



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 12.1 "TRIGORIA TRANDAFILO"

MUN.
XII



PROPONENTI



"PIANI PER LA PERIFERIA" Soc. Coop. a r.l.
Consorzio per il recupero urbanistico e la
qualificazione della periferia romana

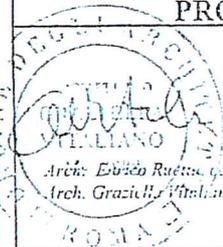
CONSORZIO DI RECUPERO URBANO
"TRIGORIA - TRANDAFILO 12.1"

Il presidente
Vincenzo Reali

PROGETTAZIONE

COORDINAMENTO TECNICO

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C.
n. del 10/4/2013



Arch. Edoardo Ruenna cell.: 335.8360530 e-mail: edoardo.ruenna@uniroma3.it
Arch. Grazia Vitelliano cell.: 348.3632033
e-mail: ar.vitelliano@gmail.com

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:
Consorzio Periferie Romane -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

- Arch. Michela Poggipollini
- Arch. Maurizio Santilli
- Funz. Geom. Marco Fattori
- Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
- Funz. Geom. Mauro Zenini
- Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sharigia
- Istrut. Tec. Sist. Graf. Fabio De Mincis
- Istrut. Tec. Sist. Graf. Irene Termini
- Geom. Isabella Casellano
- Geom. Mauro Ciotti
- Geom. Rufina Cruciani
- Geom. Rita Napolitano
- Geom. Antonio Nardone
- Geom. Maria Cristina Ria
- Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Giolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Maria Cesari, Simonetta Gambadori;
- Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

IL DIRIGENTE
Ing. Tonino Egiddi

23727

Tavola n.
8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COPIA CONFORME ALL'ORIGINAL

sc. Data: gennaio 2011 | Aggiornamenti: novembre 2012 | nome del File: 12.1 Tav. 8

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO
TOPONIMO 12.1 "TRIGORIA TRANDAFILO"

10

ITA'

me

valgono per l'attuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da
are n. 12.01 - "Trigoria via Trandafilo" e disciplinano le
esecutivo una volta approvato; queste prevalgono, in caso di
nze interpretative, su quanto prescritto e riportato negli

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci,
condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° 119 del 27 FEB. 2018,
che si rilascia a Roma, il 13 GIU. 2018

le presenti norme si applicano le Norme Tecniche di
di Roma Capitale approvato con deliberazione di
e s.m.i., nonché le norme di legge e regolamenti

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gianni Gianfrancesco

ente

esunto dal frazionamento catastale

ti su base catastale, si potrà
qualora i proprietari siano in
base millesimale in data

R.G. previgente) è
di conversione,
ale approvato



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico



Regione Lazio
Area Urbanistica Coordinazione e Programmazione
Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana
ALLEGATO ALLA NOTA N. 93394 DEL 19/02/2018

sede di
ata e
si

Maurizio G...

- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Danilo De Lorenzis
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Shargia
- Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Mincis
- Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Termini
- Geom. Isabella Castellano
- Geom. Minna Ciotti
- Geom. Rufina Cruciani
- Geom. Rita Napolitano
- Geom. Antonio Nardone
- Geom. Maria Cristina Ria
- Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Grolami; Funz. Amm. Flaminia D'Urso, Anna Mordani; Istr. Amm. Maria Cesari, Simonetta Gambadori;
- Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo
- Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:
- Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammib.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

IL DIRIGENTE
Ing. Tonino Egidi

Tonino Egidi

Ing. Tonino Egidi

Tavola n. 8	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
----------------	-------------------------------------	------------------------------

sc. | Data: gennaio 2011 | Aggiornamenti: novembre 2012 | nome del File: 12.1 Tav. 8

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO
TOPONIMO 12.1 "TRIGORIA TRANDAFILO"

CAPO I - GENERALITA'

art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da funzionali all'interno recuperare n. 12.01 - "Trigoria via Trandafilo" e disciplinano le trasformazioni fisiche e del piano esecutivo una volta approvato; queste prevalgono, in caso di difformità, inesattezze e/o incertezze interpretative, su quanto prescritto e riportato negli elaborati grafici del piano esecutivo.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e s.m.i., nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

art. 2 – Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente

Per **lotto** con la relativa superficie si intende quello desunto dal frazionamento catastale effettuato entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in cui il nucleo presenti lotti privi di frazionamento su base catastale, si potrà considerare la dimensione dei lotti computata su base millesimale, qualora i proprietari siano in possesso di legittimo e formale titolo di proprietà, attribuito su base millesimale in data antecedente al 31 marzo 2003.

La volumetria (come definita nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente) è trasformata in **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** utilizzando, come parametro di conversione, l'altezza convenzionale di m. 3,20 coerentemente con il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Per **S.U.L. (volumetria) esistente**, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, in sede di richiesta e/o avvio di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o atto amministrativo, va verificata e considerata solo quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e s.m.i., a prescindere da quanto eventualmente considerato in sede di piano esecutivo, esclusivamente ai fini della pianificazione urbanistica del nucleo nella sua totalità e del computo degli standard.

