



Roma Capitale

**DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA**  
Direzione Programmazione Grandi Opere Strategiche  
U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche

**VARIANTE URBANISTICA**

relativa all'area destinata a "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" nella Centralità Locale "Laurentina"  
Art.10 della L. n.1150/42 e smi e art. 33 L.R. n. 38/99 e smi

**RELAZIONE TECNICA URBANISTICA**



IL DIRIGENTE  
Arch. Cinzia Esposito

ELABORATO

**1**

DATA

**4/2011**

**Adozione della Variante parziale al Piano Regolatore Generale relativa all'area destinata a "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" nella Centralità Locale "Laurentina".**

**Art. 10 Legge 1150/42 e s.m.i.**

## **Relazione tecnica urbanistica**

### *Premessa*

L'Ente EUR, sin dalla data della sua istituzione nel 1936 e nella successiva attività pluri-decennale, ha provveduto alla realizzazione del comprensorio omonimo, prima con la sua fondazione nell'ambito della Rassegna Internazionale del 1942, poi con il suo completamento previsto dal PRG del 1962 e dal Piano Particolareggiato n. 1 bis del 1973; con D.Lgs. n. 304 del 17.08.1999, l'Ente EUR è stato trasformato in società per azioni denominata EUR SpA, il cui capitale sociale è partecipato per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% dal Comune di Roma. Ai sensi dell'art. 3 del suddetto Decreto Legislativo e del conseguente Statuto societario, l'obiettivo e l'oggetto sociale primario di EUR S.p.A. consiste nella gestione e nella valorizzazione del complesso dei beni immobiliari e ambientali di cui la società è titolare e proprietaria, oltre che originaria realizzatrice (al netto delle pubbliche urbanizzazioni trasferite al Comune con medesimo decreto).

In occasione della trasformazione dell'Ente EUR in società per azioni denominata EUR S.p.A., si è proceduto in condivisione con l'Amministrazione Comunale alla ricognizione dell'intero patrimonio immobiliare, oggetto del conferimento alla Società in via di costituzione, alla stima economica del medesimo; il patrimonio immobiliare dell'EUR S.p.A., oltre che per la rilevanza del suo impianto urbano, si caratterizza per l'alto valore storico-monumentale degli edifici originari e per il notevole pregio ambientale delle aree verdi, elementi che conferiscono all'intero comprensorio una forte e unitaria identità urbanistica e culturale.

Il PRG vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, proprio partendo dalla considerazione di tali valori, inserisce il quartiere dell'EUR nella Città Storica, definendo i fabbricati monumentali quali "Capisaldi urbani e architettonici", le aree verdi quali "Giardini configurati" e includendo l'intero insediamento nell'Ambito di Programmazione Strategica strutturato sull'asse "Flaminio-Fori-EUR"; in tal modo, il PRG vigente, oltre a riconoscere le necessarie esigenze di preservazione dei valori identitari come sopra indicati, pone l'esigenza di riqualificare e valorizzare tale patrimonio definendo gli strumenti per iniziative urbanisticamente integrate.

### *Stato di fatto dell'area in variante al PRG vigente*

L'area destinata a "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" nella Centralità locale "Laurentina", oggetto della presente Variante urbanistica è localizzata nel quadrante sud

della città, nel Municipio Roma XII, in un settore urbano compreso tra Via Laurentina, Via di Vigna Murata, in corrispondenza della fermata della metro B "Laurentina" e del relativo nodo di scambio.

La peculiarità dell'ambito è data principalmente dalla sua localizzazione strategica all'interno della Centralità Locale "Laurentina", prevista dal PRG.

L'altra componente di caratterizzazione urbanistica è data dall'adiacenza a destinazioni funzionali di livello metropolitano, come il Nodo di Scambio dell'attuale terminale della linea B della metropolitana.

L'area destinata all'attuazione dell'intervento, libera da edificazioni, sita nell'ambito della Centralità Locale "Laurentina", localizzata tra via di Vigna Murata e via dei Corazzieri, identificata al NCEU al foglio 881- particelle nn. 2623/p e 2625/p, sviluppa una superficie pari a 9.945 mq.

Il sistema insediativo del settore urbano di riferimento è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali non valorizzati, da spazi pubblici di scarsa qualità, dal nodo di scambio di livello metropolitano privo di servizi e da una scarsa connessione con la grande viabilità limitrofa esistente.

Le attrezzature inserite in questo settore urbano (scolastiche e sportive) si snodano lungo Via Luca Gaurico, considerata dallo schema di assetto della Centralità Locale, la viabilità principale della medesima e dove si trova una grande area dismessa da anni ed attualmente oggetto di un intervento di consolidamento per la realizzazione di edifici non residenziali.

L'area, adiacente al nodo di scambio e situata sempre su Via Luca Gaurico, è interessata da una infrastruttura tecnologica - centrale elettrica - dell'ACEA in fase di dismissione.

L'asse commerciale del settore urbano è invece costituito da Via dei Corazzieri, via di collegamento tra via Laurentina e via di Vigna Murata.

Per il recupero del sistema insediativo, ricadente nell'ambito urbano di riferimento, il PRG vigente ha previsto tra l'altro l'attuazione di un Programma di recupero urbano ex. art. 11 L. 493/93 - Ambito territoriale Laurentino, che tra l'altro prevede interventi di nuova viabilità quali il collegamento tra Via Laurentina e Via di Vigna Murata e la diramazione fino a Via Luca Gaurico, e della Centralità Locale "Laurentina" il cui obiettivo principale consiste nella riqualificazione di Via dei Corazzieri considerata l'asse viario a destinazione commerciale della Centralità.

