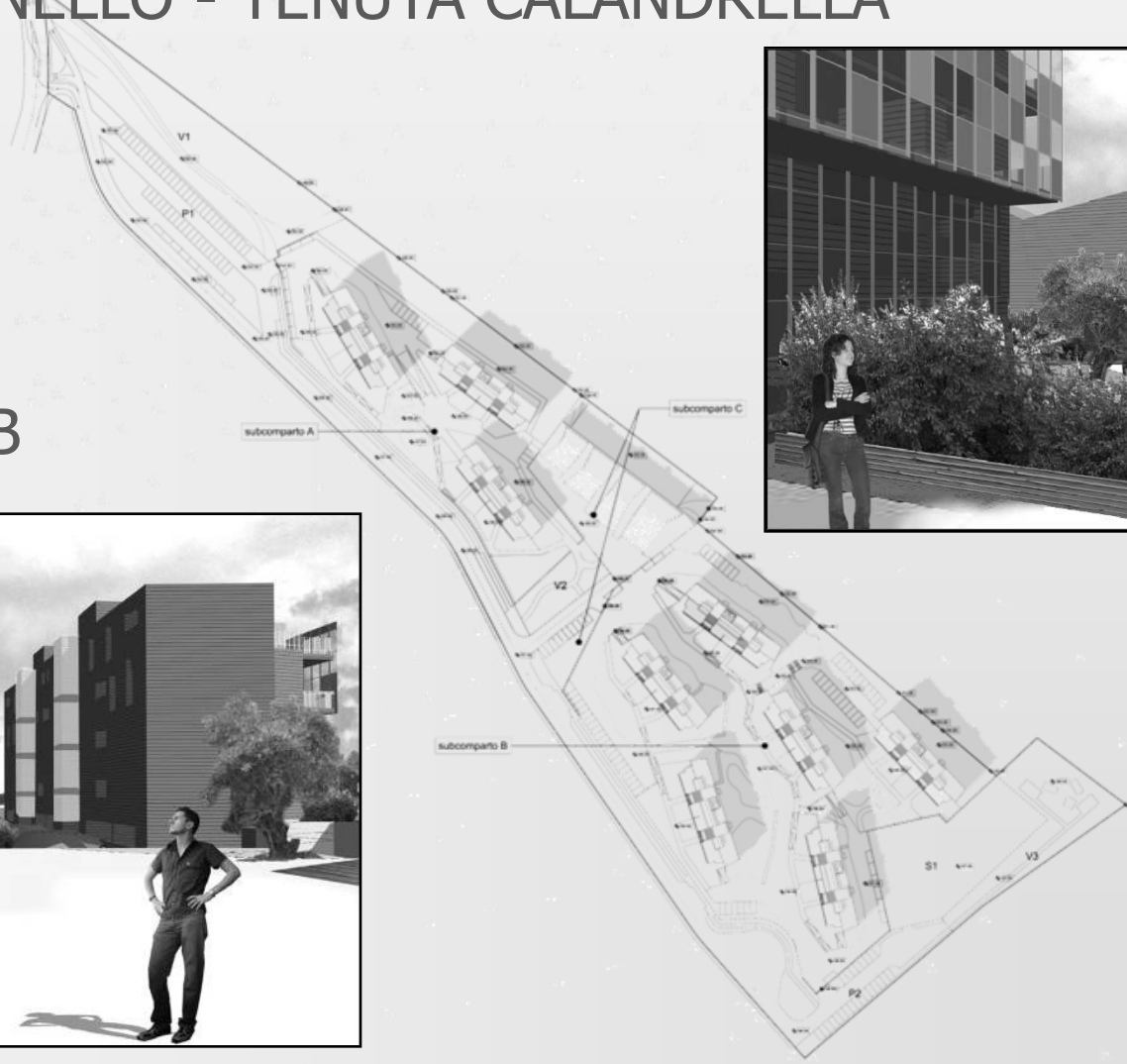
# AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA



Comparto IPAB			INDICI	
Superficie comparto	mq	46.343	0,36	
standard	mq	17.703		
fondario	mq	28640	0,59	
SUL	mq	17.000		
residenza	mq	14.200	20% di	71.000 sul
non res.	mq	2.800		

## AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA

Comparto IPAB



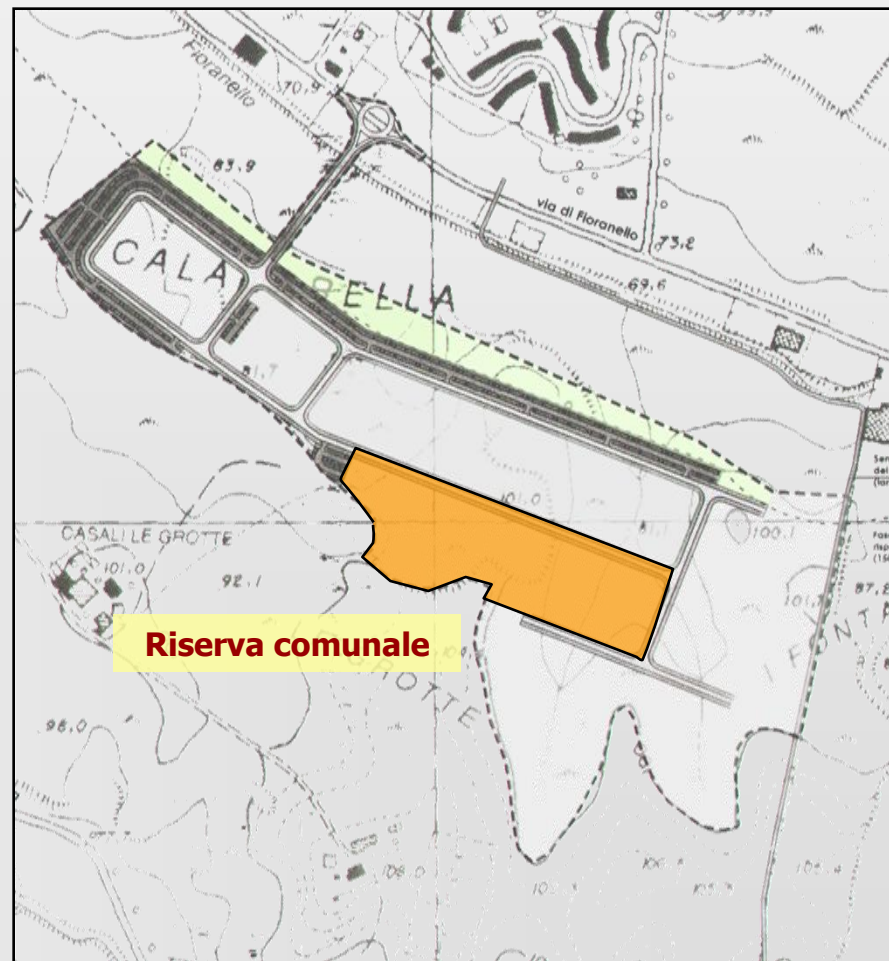
# AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA

Comparto IPAB



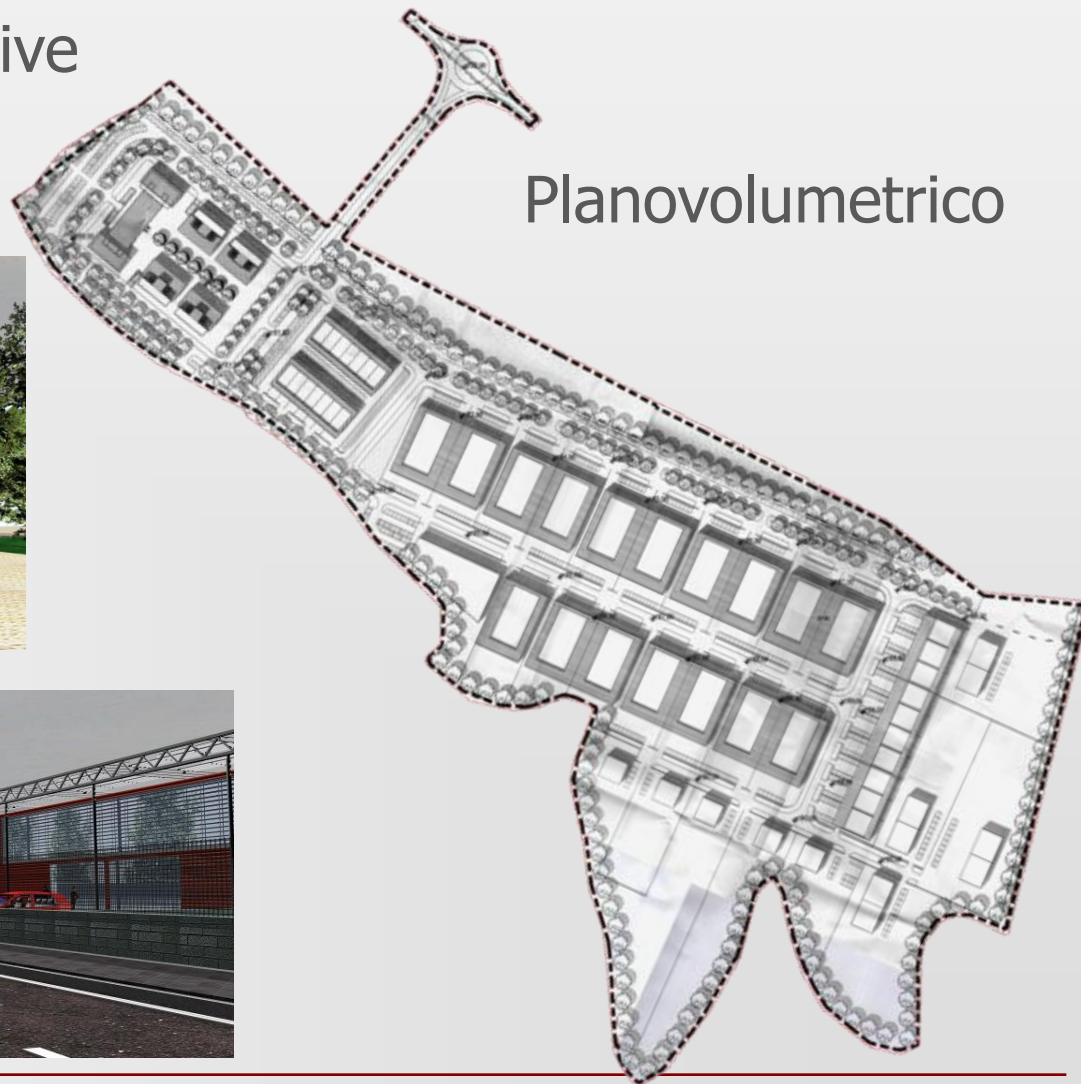
# AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA

Comparto Attività Produttive			INDICI
Superficie comparto	mq	281.000	0,30
standard	mq	89.880	
fondiario	Comune	35.880	0,37
	Consorzio	155.240	0,26
SUL	mq	54.100	
Comune	mq	13.276	
Consorzio	mq	40.824	



# AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA

## Comparto Attività Produttive

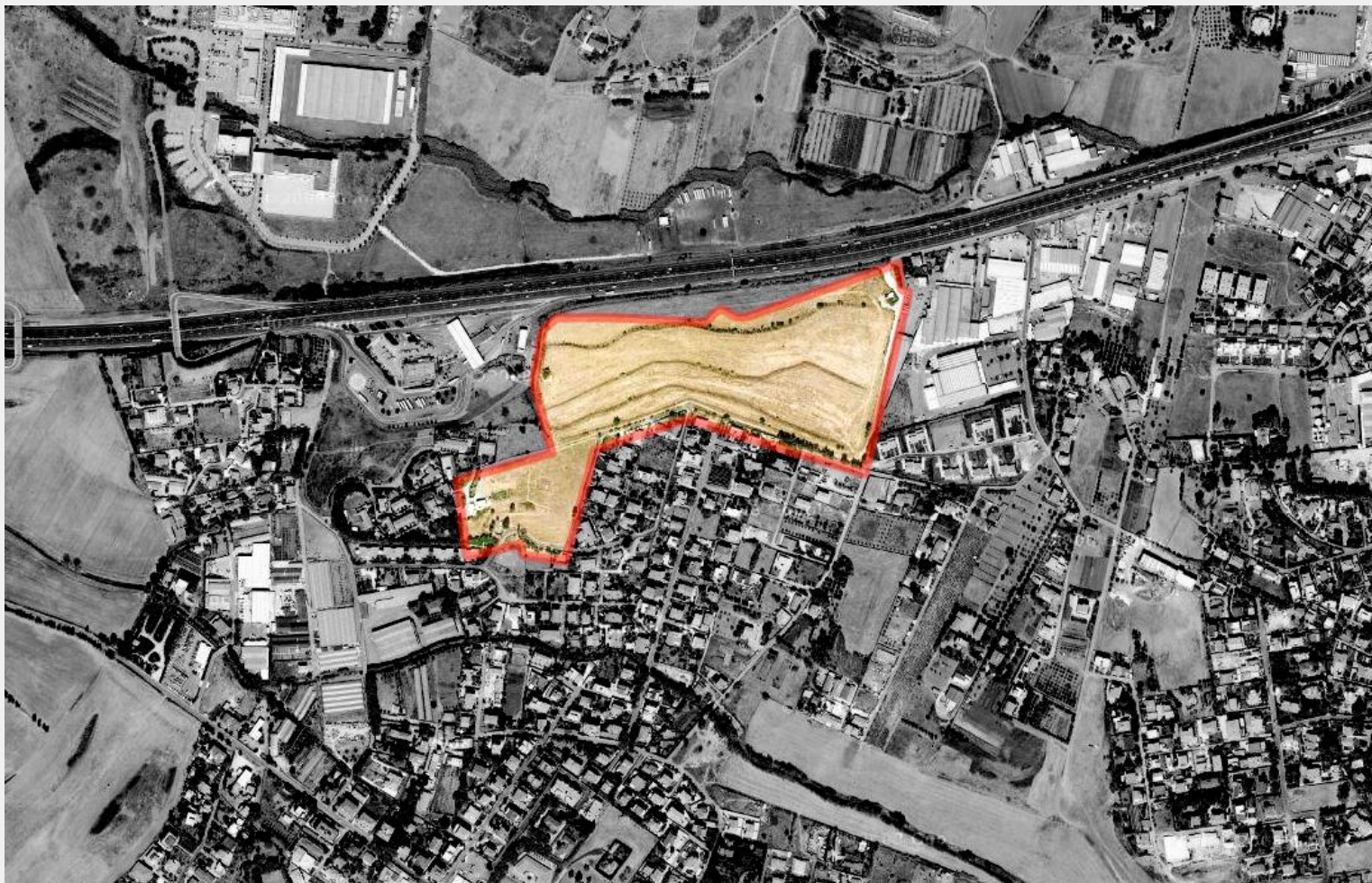


# AREA FIORANELLO - TENUTA CALANDRELLA

## Comparto Attività Produttive



# CASTEL DI LEVA – PRINT “CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA”

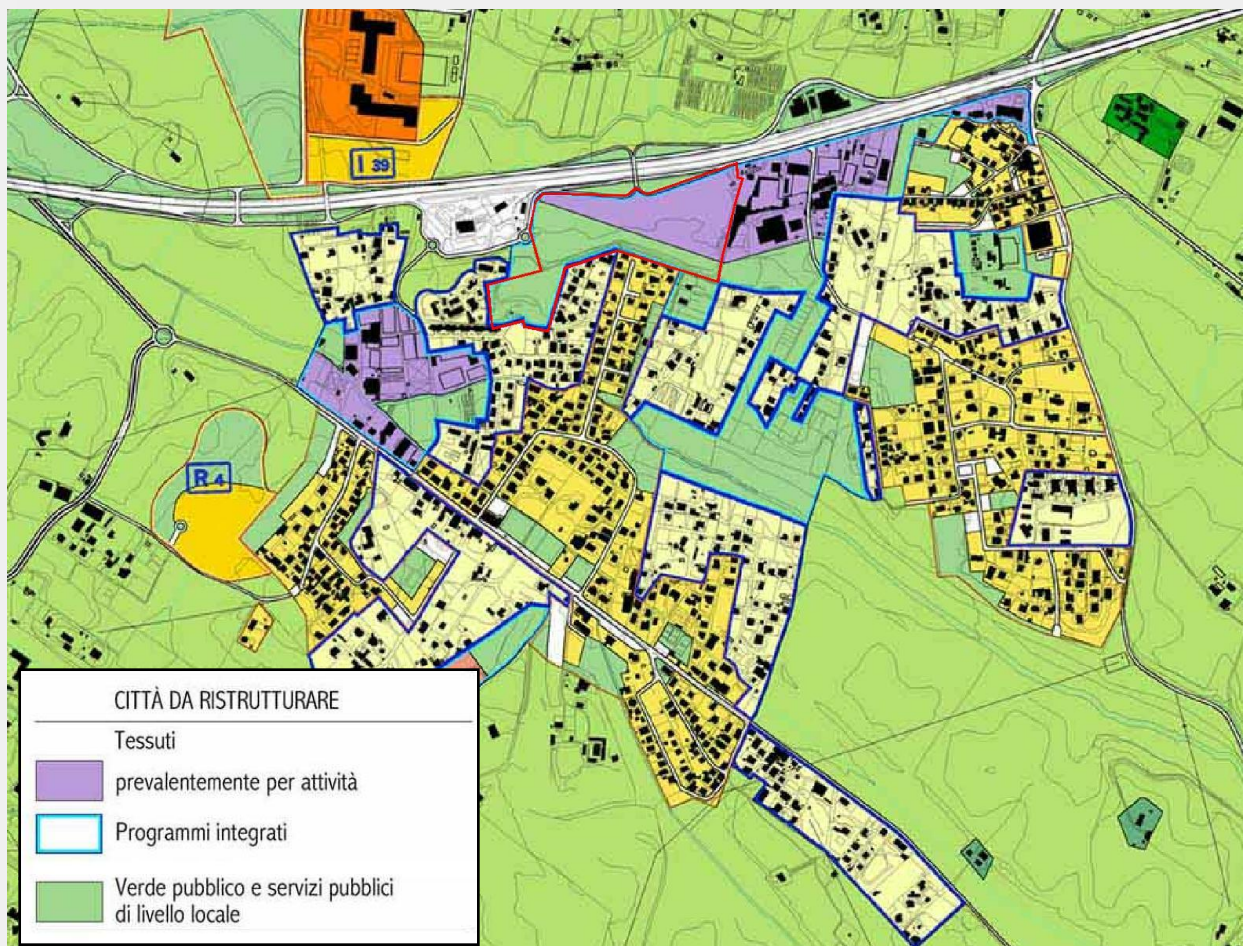


AREA	Fioranello Tenuta Calandrella	Castel di Leva Pr.Int. "Cecchignola Tor Pagnotta"	TOTALE
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE</b>	327.343 mq	-	327.343 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA CONSORZIO APPIA ANTICA</b>	154.783 mq	12.000 mq	166.783 mq
<b>SUL CONSORZIO APPIA ANTICA.</b>	39.103 mq	9.000 mq	48.103 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA PROPRIETARIO</b>	28.640 mq	-	28.640 mq
<b>SUL PROPRIETARIO</b>	17.000 mq	-	17.000 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA COMUNE DI ROMA</b>	36.337 mq	5.377 mq	41.714 mq
<b>SUL COMUNE DI ROMA</b>	14.997 mq	4.468 mq	19.465 mq