Nel piano esecutivo i lotti sono distinti in:

Lotti liberi sono gli immobili, non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente compresa quella eventualmente non legittimabile.

Lotti parzialmente edificati sono gli immobili, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, inferiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio*.

Lotti edificati sono gli immobili, interni al piano esecutivo, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

Il piano esecutivo è stato redatto sullo "stato di fatto" del territorio e la considerazione di una S.U.L. (volumetria) eventualmente non legittimabile con la relativa destinazione attribuita al lotto, non potranno incidere sullo stato giuridico predeterminato e non potranno quindi costituire acquisizione di alcun diritto diverso da quello preesistente l'adozione e l'approvazione del piano esecutivo, né potranno in particolare costituire titolo per la legittimazione di tale S.U.L. (volumetria).



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

- Tav. 1A; 1B; 1C - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli:** (planimetrie in scale varie) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 2; 2A; - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario:** (planimetria in scala 1:2.000 e tabelle) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, sono prescrittive per quanto attiene alla verifica dei soggetti "proponenti il Piano Esecutivo".
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto - Urbanizzazione Primaria e Secondaria:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo.
- Tav. 4 - Relazione Geologica - Vegetazionale:** (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante.
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante.
- Tav. 7 - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici:** (planimetria in scala 1:2.000 e sezioni tipo in scala 1:200) ha valore vincolante per quanto riguarda la larghezza delle sedi stradali pubbliche e dei parcheggi pubblici.
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione:** hanno valore vincolante per tutto quanto riguarda gli interventi assentiti e/o assentibili in attuazione del piano esecutivo. In caso di discordanza, i dati e le prescrizioni delle norme prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici e delle relative tabelle.
- Tav. 9 - Relazione Tecnica:** contiene la descrizione degli interventi e dei criteri seguiti dal piano: ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli elaborati.
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese:** elaborato di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del piano: ha valore indicativo relativamente al dimensionamento ed alla quantificazione delle risorse e dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare; ha valore vincolante per orientare la redazione del piano esecutivo al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria mancanti.
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate:** ha valore indicativo.
- Tav. 12.0a; 12.0b - Sintesi dei Vincoli e delle Tutele:** (planimetria in scala 1:5.000) non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.2a; 12.2b - Relazione sulla Mobilità:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di Clima Acustico:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.4 - Verifiche di Assoggettabilità a V.A.S. Rapporto Preliminare:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.6 - Studio di Inserimento Paesistico:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.

art. 4 - Perimetri

Il presente Piano Esecutivo prevede i seguenti perimetri:

- a) **Nucleo originario** è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3* 3 "Sistemi e Regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003.

Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto lungo e punto



- b) **Nucleo approvato**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3*3 "Sistemi e Regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratti piccoli.
- c) **Piano esecutivo**, è definito dal Perimetro scaturito dalla pianificazione urbanistica che ricomprende il Nucleo approvato ed eventuali ampliamenti.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con un tratto lungo e 2 tratti piccoli.
- d) **Comparti soggetti a convenzione**, sono definiti dalla pianificazione urbanistica e comprendono i lotti pubblici, previsti in cessione e fondiari, la cui edificabilità è subordinata alla stipula della relativa convenzione di cui al successivo art. 16
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto piccolo e punto.
- e) **Comparti fondiari pubblici**, sono definiti dalla pianificazione urbanistica e ricomprende le aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto lungo e tratto piccolo.
- f) **Riserva naturale Decima Malafede**, è quello definito negli elaborati grafici dell'Ente RomaNatura.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto breve e punto e spessore 0,5 mm.

art. 5 - Aree fondiarie.

Il presente piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati.

Tali aree fondiarie possono essere ad *edificazione diretta*, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all'approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto e/o ad *edificazione indiretta* mediante permesso di costruire, subordinato all'approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un'apposita convenzione per la cessione di aree e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti.

Sono inoltre considerate aree fondiarie le **aree stradali private** e le **aree stradali private aperte al pubblico transito**.

Nel piano esecutivo sono definite le seguenti destinazioni di aree fondiarie:

- a) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa.**
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;
- b) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna ai comparti soggetti a convenzione.**
Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.
- c) **aree stradali private ed aree stradali private aperte al pubblico transito.**
Tali aree stradali risultano nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" campite con le stesse linee di cui alle aree fondiarie. Nell'elaborato grafico "Sedi viarie e Parcheggi Pubblici" non risultano con campitura.

Le **strade private** dovranno essere identificate da apposito cartello recante la scritta "STRADA PRIVATA". L'onere per la realizzazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strade e dei relativi servizi, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione di Roma Capitale, resta a carico dei proprietari frontisti. Le strade private ove necessario saranno gravate da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti.