Dal punto di vista infrastrutturale l'area in esame si struttura sull'asse di Viale di Vigna Murata, che collega Via Ardeatina e Via Laurentina e su Via dei Corazzieri che connette Via Laurentina con Via di Vigna Murata.

La rete infrastrutturale su ferro è costituita dalla linea metropolitana B che attualmente si attesta sulla stazione terminale "Laurentina" e per la quale è previsto il prolungamento fino alla Città militare della Cecchignola.

In corrispondenza del capolinea della Laurentina è stato individuato dal PRG vigente un nodo di scambio in cui confluiranno i corridoi di trasporto pubblico provenienti da Tor Pagnotta - Trigoria lungo la direttrice Laurentina, e da Castel Fusano – Torvaianica lungo la direttrice Via C. Colombo, e da Cinecittà – P. Togliatti lungo la direttrice Via di Vigna Murata.

#### *Motivazioni e descrizione della variante*

A partire dalle previsioni del PRG vigente, dagli obiettivi statutari e dalla necessaria contemperazione con gli equilibri di bilancio cui una società per azioni deve attenersi, EUR S.p.A. ha promosso nuove strategie di sviluppo improntate alla valorizzazione e alla riqualificazione urbana, in parte già definite attraverso rilevanti progetti di elevata qualità urbanistica e architettonica (Centro Congressi, Velodromo Olimpico). Tali strategie di sviluppo sono state fondate sulla situazione patrimoniale della Società, come risultante dai valori assegnati al patrimonio immobiliare conferito alla stessa e come risultanti nei bilanci approvati nel corso degli anni. Si è posta l'esigenza di inserire tali interventi all'interno di un quadro di riferimento coerente e integrato, al fine di conseguire le finalità e gli orientamenti strategici del PRG vigente, mediante la promozione e la definizione di un Programma unitario di riqualificazione dell'EUR.

A tal fine, data l'evidente convergenza tra gli interessi dell'EUR, sanciti dal proprio Statuto, e gli obiettivi e le strategie del Comune di Roma, definiti dal PRG vigente, è stato sottoscritto in data 28.07.2004 un Protocollo d'intenti firmato dal Sindaco di Roma pro tempore e dal Presidente di EUR S.p.A. che oltre a porre gli obiettivi già sopra definiti e ad indicare nel Programma unitario di riqualificazione dell'EUR lo strumento più idoneo per il perseguimento di interessi e strategie comuni, ha individuato i seguenti temi principali di azione e di intervento: riqualificazione delle aree verdi (Giardini configurati), valorizzazione funzionale degli edifici monumentali (Capisaldi architettonici), realizzazione di servizi integrati per la comunità locale (Centralità Locale "Laurentina") e miglioramento delle infrastrutture di mobilità e di sosta; altresì, il D.Lgs. 17.08.1999 n. 304, all'art. 3 ha disposto che tra i compiti di EUR S.p.A. rientrano anche "la gestione e la valorizzazione del complesso dei beni di cui la società è titolare" e che all'art. 4, comma 4, ha previsto "la stipula di convenzioni tra Comune di Roma ed ente EUR o EUR S.p.A. per la gestione coordinata e integrata di servizi relativi alle aree ed al quartiere dell'EUR". Inoltre, lo Statuto di EUR S.p.A., approvato ai sensi dell'art. 1, comma 4, D.Lgs. 304/99, ha menzionato tra le attività dell'oggetto sociale "la gestione del complesso di beni di

*cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività” e “la valorizzazione del complesso di beni di cui è titolare, anche attraverso l’attività di costruzione e alienazione di singoli beni e successivo reinvestimento”.*

L’Amministrazione Capitolina, pertanto, ha riconosciuto il ruolo di valorizzazione territoriale e di sviluppo urbano rappresentato da EUR S.p.A., ravvisando l’interesse pubblico a che tale Società sia dotata del necessario supporto patrimoniale che le consenta di svolgere la propria missione statutaria.

In analoga circostanza, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 17.05.2007, relativa alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi, il Comune di Roma ha individuato EUR S.p.A. quale soggetto beneficiario delle risorse occorrenti, in aderenza alle conclusioni raggiunte dalla Commissione per Roma Capitale (punto 12, della Deliberazione n. 1 del 21.11.2000) che ha sottolineato la centralità del perseguimento di finalità pubblicistiche in esecuzione delle convenzioni stipulate tra il Comune di Roma ed EUR S.p.A.