**DIMENSIONAMENTO DEL PROGRAMMA IN DETTAGLIO**



## CASTEL DI LEVA – PRINT “CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA”

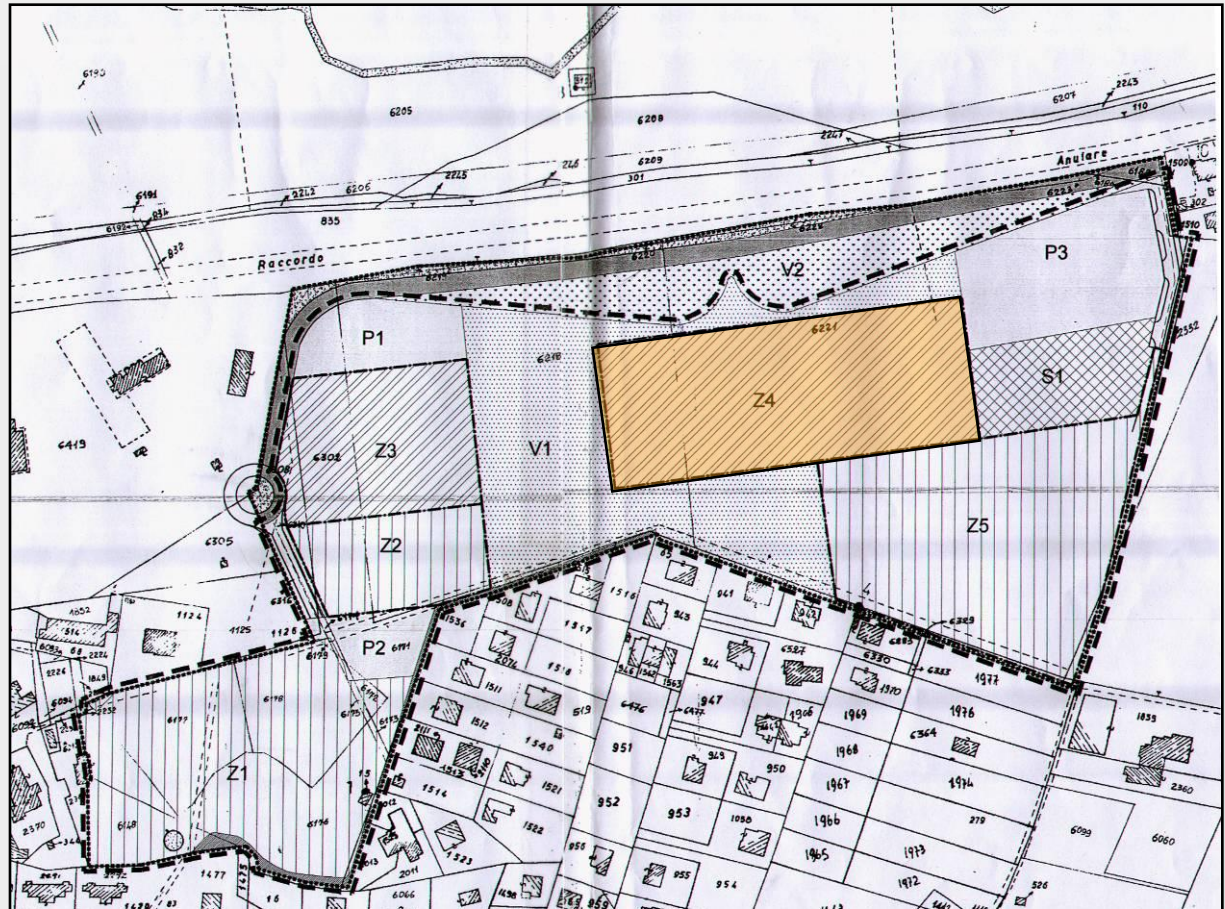


## CASTEL DI LEVA – PRINT "CECCHIGNOLA TOR PAGNOTTA"

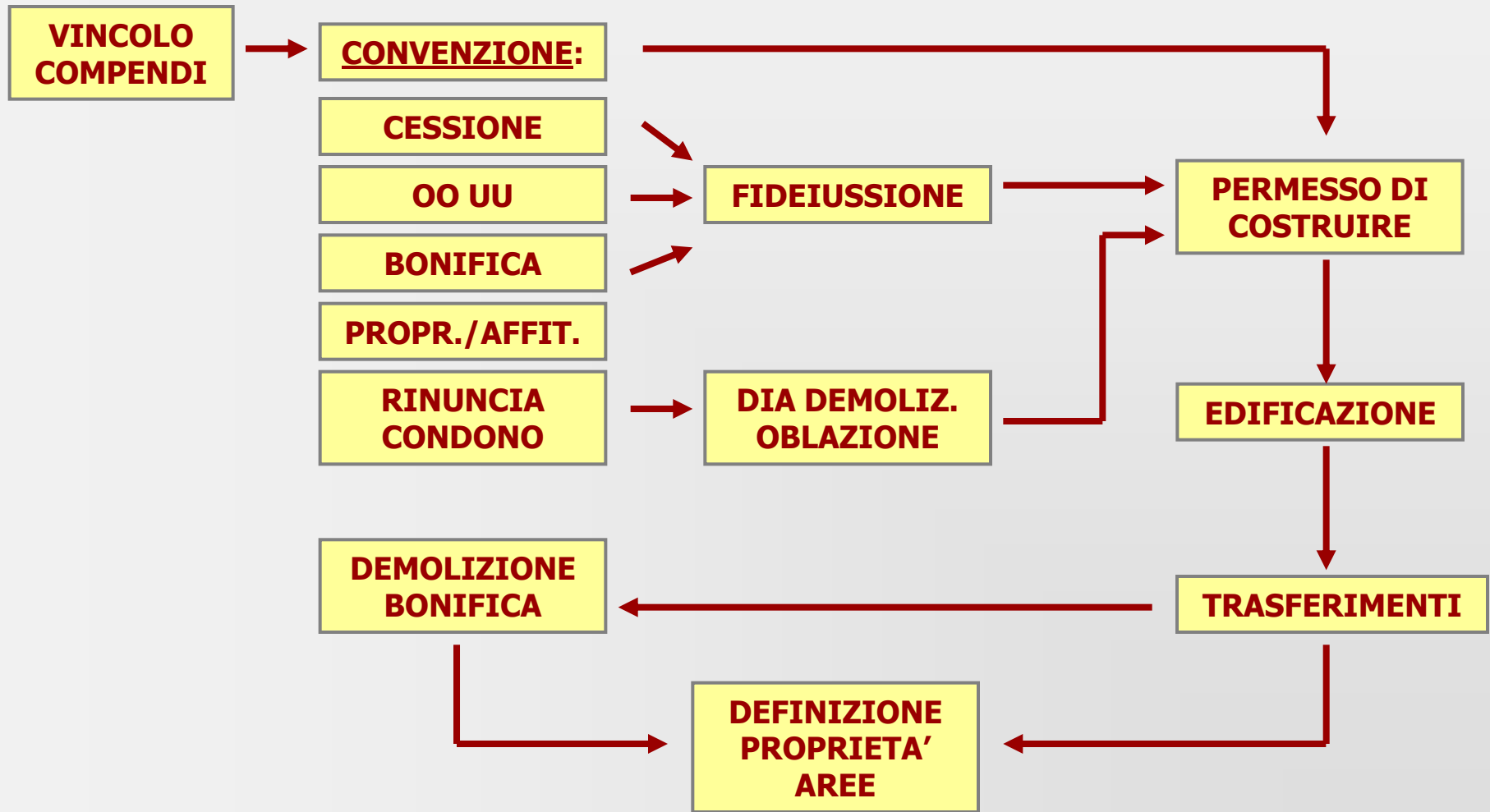
**COMPARTO Z4 DI  
SPETTANZA  
DELL'AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE**



**ASSEGNATO AL  
CONSORZIO APPIA  
ANTICA SCARL**



## FASI DEL PROCEDIMENTO



## FASI DEL PROCEDIMENTO

- a) Vincolo dei compendi immobiliari specificati in premessa al servizio del presente programma urbanistico, attraverso la sottoscrizione dell'atto d'obbligo da parte del Consorzio
  - b) Stipula della convenzione urbanistica relativa alla delocalizzazione delle aree dopo la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, contenente gli impegni nei riguardi del Comune di Roma (cessione gratuita di aree , impegni relativi alle opere di urbanizzazioni, rinuncia alle istanze di condono edilizio dei manufatti presenti nelle aree del parco dell'Appia e definizione dei parametri perequativi tra proprietari e affittuari)
  - c) Presentazione da parte del Consorzio Appia Antica Scarl di fideiussione a garanzia degli impegni sottoscritti e richiesta di permesso di costruire per i nuovi impianti
  - d) Realizzazione dei nuovi impianti - il permesso di costruire è rilasciato solo a fronte di richiesta di demolizione dei fabbricati esistenti e pagamento dell'oblazione per estinguere il reato di abuso edilizio
  - e) Trasferimento delle attività
  - f) Demolizione dei manufatti presenti nel Parco dell'Appia Antica e bonifica delle aree
-