Le *strade private aperte al pubblico transito* sono gravate da servitù di transito e da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti, che dovranno costituire un consorzio stradale secondo le norme vigenti.

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree fondiari previste dal Piano Esecutivo, qualora le stesse siano interessate da vincoli, tutele, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, sono subordinate e regolate in base a quanto prescritto nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni emessi dagli Uffici e dagli Enti competenti nel corso dell'iter procedurale ed, in ogni caso, preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire.

art. 6 - Aree pubbliche:

Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni **abitative e non abitative**, dell'intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.

In particolare nel piano esecutivo sono previste le seguenti destinazioni delle aree pubbliche:

a) **sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale pubblico.**

Le sedi viarie pubbliche ed i parcheggi pubblici sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Sedi viarie e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigi. I parcheggi pubblici e le sedi viarie sono indicati anche nell'elaborato grafico "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Per *sedi viarie pubbliche* si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche. Non concorrono al computo degli standard urbanistici.

I parcheggi pubblici sono indicati con la lettera P.

Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate nell'elaborato grafico "Sedi viarie e Parcheggi Pubblici".

I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Sedi viarie e Parcheggi Pubblici" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti definitivi o esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo.

Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m.5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.

Il **verde di arredo stradale pubblico** è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità; è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e irregolare, negli elaborati di piano esecutivo denominati "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio. Non concorre al computo degli standard urbanistici.

b) **verde pubblico organizzato.**

Il **verde pubblico organizzato** è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e regolare e con simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità e dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere; le seguenti specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
- 3) parco libero.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

c) **servizi pubblici di quartiere.**

I servizi pubblici di quartiere sono indicati nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

d) **aree fondiari di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico.**

Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 2,00 e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Non concorrono al computo degli standard urbanistici.

Per tali aree valgono le prescrizioni di seguito contenute nelle presenti Norme.

e) **piazze e spazi pubblici pedonali.**

Tali zone, non indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale", possono essere realizzate in tutte le destinazioni delle aree pubbliche assumendone la relativa simbologia e norma di riferimento.

In base alla destinazione assunta possono concorrere o meno al computo degli standard urbanistici.

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree pubbliche previste dal Piano Esecutivo, qualora le stesse siano interessate da vincoli, tutele, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, sono subordinate e regolate in base a quanto prescritto nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni emessi dagli Uffici e dagli Enti competenti nel corso dell'iter procedurale ed, in ogni caso, preliminarmente all'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere pubbliche.

art. 7 – Impianti di distribuzione di carburante

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante, salvo quanto previsto da norme e legislazioni esistenti, è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto che interessa l'impianto di distribuzione carburante.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)

art. 8 – S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

La S.U.L. (volumetria) riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale **S.U.L. (volumetria) esistente**, di quella eventuale scaturita dal **diritto edificatorio** spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo e dell'eventuale **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

Il **diritto edificatorio** del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata dal piano esecutivo ad area pubblica ove prevista.

La **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** è attribuita ai *lotti* nei casi in cui si abbia la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai *lotti liberi*, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di "*comparti fondiari pubblici*".

CAPO IV – S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

art. 9 – Diritto edificatorio dei lotti liberi

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti liberi** gli immobili non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature inferiore a 28 mq.

- Ai *lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

- Ai *lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

- Ai *lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

art. 10 – Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti parzialmente edificati** gli immobili con una S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature uguale o superiore a 28 mq.

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

CAPO V – S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

art. 11 – S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Ai *lotti edificati* oltre la **S.U.L. (volumetria) esistente**, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga **entro un anno dall'approvazione del piano esecutivo** e pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga **entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo**. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione.

Solo per i proprietari di tali *lotti edificati* la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche entro i suddetti termini temporali comporterà anche **l'esenzione dal pagamento del contributo straordinario relativo alla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva**.

Ai *lotti esterni ai comparti soggetti a convenzione, liberi e parzialmente edificati*, oltre la **S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio**, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** solo abitativa corrispondente ad un indice di

fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga **entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo**. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione.

Ai lotti interni ai **comparti soggetti a convenzione**, oltre la **S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio**, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga **entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo** e venga effettuata dai proprietari delle aree che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero perimetro di accorpamento o dell'intero comparto soggetto a convenzione. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione e la relativa S.U.L. (volumetria) aggiuntiva solo abitativa sarà ripartita su tutte le aree interne al comparto soggetto a convenzione.