Le iniziative assunte e afferenti al suddetto Programma unitario di riqualificazione dell’EUR, così come definito in modo unitario nel Protocollo d’intenti del 28.07.2004, attuandosi in fasi procedurali con un diverso stato di avanzamento e con un differente grado di conformità rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, sono state suddivise nei singoli temi di azione e di intervento ciascuno con il relativo provvedimento; nello stesso Protocollo d’intenti il Comune di Roma ed EUR S.p.A. hanno convenuto sull’importanza della valorizzazione del patrimonio della Società e sull’interesse comunale alla riqualificazione e valorizzazione urbana del comparto dell’EUR, promuovendo il Programma unitario di riqualificazione dell’EUR – che contempla altresì interventi sulle aree verdi, i Giardini Configurati della Città Storica, per la localizzazione tra l’altro di strutture per la prima infanzia. L’adozione del PRG del 2003 aveva comportato la modifica delle destinazioni urbanistiche previgenti (prevalentemente a servizi pubblici di livello locale) di alcune aree di proprietà di EUR S.p.A., trasformandole nella componente della Città Storica “Spazi aperti con destinazione verde pubblico”: se con tale modifica il Comune di Roma ha ritenuto di valorizzare l’aspetto di fruizione collettiva di tali aree, di contro EUR S.p.A., per far fronte a tale circostanza, ha proposto una modifica di destinazione urbanistica su altra area di sua proprietà – sita all’interno della Centralità Locale “Laurentina” – al fine di realizzare sulla stessa un intervento edilizio in grado di sopperire economicamente, per le motivazioni di cui sopra, alla perdita di valore intervenuta sulle aree precedentemente destinate prevalentemente a servizi pubblici.

Dunque per le motivazioni sopra descritte EUR S.p.A., nell’aprile 2005 con nota prot. n. 5533 del 15.04.2010, ha presentato un’istanza per la modifica di destinazione urbanistica dell’area in proprietà sita all’interno della Centralità Locale “Laurentina” e precedentemente aveva

presentato un'osservazione, prot. n. QF14300 del 3.11.03, al PRG adottato nel 2003 al fine di chiedere la ricollocazione della capacità edificatoria annullata dal medesimo; tale area, sita nell'ambito della Centralità Locale "Laurentina", localizzata tra via di Vigna Murata e Via dei Corazzieri, identificata al NCEU al foglio 881- particelle nn. 2623/p e 2625/p, pari a 9.945 mq di superficie territoriale, di proprietà di EUR S.p.A, è stata destinata dal PRG adottato nel 2003 e così riconfermata dal PRG approvato nel 2008, prevalentemente a "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" della Città Storica e in minima parte a strade già esistenti.

Ad esito dell'istruttoria della modifica sopra richiesta, il Comune di Roma ha predisposto una prima deliberazione programmatica di Indirizzi al Sindaco per la stipula di un Accordo di Programma; di fatto la suddetta proposta di delibera, pervenuta alla Decisione di Giunta Comunale n. 7 del 18.01.2006, era relativa, nell'ambito del Programma unitario di Riquilificazione dell'EUR, sia all'adozione del Piano di utilizzo e valorizzazione delle aree verdi sia agli Indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, per la stipula di un Accordo di Programma finalizzato anche all'approvazione dello Schema Preliminare di Riferimento della Centralità Locale "Laurentina" che includeva il Programma di Interventi proposto da EUR S.p.A. trasmesso con medesima nota prot. n. 5533 del 15.04.2010.

Gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, oggetto della Decisione di Giunta Comunale n. 7 del 18.01.2006, non sono mai stati deliberati dal Consiglio Comunale a causa della scadenza del proprio mandato; contestualmente, in sede di controdeduzione alle osservazioni al PRG, di cui alla D.C.C. n. 64 del 22/23.03.2006 e adottato nel 2003, in risposta all'osservazione prot. n. QF14300 del 3.11.03 presentata da EUR S.p.A., con la quale detta società chiedeva la ricollocazione della capacità edificatoria annullata dal nuovo PRG nell'area di cui sopra, il Comune di Roma ha controdedotto *che "la proposta avanzata è oggetto di una deliberazione programmatica non ancora adottata dal Consiglio comunale, e che costituirà Indirizzi al Sindaco per la stipula di un Accordo di programma.*

*Di conseguenza, non è possibile anticipare tale esito in sede normativa, anche in considerazione del fatto che l'Accordo di programma costituirà variante anche al PRG adottato"*(documento 1378/12).

EUR S.p.A, in seguito all'insediamento della successiva Giunta Comunale, ha presentato una nuova proposta con nota prot. Dipartimento VI n. 6210 del 20.03.2007, facendo così riavviare l'iter approvativo relativamente al solo Schema Preliminare di Riferimento della Centralità Locale "Laurentina" corredato dal Programma di Interventi da realizzare a cura di EUR S.p.A., trasmesso con nota prot. n. 27473 del 10.12.2007, rinviando il Piano di Utilizzo e Valorizzazione delle aree verdi ad un ulteriore provvedimento.

Nell'aprile 2008, a causa dello scioglimento del Consiglio Comunale, si è verificata una nuova interruzione all'iter approvativo della proposta prot. Dipartimento VI n. 4207 del 24.04.2008 di Delibera di Indirizzi al Sindaco che, avendo già acquisito il parere favorevole del Segretario Generale del Comune di Roma, avrebbe dovuto essere approvata con Decisione di Giunta Comunale. Nel dicembre 2008 a seguito di un'ulteriore istanza di EUR S.p.A., trasmessa con nota prot. EUR S.p.A. n. 5029 del 5.12.2008, il procedimento è stato riavviato non più come Accordo di Programma ma come semplice adozione di Variante Urbanistica puntuale dell'area, destinata dal PRG vigente prevalentemente a Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale della Città Storica; inoltre l'adozione della Variante Urbanistica di cui sopra anticipa il Programma di Interventi a cura di EUR S.p.A., che potrà essere attuato a seguito dell'ottenuta Variante di cui è parte, e che dovrà essere recepito all'interno del futuro assetto urbanistico della Centralità Locale "Laurentina".