Resta inteso che il rilascio del permesso di costruire (anche se relativo alla S.U.L. (volumetria) assentibile alla sola area fondiaria) è subordinato alla stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** e che l'**atto di impegno a cedere** è subordinato all'eventuale, preventivo frazionamento della porzione di lotto destinata ad area pubblica, nonché alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

Ai fini della **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** come definito dalle presenti norme, con esclusione della S.U.L. (volumetria) realizzata a seguito dell'attuazione del presente piano esecutivo e comunque nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sono concessi i seguenti **incentivi urbanistici, in alternativa a quelli eventualmente previsti da altra norma sovraordinata**, espressi in termini di incremento della S.U.L. (volumetria) esistente:

- a) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione non abitativa: +10%;*
- b) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa: +20%;*
- c) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa nel caso si abbiano 4 o più proprietari di porzione di edificio a più piani aventi parti comuni, ossia pertinenze degli appartamenti, quali androni, scale, tetti, ecc.: +30%*
- d) *Ristrutturazione urbanistica non abitativa: +30%;*
- e) *Ristrutturazione urbanistica abitativa: +40%.*

Nei casi d) ed e), 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 e della rete stradale, saranno consentiti previa approvazione di apposito planivolumetrico da parte degli organi competenti di Roma Capitale.

art. 12 – S.U.L. (volumetria) aggiuntiva derivante dai comparti fondiari pubblici da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo

A tutti i **lotti liberi** del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal **diritto edificatorio** spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano, è attribuita una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva di 0,023 mq/mq (0,0074 mc/mq)** derivante dalla S.U.L. (volumetria) prevista dal piano esecutivo nei comparti fondiari pubblici. La S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo è pari complessivamente al 25% del totale della S.U.L. (volumetria) attribuita dal piano esecutivo ai comparti fondiari pubblici.

CAPO VI – INDICI FONDIARI

art. 13 – Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto

Il piano esecutivo prevede un **indice fondiario medio**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria*, esclusa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, dei comparti fondiari pubblici del piano esecutivo, pari a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq) pari al minimo di 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, non potrà comunque concentrare, salvo *se già esistente*, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'**indice fondiario massimo** ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su ogni **lotto libero**, sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e, con l'esclusione dei lotti dei comparti fondiari pubblici con destinazione di *area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, di un contributo straordinario, incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario del lotto sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su un **lotto parzialmente edificato** sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario (relativo alla S.U.L. - volumetria- da realizzare) che sarà incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario, relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare, sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

art. 14 – Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

Per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento, in sede di rilascio del permesso di costruire, di **contributi straordinari** secondo le modalità riportate nei successivi commi del presente articolo.

I proprietari dei "**lotti proponenti il piano esecutivo**" entro la data di adozione del piano da parte dell'Assemblea Capitolina, avendo acquisito la titolarità di "**soggetto proponente**" in quanto rappresentano un imponibile catastale superiore ai tre quarti dell'imponibile catastale relativo al valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, hanno diritto alla "riduzione dei contributi straordinari".

A tal fine il contributo straordinario sarà corrispondente al **55% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari dei "**lotti proponenti il piano esecutivo**", mentre sarà corrispondente al **60% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari dei "**lotti non proponenti il piano esecutivo**". Il possesso dei suddetti requisiti da parte dei proprietari deve risultare dall'elaborato *Tav. 2 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario*.

In sede di rilascio del permesso di costruire, è previsto inoltre un **maggiore o minore esborso di contributi straordinari se l'indice fondiario del lotto risulti rispettivamente inferiore o superiore a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq)**.

Nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere:

- per i lotti fino a 1000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria

- per i lotti compresi tra 1.000 mq. e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario calcolato mediante

interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria - per i lotti superiori a 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria

Il contributo straordinario come sopra quantificato, non potrà superare il triplo del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre:

- per i lotti fino a 1.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

- per i lotti compresi tra 1.000 mq e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

- per i lotti superiori a 10.000 mq. un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Qualora si intenda, successivamente al rilascio del permesso di costruire, trasferire sul lotto ulteriore volumetria, nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sarà dovuto per tale S.U.L. (volumetria) il corrispondente contributo ordinario ed il contributo straordinario nella misura del 60% dei contributi ordinari afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria

In caso di *lotto parzialmente edificato* l'indice fondiario da prendere in considerazione, ai fini del calcolo degli oneri straordinari, sarà quello relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare.

CAPO VII - ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

art. 15 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

In tali zone, previste come aree fondiarie dal piano esecutivo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *completamento della S.U.L. (volumetria) esistente e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50.*



Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative;*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheeggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 40% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

CAPO VIII – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE E DEI COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

art. 16 – Comparti soggetti a convenzione

Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

I Comparti Soggetti a Convenzione sono costituiti generalmente da *lotti liberi* la cui S.U.L. (volumetria) assentibile deriva dal *diritto edificatorio* e da quella "*aggiuntiva*" scaturita dalla previsione del piano esecutivo di *comparto fondiario pubblico*.

La S.U.L. (volumetria) assentibile ai lotti parzialmente o totalmente edificati, eventualmente presenti all'interno del comparto soggetto a convenzione è la stessa dei *lotti liberi* ai quali è attribuita oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* quella *aggiuntiva*. Resta inteso che, se i lotti parzialmente o totalmente edificati sono destinati ad area fondiaria, nella S.U.L. (volumetria) assentibile è ricompresa quella esistente.