Per tutto quanto sopra detto, l'Amministrazione Capitolina ritiene che sussista l'interesse pubblico a variare la destinazione urbanistica dell'area in oggetto sia per il carattere pubblico che riveste dal programma di interventi proposto da EUR S.p.A., sia come perfezionamento di un procedimento sospeso in ragione di quanto già controdedotto all'osservazione di EUR S.p.A. (n. 1378/12), sia in considerazione della necessità di dotare l'EUR S.p.A. del necessario supporto patrimoniale per consentirle di adempiere al compito di gestione e valorizzazione attribuitole con D.Lgs. 17.08.1999, n. 304.

#### *Istruttoria urbanistica*

La Variante Generale del 1971 al PRG approvato nel 1965, destinava l'area suddetta a zona G1 "Parco privato vincolato"; successivamente, il P.P. 32/F Villaggio Giuliano, "di esecuzione e in variante del Piano Regolatore Generale" approvato con con D.G.R. n. 5807 del 27.11.1978, destinava l'area per la maggior parte a "Servizi di quartiere" (attrezzature scolastiche e materne) e la parte residua a "Verde privato organizzato" riconoscendo dunque, sotto il profilo dello stato di fatto e dello stato di diritto, una vocazione alla trasformazione edificatoria, ancorché pubblica;

pertanto, la componente "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" del PRG vigente si pone in continuità con la destinazione del PRG previgente, del 1971 con destinazione a zona G1 "Parco Privato Vincolato" e non prende atto del mutato stato di fatto e dello stato di diritto riconosciuto in sede di pianificazione attuativa con il P.P. 32/F "Villaggio Giuliano" del 1978 che ancorché decaduto, sancisce una vocazione alla trasformazione dell'area, sebbene a vocazione pubblica.

**S. S. P. Q. R.**  
**COMUNE DI ROMA**  
**UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE**

**ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE**  
 appr. con D.P. 26 dicembre 1960  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE**

DEL TERRITORIO (VILLAGGIO GIOIELLO) COMPRESO TRA: VIA DI VIENA MURATA -  
 PROSEGUIMENTO VIALE DELL'AERONAUTICA - ASSE ATTREZZATO - VIA DI VIENA MURATA  
 LIMITE PIANO DI ZONA LEGGE 167 N. 40 - ZONA IN COMUNE DELLA CITTÀ MILITARE -  
 VIA LAURENTINA - LIMITE PIANO DI ZONA LEGGE 167 N. 36 - ASSE ATTREZZATO - LIMITE  
 PIANO DI ZONA LEGGE 167 N. 32 - VIALE DELL'UMBANESIMO - VIA LAURENTINA.

pp. n.  
**32/F**

VILLAGGIO  
 GIOIELLO

COPIA CONFORME  
 all'originale di  
 deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 22.12.1960  
 redattori  
 ing. Giovanni Cecchi arch. Francesco Canali  
 ing. Maria Cadini arch. Giovanni Scantini  
 i disegnatori  
 Ferdinando Sacconi  
 Nicola Renzi

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
 IL SINDACO TECNICO  
 (Prof. Ing. Guido Zanoni)

UFFICIO PIANO REGOLATORE  
 IL DIRETTORE  
 (Ing. Aldo Sassi)

ELAB.  
 GRAF  
**12**  
 ac. 1. 19. 60

**PREVISIONI DI P.R.G.** Approvate con D. P. del  
 16-12-45 e aggiornate secondo la variante di P.R.G. adottata il 17-10-57.

DATA DI ADOZIONE DATA DI RETTIFICA

TRA LE ZONE IN CUI IL TERRITORIO È DIVISO IN ZONE A DIVERSE DESTINAZIONI  
 E ADOTTATE LEAN PREVISIONI DI P.R.

FRANCO IN TUTTE LE ZONE (ARRETRATI)

|          |                                     |                      |   |
|----------|-------------------------------------|----------------------|---|
| <b>A</b> | <input type="checkbox"/>            | <b>A</b>             | CONSERVAZIONE, RESTAURO E FISSAMENTO<br>IL DETTAGLIO DELLA DIVISIONE DELLE SOTTODIVISIONI N. 4, A<br>E DEFINITO NELL'ALLEGATO IN SCALA 1:5000 |
| <b>B</b> | <input type="checkbox"/>            | <b>B<sub>1</sub></b> | CONSERVAZIONE DEI VOLUMI DELLE SUPERFICI E DELLE BASSE ESISTENTI  |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>B<sub>2</sub></b> | CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI ESISTENTI  |
| <b>C</b> | <input type="checkbox"/>            | <b>C</b>             | RIDIMENSIONAMENTO PIANO ED EDILIZIO   |
| <b>D</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>D</b>             | COMPLETAMENTO SECONDO I PIANI PARTICOLAREGGIATI DEL<br>PR. 1431 CON I TIRI EDILIZI MODIFICATI   |
| <b>E</b> | <input type="checkbox"/>            | <b>E<sub>1</sub></b> | ESPANSIONE CON PIANI COMPRESORIALI UNITARI  |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>E<sub>2</sub></b> | ESPANSIONE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI CONVENZIONATI  |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>E<sub>3</sub></b> | ESPANSIONE A SCELTA DI UNA DELLE SOTTODIVISIONI   |
| <b>F</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>F<sub>1</sub></b> | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE  |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>F<sub>2</sub></b> | RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - AREE DI COMPLETAMENTO  |
|          | <input type="checkbox"/>            |                      | ZONE CONVENZIONATE  |
|          | <input type="checkbox"/>            |                      | ZONE IN CORSO<br>DI CONVENZIONE   |
| <b>G</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>G<sub>1</sub></b> | PARCO PRIVATO VINCOLATO   |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>G<sub>2</sub></b> | PARCO PRIVATO   |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>G<sub>3</sub></b> | VERDE PRIVATO   |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>G<sub>4</sub></b> | CASE UNIFAMILIARI CON GIARDINO  |
|          | <input type="checkbox"/>            | <b>G<sub>5</sub></b> | VERDE PRIVATO ORGANIZZATO   |