Nel caso in cui i lotti parzialmente o totalmente edificati sono invece destinati ad aree pubbliche, i proprietari devono provvedere alla demolizione dei manufatti esistenti prima della stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** dell'area pubblica stessa.

Ai lotti interni ai *comparti soggetti a convenzione*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo e venga effettuata dai proprietari delle aree che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto soggetto a convenzione. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione e la relativa S.U.L. (volumetria) sarà ripartita su tutte le aree interne al comparto soggetto a convenzione.

Resta inteso che il rilascio del permesso di costruire (anche se relativo alla S.U.L. (volumetria) assentibile alla sola area fondiaria) è subordinato alla stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** e che l'**atto di impegno a cedere** è subordinato all'eventuale, preventivo frazionamento della porzione di lotto destinata ad area pubblica, nonché alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

Per l'attuazione del comparto i proprietari dovranno stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. del 28 luglio 1978 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi e modalità sono meglio definiti nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 del 9 marzo 1998 e n. 25 del 7 febbraio 2005, ovvero i proprietari dei lotti ricadenti nei comparti soggetti a convenzione, singolarmente o riuniti in soggetti giuridici appositamente costituiti, stipuleranno, con i competenti uffici di Roma Capitale e prima del rilascio del permesso di costruire, una

Convenzione per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica e per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, in conformità alla legislazione vigente, alla disciplina per l'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree fondiarie e nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal piano esecutivo e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici dei comparti soggetti a convenzione:

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	19.754	8.171	11.583	2.411	268	2.679	0,14	0,33	13,50	64
2	13.989	8.553	5.436	2.016	224	2.240	0,16	0,26	13,50	54
3	10.053	5.072	4.981	1.076	120	1.196	0,12	0,24	13,50	29
4	7.613	2.870	4.743	816	91	907	0,12	0,32	13,50	22
5	13.485	6.180	7.305	1.624	180	1.804	0,13	0,29	13,50	43
6	6.967	4.299	2.668	1.011	112	1.123	0,16	0,26	13,50	27
7	14.370	7.445	6.925	2.082	231	2.313	0,16	0,31	13,50	56
8	3.828	2.274	1.554	538	60	598	0,16	0,26	13,50	14
9	10.160	5.396	4.764	1.431	159	1.590	0,16	0,29	13,50	38
10	32.046	9.490	22.556	2.545	283	2.828	0,09	0,30	13,50	68
11	3.801	2.265	1.536	559	62	621	0,16	0,27	13,50	15
11	136.066	62.015	74.051	16.109	1.790	17.899				430

I proprietari, nel caso non raggiungessero i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, possono proporre sulle aree di proprietà, l'attuazione parziale in subcomparti, per realizzare un intervento funzionalmente compiuto, rispettando in ogni caso le destinazioni ed i parametri urbanistici del Comparto più ampio. In tal caso gli uffici competenti di Roma Capitale inviteranno i proprietari non aderenti all'attuazione dell'intero Comparto e decorso infruttuosamente il termine stabilito di trenta giorni l'intervento proposto sarà attuato previa approvazione di subcomparti, mediante apposito provvedimento, anche con il concorso di coloro che nel frattempo avessero eventualmente aderito.

I proprietari secondo quanto previsto dall'art. 23 L.R. n. 35/78, qualora rappresentino almeno i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione possono riunirsi in Consorzio e conseguire la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti.

Qualora invece, a seguito dell'invito di cui sopra, i proprietari interessati all'attuazione rappresentassero un valore inferiore ai tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, questi potranno cedere all'Amministrazione Comunale la loro area di proprietà, nel caso in cui la destinazione d'uso fosse prevista pubblica e trasferire la quota spettante di S.U.L. (volumetria) fuori del Comparto Soggetto a Convenzione, su tutte le altre aree fondiarie previste dal piano esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

In deroga alle presenti norme, in tutte le aree fondiarie interne ai Comparti Soggetti a Convenzione, in casi particolari in cui non è possibile l'inserimento dell'intera S.U.L. (volumetria) assentita e assentibile, l'indice fondiario massimo potrà essere modificato, fino a un massimo di 0,468 mq/mq (1,50 mc/mq).

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:



- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con mantenimento della S.U.L. (volumetria) preesistente senza aumento della superficie lorda. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *nuova edificazione abitativa e non abitativa di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50.*

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative:*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 40% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

art. 17 – Comparti fondiari pubblici

Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

Il *comparto fondiario pubblico* è costituito dalla sola "area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale".

Tali aree pubbliche, una volta acquisite con le modalità di cui alle presenti norme, potranno essere cedute dall'Amministrazione di Roma Capitale in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

Sono ammessi gli interventi edilizi relativi alla nuova edificazione abitativa e non abitativa con un'altezza massima che non potrà essere superiore a m 13,50.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative:*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

Sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 40% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici dei comparti fondiari pubblici:

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
A	4.000	1.406	156	1.562	0,39	0,39	13,50	37
B	3.578	1.258	140	1.398	0,39	0,39	13,50	34
C	3.000	1.055	117	1.172	0,39	0,39	13,50	28
3	10.578	3.719	413	4.132				99

CAPO IX - NORME GENERALI

art. 18 – Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata pari a mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati al 31 marzo 2003 o derivanti da particolari prescrizioni del piano esecutivo.

art. 19 – Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)

In tutte le aree fondiarie interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l'accorpamento della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assentibili su lotti ancorchè discontinui tra loro.