Adozione del PP32/F



75



COMUNE DI ROMA  
UFFICIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
29/10/1967  
N. 15

CHIEDE SINDACO DEL COMUNE  
DI ROMA

Ufficio Spedite del Piano P.R.G. di  
DI ROMA

Oggetto: opposizione al Piano Particolareggiato 30F del  
Villaggio Giuliano.

La sottoscritta, Associazione Partecipativa EURI in persona  
del proprio Presidente Sig. Giovanni Giba, domiciliato per  
la carica presso la sede dell'Associazione stessa in Via  
di Villa Merano n. 98

PREMESSO

- che ha realizzato su incarico avuto in concessione dall'  
Ente Associazioni EURI alcuni impianti sportivi destinati par-  
te della suddetta consistenza prevista dal progetto gene-  
rale del Comune di Roma Prot. 24048 del 29 maggio  
1965;

- che la suddetta area è destinata nella variante di  
P.R.G. adottata in data 17 ottobre 1967 a zona G1 (parco  
parco vincolato);

- che l'area in questione non è compresa in alcun piano  
particolareggiato né in un progetto di zona di zona consenzia-  
ta e di zona vincolata da un piano di zona della legge  
109 sull'edilizia popolare ed economica, così da restar-  
e isolata senza alcuna disciplina particolareggiata;

CONSIDERATO

*Il Presidente  
Giba  
29/10/1967  
L. L. 2/67*

- che non esiste alcun motivo di carattere urbanistico o  
di salvaguardia di edifici esistenti che giustifichi i vincoli  
previsti dalla zona G1 e cui nella variante di P.R.G.  
l'area in questione è stata assegnata sia per la sua natura  
attuale di area sia per la sua destinazione essendo,  
come sopra indicato, circondata da zone già edificate e  
consenziate destinate ad edilizia residenziale a carattere im-  
mediato e semimediano;
- che, a parità di destinazione privata, per la sua attuale  
destinazione attuale e per il completamento degli impianti sporti-  
vi sulla base delle previsioni del progetto come sopra  
presentate è più consona per la suddetta area la zona  
G5 (parco privato organizzato) anziché la G1 (parco pri-  
vato vincolato);
- che il mantenimento del vincolo della zona G1 per la  
sostanza inosservanza di motivi che lo giustificano non  
corrisponde ad alcuna esigenza urbanistica o di pubblico  
interesse, mentre la previsione della zona G5 consentireb-  
be la realizzazione ed il completamento di impianti sporti-  
vi a tutto vantaggio della popolazione del quartiere;
- che l'inclusione dell'area nel Piano Particolareggiato  
30F del Villaggio Giuliano con la destinazione a G5 con-  
terrebbe l'attuale lacuna di un'ingiustificata esclusione  
dell'area stessa rispetto alla disciplina urbanistica situa-  
ta per la restante parte della zona;

Tutto ciò premesso e considerato,

presenta opposizione al Piano Particolareggiato 30F del  
Villaggio Giuliano perché l'area descritta in premessa ed  
identificata in linea rossa nell'allegato planimetrico sia in-  
clusa, per i motivi indicati, nel perimetro del medesimo  
Piano Particolareggiato con la richiesta destinazione a  
G5.

Roma, 31

IL PRESIDENTE  
*Giba*

Osservazione al PP/32F adottato



S.P.Q.R.  
**COMUNE DI ROMA**  
 UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO (VILLAGGIO GIULIANO) COMPRESO TRA: VIA DI VIGNA NUOVA, PROSPETTAMENTO VIALE DELL'AERONAUTICA N. 552 ATTEZZATO, VIA DI VIGNA NUOVA (LIMITI PIANO DI ZONA LEGGE 1074/55 - ZONA A) COMUNE DELLA CITA' MILITARE, VIA LAURENTINA (LIMITI PIANO DI ZONA LEGGE 1074/55 - N. 552 ATTEZZATO, LIMITI PIANO DI ZONA LEGGE 1074/55 - VIALE DELL'UMANISMO, VIA LAURENTINA.

REGIONE LAZIO  
 PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE  
 COPIA ENDOVALE ALL'ORIGINALE CHE SI RIFERISCE A  
 Roma, add. 13/2/56

**ALLEGATO A** ALLA DELIBERAZIONE DI  
 CONTRODECUZIONI COMUNALI ALLE  
 MODIFICHE PROPOSTE DALLA REGIONE

PLANIMETRIA CATASTALE  
 DELLA ZONIZZAZIONE INDICATIVA

P.P.N. 32/F  
 2B

**LEGENDA**

PERIMETRO D. P. P.  
 DI COMPENDIO CON CONVENZIONI IN FINIRE  
 DI COMPENDIO G4 DI P.R.G.  
 DI ACCORPAMENTO IN F4  
 DI PLANIVOLUMETRICO UNITARIO PER SERVIZI STAZIONE STAFER - ADAC - PROSP. ENTE EGR.