Gli accorpamenti possono riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondiari pubblici.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,50.

Le aree fondiarie rimaste libere dall'edificazione vanno sistemate e mantenute a verde privato, con l'obbligo per i proprietari, ove ciò non contrasti con norme sovraordinate, di mettere a dimora essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno una di altezza minima di m. 3,50 ogni 200 mq di superficie libera.

art. 20 – Distacchi

In tutte le zone previste dal piano esecutivo, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a ml. 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a ml. 5,00 se comunque siano rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale; è consentito inoltre su tali parcheggi l'apertura di accessi carrabili ai lotti stessi.

In ogni caso, dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade previste dal piano esecutivo:

- non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le **strade private aperte al pubblico transito** e per le **strade pubbliche** di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 7,50 per le **strade pubbliche** di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per le **strade pubbliche** di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private aperte al pubblico transito) risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo



quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Oltre quanto sopra consentito, nel caso di aree interne a comparti soggetti a convenzione e/o a comparti fondiari pubblici, eventuali deroghe ai distacchi ed alle inclinate saranno consentite, in sede di attuazione, previa approvazione di apposito **planovolumetrico**.

Art. 21 – Box auto

In tutte le aree fondiarie comprese quelle all'interno dei comparti soggetti a convenzione, ove per particolari caratteristiche geologiche idrauliche o a rischio sicurezza, sia preclusa la realizzazione di locali destinati ad autorimesse nei piani interrati o seminterrati, è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno, destinati espressamente a box auto, nella misura di 15 mq. netti ad unità immobiliare di altezza non superiore a mt. 2,50.

Detti locali, che non sono calcolati nel computo della S.U.L. massima realizzabile, potranno essere ubicati all'interno della sagoma di massimo ingombro o realizzati all'esterno anche in aderenza al confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche e di uso pubblico.

art. 22 – Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, oltre la S.U.L. (volumetria) prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non agibili, anche in aderenza all'edificio/edifici principali, nella misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto, con altezza lorda non superiore a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza, a confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti, fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche.

art. 23 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiarie finitime possono essere consentite costruzioni in aderenza, subordinando il rilascio del permesso di costruire relativo al singolo edificio alla preventiva approvazione del progetto riguardante il complesso delle costruzioni in aderenza, da redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

art. 24 – Zone soggette a tutela

Nelle zone ricadenti nel piano esecutivo soggette a tutela ex D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii. e/o in base alla normativa previgente il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alle autorizzazioni richieste dal suddetto Decreto.

Più in generale, nelle zone interne al piano esecutivo che risultino interessate da tutele, vincoli, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi sono subordinate ai pareri, nulla-osta ed autorizzazioni previste dalle norme vigenti.

art. 25 – Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)

I permessi a costruire sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inserite nelle tavole di idoneità territoriale (D.G.R. n. 2649/1999), facenti parte integrante dell'elaborato Tav. 4 Relazione Geologica - Vegetazionale.

art. 26 – Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali

Per l'edificazione lungo i fossi e canali non iscritti nell'elenco di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, riguardante la tutela delle acque pubbliche, i distacchi di cui al corrispondente articolo delle presenti norme dovranno essere misurati dal piede dell'argine del fosso.

art. 27 – Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di accorgimenti costruttivi di base secondo le indicazioni (linee-guida, schede e prescrizioni tecniche) progettuali elaborate ed aggiornate nell'ambito del Piano Nazionale Radon (P.N.R.) e di prossima pubblicazione da parte dell'Istituto Superiore di Sanità.

art. 28 – Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.48/2006 e s.m.i., nonché le norme sovraordinate vigenti in materia.

CAPO X – NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

art. 29 - Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio immobile in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio, con i relativi costi loro addebitati.

art. 30 - Sistemazione zone di distacco

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde privato. Ove ciò non sia in contrasto con norme sovraordinate, è fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

art. 31 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone e spazi a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi al progetto approvato ed al regolamento edilizio vigente, nonché ad eventuali norme sovraordinate.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

INDICE

TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO**CAPO I GENERALITA'**

- art. 1 Validità delle norme
- art. 2 Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente

CAPO II CONTENUTO DEL PIANO

- art. 3 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo e loro valore normativo
- art. 4 Perimetri
- art. 5 Aree fondiari
- art. 6 Aree pubbliche
- art. 7 Aree di distribuzione di carburante

TITOLO II – EDIFICAZIONE**CAPO III EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)**

- art. 8 S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

CAPO IV S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

- art. 9 Diritto edificatorio dei lotti liberi
- art. 10 Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati

CAPO V S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

- art. 11 S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- art. 12 S.U.L. (volumetria) aggiuntiva derivante dai comparti fondiari pubblici da ripartire tutti i lotti liberi del piano esecutivo

CAPO VI INDICI FONDIARI

- art. 13 Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto
- art. 14 Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

CAPO VII ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

- art. 15 Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

CAPO VIII EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE E DEI COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

- art. 16 Comparti soggetti a convenzione. Interventi edilizi. Destinazioni d'uso
- art. 17 Comparti fondiari pubblici. Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

CAPO IX NORME GENERALI

- art. 18 Lotti minimi
- art. 19 Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)
- art. 20 Distacchi
- art. 21 Box auto
- art. 22 Accessori
- art. 23 Costruzioni in aderenza



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- art. 24 Zone soggette a tutela
- art. 25 Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)
- art. 26 Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali
- art. 27 Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dall sottosuolo
- art. 28 Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

CAPO X NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

- art. 29 Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili
- art. 30 Sistemazione zone di distacco
- art. 31 Recinzioni

Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta di n. 10. fasciate



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paola Pacifico".

pareri acquisiti dalle Amministrazioni competenti nel corso del procedimento, allegati alle N.T.A per formarne parte integrale e sostanziale, come descritto dalla Deliberazione di Giunta Regione Lazio n.119 del 27/02/2018:

- D.D Regione Lazio N.G06238 del 15/05/2017
- D.D Regione Lazio N.G01444 del 13/02/2017
- Comunicazione prot.n. 109056 del 21/06/2017 al Mibact di silenzio assenso ai sensi L.241/90 e L.124/2015.



Direzione Regionale: TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'

Area: AUTORIZZ. PAESAGG. E VAL. AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE

N. 606238 del

15 MAG. 2017

Proposta n. 7656 del 03/05/2017

Oggetto:

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II. DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE, C.D. TOPONIMO "12.01 TRIGORIA - VIA TRANDAFILO" - COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) - ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI

Proponente:

Estensore

LEONE FERDINANDO

Responsabile del procedimento

LEONE FERDINANDO

Responsabile dell' Area

AD INTERIM M.L. SALVATORI GR2509

Direttore Regionale

M. MANETTI

Protocollo Invio

264339 15 MAG. 2017

Firma di Concerto

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006
E SS.MM.II. DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL
NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE, C.D. TOPONIMO
"12.01 TRIGORIA - VIA TRANDAFILO" - COMUNE DI ROMA CAPITALE
(RM)
ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

**II DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE, TERRITORIO, URBANISTICA, E
MOBILITA'**

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

Vista la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

Visto il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale e ss.mm.ii.;

Vista la legge regionale 16 dicembre 2011 n. 16 "Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili";

Vista la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013";

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

Vista la determinazione n A05888 del 17/07/2013, concernente: "Suppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 112 del 29/05/2013 con la quale è stato attribuito all'Arch. Manuela Manetti l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

Visto l'Atto di Organizzazione G00287 dell'11/10/2013 con il quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica all'Arch. Maria Luisa Salvatori;

Vista la deliberazione di Giunta regionale del 31/03/2016, n. 145, recante "Modifica del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché del relativo allegato B" con la quale si è provveduto tra l'altro a:

- modificare la denominazione della sopra indicata Direzione in Direzione regionale Territorio, urbanistica e mobilità;
- procedere alla novazione del contratto individuale di lavoro già in essere relativo all'incarico di Direttore conferito con deliberazione di Giunta regionale del 29/05/2013, n.112;

Vista l'istanza presentata dal Comune di Roma con nota prot. n. 14098 del 02/07/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 296823 del 06/07/2012 - all'allora Autorità competente Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale;

Preso atto che:

- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente "Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica", è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l'entrata in vigore del Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)* è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l'istanza in oggetto, venga assicurato dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;

Considerato che la competente "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" ha redatto la relazione istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

Ritenuto di dover procedere all'espressione del provvedimento di verifica di VAS, assoggettando il Piano alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata;

DETERMINA

di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni relativamente al **Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, c.d. Toponimo n. 12.01 Trigoria - Via Trandafilo sito nel Comune di Roma Capitale** secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II^a del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Del presente verrà dato sintetico avviso sul BURL della Regione Lazio con pubblicazione integrale, unitamente alla relazione istruttoria, sul sito web www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore
Arch. Manuela Manetti



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. - relativa al Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/1987 denominato "12.01 Trigoria – Via Trandafilo"
COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 di approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, sono anche stati approvati n.71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 21/12/2009 sono state approvate le Linee Guida per la "formazione, approvazione ed attuazione della pianificazione esecutiva per il recupero urbanistico" dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi). Nell'ambito della pianificazione esecutiva del Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi), di cui in oggetto (di seguito "Piano"), sono state apportate alcune varianti con riferimento a quanto riportato nel PRG vigente;
- il Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) denominato "12.01 Trigoria – Via Trandafilo" deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto risulta in variante a quanto previsto dal P.R.G. vigente e ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall'art. 6, comma 3 bis, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito "Decreto");
- con nota prot. n. 14098 del 02/07/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 296823 del 06/07/2012 - il Comune di Roma Capitale (RM) in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale il Rapporto Preliminare, Autorità a quella data Competente per l'espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- la trasmissione del Rapporto Preliminare (di seguito R.P.), ha determinato l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del Decreto;