**ZONE RESIDENZIALI SEMPLICI**

INDICE DI FABBRICABILITA'  $i_{max} 1,5$   
 $i_{max} 13,50$

REGIONE LAZIO  
 PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE  
 COPIA ENDOVALE ALL'ORIGINALE CHE SI RIFERISCE A  
 Roma, add. 13/2/56

**ZONE RESIDENZIALI CON NEGOZI**

R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7  
 INDICE DI FABBRICABILITA'  $i_{max} 14,50$   
 + NEGOZI

**A) ZONE CON ACCORPAMENTO LIBERO INCENTIVATO**  
 INDICE DI FABBR. RESIDENZIALE - INDICE DI FABBR. NON RESIDENZ.

mc/mq 1,5  
 mc/mq 2,8  
 mc/mq 0,5 PER LOTTI > 300  
 mc/mq 0,8 " " > 500  
 mc/mq 1,5 " " > 1000  
 mc/mq 0,5

A max. L'ALTEZZA MASSIMA E' SPECIFICATA NEI SINGOLI ISOLATI

**B) ZONE CON PROGETTO DI INSIEME PLANIVOLUMETRICO OBBLIGATORIO**  
 NELL'AMBITO DEL COMPENDIO G4 DI P.R.G. (CAPO IV DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)

AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA N. 1042/56

**REGIONE LAZIO**  
 PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE  
 Copia endovale all'originale che si riferisce a  
 Roma, il 13 FEB 1956  
 Da integrare con le modifiche, integrazioni, integrazioni e precisazioni di cui alla D.C.R. 5/07/56/27/11/56

IL PUNTOGGIARDO  
 F. S. Nelli

Approvazione del PP32/F

|  |   |
|--|---|
|  | VERDE PRIVATO ORGANIZZATO   |
|  | CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI  |
|  | ZONE RESIDUE MISTE DEL COMPRESORIO CON CONVERSIONE IN ITINERE   |
|  | SERVIZI GENERALI  |
|  | SERVIZI PRIVATI   |
|  | SERVIZI DI QUARTIERE  |
|  | VERDE PUBBLICO  |
|  | VINCOLO ASSOLUTO DI INEDIFICABILITA'  |
|  | ZONA ARTIGIANALE  |
|  | ARREDO STRADALE E VERDE PUBBLICO DI RISPETTO  |
|  | ACQUEDOTTO  |
|  | ELETTRODOTTO  |
|  | ACQUEDOTTO ROMANO   |
|  | METROPOLITANA   |
|  | STAZIONE METROPOLITANA  |
|  | VINCOLO ARCHEOLOGICO  |
|  | PERCORSI PEDONALI E CICLABILI   |
|  | RISPETTO DELLA FALDA IDRICA (EDIFICABILITA' CON PARTICOLARI VINCOLI PER LA REALIZZAZIONE DELLE FOGNATURE) |
|  | EDIFICI PUBBLICI DI QUARTIERE   |

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | SCOLASTICHE MATERNE    |
|  | ELEMENTARI             |
|  | MEDIE INFERIORI        |
|  | SUPERIORI              |
|  | ASLONDO                |
|  | CULTURALI              |
|  | RELIGIOSE              |
|  | SANITARIE              |
|  | ASSISTENZIALI          |
|  | SPORTIVE               |
|  | RICREATIVE             |
|  | COMMERCIALI            |
|  | ANNONARIE              |
|  | AMMINISTRATIVE         |
|  | TRASPORTI              |
|  | TURISTICHE             |
|  | TECNOLOGICHE           |
|  | SPECIALI               |
|  | AREE DI RISERVA        |
|  | GIOCO BAMBINI          |
|  | ATTIVITA' PRE SPORTIVE |
|  | PARCO LIBERO           |

**SIMBOLI ATTREZZATURE PRIVATE**

Scuole

Cliniche

**N.B.** GLI ISOLATI CUI I SUDETTI SIMBOLI SI RIFERISCONO VANNO CONSIDERATI DELETTATI DA AREE PUBBLICHE A DIVERSA DESTINAZIONE D'USO. IN ESSI E' POSSIBILE L'EDIFICAZIONE DI SCUOLE O CLINICHE PRIVATE SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 3 DELLA NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PRESENTE P.R.

ANNO 1969 - TAVOLA ANNUALE REGALIA DELLA REPUBBLICA DI ROMA - N. 24

|   |   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>TRIVULZIO DI SPINA</b><br/>Sindaco di Ballarone</p> <p>Atto n. 202/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 202/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 202/69.</p> <p>Roma, 22 aprile 1969</p> <p style="text-align: right;">Il segretario: <b>Giuseppe...</b></p> <hr/> <p>Atto n. 203/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 203/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 203/69.</p> <p>Roma, 22 aprile 1969</p> <p style="text-align: right;">Il segretario: <b>Giuseppe...</b></p> <hr/> <p>Atto n. 204/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 204/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 204/69.</p> <p>Roma, 22 aprile 1969</p> <p style="text-align: right;">Il segretario: <b>Giuseppe...</b></p> | <p style="text-align: center;"><b>ISTITUTO AUTONOMO</b><br/><b>FORO C. C. R. R. DELLA PROVINCIA DI ROMA</b></p> <p>Atto n. 205/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 205/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 205/69.</p> <p>Roma, 22 aprile 1969</p> <p style="text-align: right;">Il segretario: <b>Giuseppe...</b></p> <hr/> <p>Atto n. 206/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 206/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 206/69.</p> <p>Roma, 22 aprile 1969</p> <p style="text-align: right;">Il segretario: <b>Giuseppe...</b></p> <hr/> <p>Atto n. 207/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 207/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 207/69.</p> <p>Roma, 22 aprile 1969</p> <p style="text-align: right;">Il segretario: <b>Giuseppe...</b></p> |
|---|---|

**COMUNE DI BAZZANO (Roma)**

Atto n. 208/69 - 19 Trivulzio di Spina, con approvazione n. 208/69 del 22 aprile 1969, ha autorizzato il segretario provinciale della C.C. Ballarone, persona fisica, a emettere il n. 208/69.

Roma, 22 aprile 1969

Il segretario: **Giuseppe...**

Approvazione del PP32/F



Approvazione del PP32/F

Con la Delibera C.C. n. 64/2006 di controdeduzione alle osservazioni al PRG, parte dell'osservazione (prot. n. QF14300 del 3.11.03, documento n. 1378/17) presentata da EUR S.p.A. è stata accolta, in quanto il Comune di Roma ha riconosciuto la destinazione urbanistica "Spazi verdi privati" alla sola area adibita nello stato di fatto ad attrezzature e impianti sportivi, confermando per il resto del fondo "le previsioni della strumentazione urbanistica di dettaglio", rimandando l'attribuzione della destinazione urbanistica "compatibile con l'Accordo di Programma in corso" (in riferimento alla Decisione di Giunta Comunale n. 7 del 18.01.2006) ad un successivo recepimento e, altresì, "rinviando l'adeguamento degli elaborati di PRG al momento dell'approvazione dell'AdP stesso" (in riferimento alla Decisione di Giunta Comunale n. 7 del 18.01.2006). La strumentazione di dettaglio, a cui fa riferimento la controdeduzione suddetta, prevedeva già la trasformazione dell'area con funzioni in grado di ricucire il tessuto circostante esistente, oggi prevalentemente destinato a Tessuto T3 della Città Consolidata, composto prevalentemente da residenziale e da infrastrutture per la mobilità (nodo di scambio e terminale della linea metro B).

A conferma dell'esito della controdeduzione all'osservazione presentata da EUR S.p.A., sopra citata, si pone anche l'elaborato prescrittivo 4\*17 "Rete ecologica 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" del PRG vigente, che esclude l'area in oggetto dalla Componente Secondaria (B) oltre che da tutte le altre sue componenti, ribadendo l'inesistenza di valori e livelli di naturalità da preservare e/o valorizzare.

La Variante urbanistica, oggetto del presente atto, dunque intende perfezionare l'iter di un procedimento sospeso e reiterato più volte.

Sebbene con la controdeduzione all'osservazione prot. n. QF14300 del 3.11.03, il PRG vigente destina l'area a "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale", e che all'art. 42, lett. f), delle NTA del PRG vigente, vengono definiti spazi aperti quegli spazi che "mantengono inalterati i caratteri paesaggistico ambientali e che, in riferimento al valore morfologico nonché all'estensione spesso rilevante, costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della Città Storica".

L'area in oggetto, di contro, non presenta i caratteri di particolare interesse e valore paesaggistico - ambientale richiesti dall'art. 42 delle NTA del PRG previgente sia per le dimensioni molto contenute, pari a 9.945 mq, sia in quanto localizzata in un contesto urbanizzato parte integrante della Città Consolidata; l'area in oggetto non è inclusa nelle componenti della Rete ecologica del PRG vigente poiché non presenta valori e livelli di naturalità da preservare, valorizzare e/o ripristinare.

Ai sensi del Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente n. 15/3 Cecchignola Vallerano, detta area risulta priva di vincoli paesaggistico-ambientali sovraordinati e interessata da una tutela

limitata "T1a/2" ; ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 modificata e integrata con DGR n. 1025 del 21.12.2007, detta area è ricompresa nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" (tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio") e nelle "Aree urbanizzate" (tavola B "Beni paesaggistici"); infine, ai sensi dell'art. 27, delle NTA del PTPR, l'area in oggetto è perimetrata come ambito urbanizzato e nella Tabella A, al punto 3, sono previsti sia l'uso residenziale che la Nuova Edificazione previa redazione di uno studio di impatto paesistico che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel tessuto circostante.

Tale studio di impatto paesistico é già in parte contenuto negli elaborati illustrativi, allegati al Programma di Interventi proposto da EUR S.p.A., alla tavola 10 - Studio di impatto paesaggistico, e conferma sia che l'area non presenta caratteri di particolare valenza paesaggistica sia la sua trasformabilità in coerenza con il Programma medesimo.

La variante da "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" della Città Storica a "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" della Città Consolidata consente di realizzare sull'area in esame un intervento privato per una SUL pari a 9.159 mq, oltre a importanti opere e servizi pubblici, per un valore complessivo, di massima stimato pari a circa 1.545.410,00 euro, che producono rilevanti effetti di riqualificazione e di valorizzazione del contesto urbano di riferimento, così individuate:

- realizzazione rotatoria stradale tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata;
- allargamento funzionale di Via dei Corazzieri;
- realizzazione del parcheggio a raso su Via Gaurico;
- riqualificazione di parte del cunicolo della Cecchignola e realizzazione della pista ciclabile adiacente.

L'attuazione diretta convenzionata dell'intervento privato sull'area in variante è subordinata ai seguenti impegni così come assunti nell'atto trasmesso da EUR SpA con nota prot. 8677 del 29.04.2011 e depositato in atti, ed è composta come segue:

- realizzazione delle opere e cessione delle aree destinate a verde, servizi e parcheggi pubblici superiori al fabbisogno minimo di Legge delle quali il proponente privato ne mantiene la gestione convenzionata;
- corresponsione degli oneri di urbanizzazione, da calcolare definitivamente in sede di rilascio del titolo abilitativo e/o loro scomputo attraverso la realizzazione di opere;
- corresponsione del contributo sul costo di costruzione da calcolare definitivamente in sede di rilascio del titolo abilitativo;

- corresponsione del contributo straordinario da calcolare ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente.

L'intervento privato, pari a 9.159 mq di SUL, è destinato ad uso residenziale per una SUL pari a 8.701 mq e ad uso non residenziale per una SUL pari a 458 mq; ai sensi degli artt. 7 e 8 delle NTA del PRG vigente, tale intervento produce standard urbanistici derivanti sia dalla destinazione d'uso residenziale sia da quella non residenziale, corrispondenti a servizi pubblici per 1.600 mq, a verde pubblico per 2.426 mq e a parcheggi pubblici per 2.535 mq, per un totale di standard urbanistici di progetto pari a 6.561 mq a cui vanno aggiunti i parcheggi privati di progetto per 4.340 mq; tale dotazione di progetto, pari a 10.901 mq, risulta essere superiore al fabbisogno, pari a 10.687 mq, e verrà complessivamente soddisfatta nell'area in oggetto contribuendo alla riqualificazione del contesto circostante come indicato negli elaborati illustrativi del Programma di Interventi.

#### *La variante urbanistica*

Per consentire l'attuazione del suddetto Programma di interventi e per tutto quanto sopra descritto è quindi necessario procedere all'adozione della Variante urbanistica dell'area come di seguito descritta:

- da "Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale" della Città Storica a "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3" della Città Consolidata;
- di attribuire una SUL massima ammissibile pari a 9.159 mq così ripartita:
  - ad uso residenziale SUL pari a 8.701 mq;
  - ad uso non residenziale SUL pari a 458 mq;
- di derogare l'art. 48, comma 3, lettera f), delle NTA del PRG vigente relativamente alle limitazioni prevedendo gli interventi di categoria di Nuova Edificazione, prevedendo la capacità edificatoria di cui al precedente punto 2) e prevedendo anche la destinazione d'uso residenziale;
- di attuare l'intervento in modalità diretta convenzionata ai sensi dell'art 48, comma 3, lett.f), delle NTA del PRG vigente;
- di prevedere la corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 20 delle stesse NTA ai sensi dell'art. 48, comma 3, lett. f);

La variante urbanistica di cui sopra è costituita dai seguenti elaborati allegati e facenti parte integrante del presente provvedimento:

- 1 Variante urbanistica – Relazione tecnica urbanistica;**
- 2 Variante urbanistica – Stralcio PRG vigente 1:10.000**
  - 2a 3a\*3.17 Sistemi e Regole 1:10.000 Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni; Localizzazione;
  - 2b 3a\*3.17 Sistemi e Regole 1:10.000. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito;
  - 2c 3a\*4.17 Sistemi e Regole 1:10.000. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito;
- 3 Variante urbanistica – Variante PRG vigente 1:10.000**
  - 3a 3a\*3.17 Sistemi e Regole. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni;
  - 3b 3a\*4.17 Sistemi e Regole. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito;
- 4 Variante urbanistica - Stralcio PRG vigente 1:10.000**
  - 4a 4a\*4.17 Rete Ecologica. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni; Localizzazione;
  - 4b 4a\*4.17 Rete Ecologica. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni;
- 5 Variante urbanistica - Variante PRG vigente 1:10.000**
  - 5a 4a\*4.17 Rete Ecologica. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni;

La tavola della Rete Ecologica, in quanto elaborato prescrittivo, compare negli elaborati di Variante anche se la stessa non viene modificata, in quanto l'area in oggetto non è ricompresa nelle componenti della Rete Ecologica; la presente Variante urbanistica comporta l'aggiornamento di tutti gli elaborati del PRG vigente oltre che dello Schema di riferimento di cui all'elaborato indicativo I2.

La Variante Urbanistica in oggetto anticipa il Programma di Interventi di EUR S.p.A. le cui opere pubbliche (realizzazione rotatoria stradale tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata; allargamento funzionale di Via dei Corazzieri; realizzazione del parcheggio a raso su Via Gaurico; riqualificazione di parte del cunicolo della Cecchignola e realizzazione della pista ciclabile adiacente) e l'intervento privato concorrono al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti circostanti e più in generale del contesto urbano in cui ricadono le stesse in coerenza con i principi ispiratori della Centralità Locale "Laurentina" nella quale è ricompresa l'area in variante.