DATO ATTO che la Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale, comunicati formalmente

all'Autorità Procedente con nota prot. n. 045312 del 04/02/2013, chiedendo all'Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare consegnato e di trasmetterlo a:

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente (ora Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali)
 - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente (ora Area Conservazione e Tutela Qualità dell'Ambiente);
 - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione);
 - Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Foreste e Servizi Ecosistemici);
 - Ufficio piani del Ruolo Unico – Piani;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (ora Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità)
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (ora Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio);
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma (ora Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l'Area Archeologica di Roma);
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma (ora Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma);
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente;
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- Agenzia Regionale Parchi – A.R.P.;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
- ASL Roma C;
- Ente d'Ambito Territoriale Ottimale n. 2 – Lazio Centrale;
- Ente Regionale Roma Natura;

PRESO ATTO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 09-10/04/2013, il Comune di Roma Capitale ha adottato, limitatamente alla zona A del toponimo successivamente definita, la variante in argomento e avviato le fasi per la sua approvazione;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 (efficace dal 26/06/2013) recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 06/09/2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente "Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica", è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l'entrata in vigore

del suddetto Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;

- con nota prot. n. 137307 del 05/03/2014, l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha sollecitato l'Autorità Procedente visto il lungo tempo trascorso a dare riscontro formale di quanto richiesto nella nota prot. n. 045312 del 04/02/2013, comunicando che avrebbe proceduto all'archiviazione allorché il riscontro non fosse pervenuto entro 30 giorni;
- con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 è stato approvato uno schema di Accordo (art. 15 legge 241/90) tra Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Direzione infrastrutture, ambiente e politiche abitative e Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica *finalizzato alla verifica di conformità alle previsioni pianificatorie in materia paesaggistica dei Piani Esecutivi relativi ai "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" adottati dall'Assemblea Capitolina e redatti e depositati presso l'Amministrazione Capitolina in attuazione degli indirizzi di cui alla Del.C.C. n.122/2009".* E' stato pertanto istituito un tavolo tecnico composto da rappresentanti delle due amministrazioni che ha preso in esame dal punto di vista urbanistico e paesaggistico i piani esecutivi dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) adottati dal Comune di Roma Capitale;
- con nota prot. 514664 del 17/09/2014 e successiva nota prot. n. 519597 del 19/09/2014, l'Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale (già Area VIA VAS) della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha comunicato a Roma Capitale che in relazione a tutte le procedure riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) *"non potrà essere dato ulteriore seguito, procedendo alla loro archiviazione"*, preso atto che *"la documentazione trasmessa da Roma Capitale, risulta mancante dell'attestazione del pagamento degli oneri istruttori ..."*;
- con nota prot. 297585 del 01/06/2015, l'Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha trasmesso alla scrivente Area i fascicoli relativi alle n. 38 procedure di Verifiche di Assoggettabilità a VAS relative ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra le quali quella in oggetto, accompagnati da una nota riepilogativa delle attività svolte;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)*, preso atto della mancata archiviazione delle procedure e dell'incertezza procedurale creatasi dopo l'invio dei Rapporti Preliminari agli SCA, è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l'istanza in oggetto, venga assicurato dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;

- con nota prot. n. 386696 del 16/07/2015 la scrivente Autorità Competente subentrata a seguito della suddetta D.G.R. n.322/2015, ha richiesto all'Autorità Procedente l'invio della copia di tutti i pareri pervenuti per ciascuna istanza di verifica di VAS, copia delle attestazioni di ricezione ed il pagamento degli oneri istruttori;
- con nota prot. n. 421001 del 31/07/2015 la scrivente Autorità Competente ha trasmesso a tutti gli SCA individuati la D.G.R. n.322/2015 ed il nuovo riferimento regionale come Autorità Competente;
- con nota prot. n. 160436 del 07/10/2015, acquisita al prot. n. 542418 del 09/10/2015 l'Autorità Procedente ha inviato quanto richiesto nella nota prot. n. 386696 del 16/07/2015, allegando la Determinazione Dirigenziale n. rep. QI/1146/2015 del 29/07/2015 e prot. n. QI/127517/2015 del 29/07/2015 di Roma Capitale – Dipartimento P.A.U. di impegno e liquidazione oneri istruttori per n.29 istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS, tra le quali anche quella in oggetto;
- con nota prot. n. 23948 del 11/02/2016, acquisita al prot. Regionale n. 115664 del 03/03/2016, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato all'Autorità Competente e agli SCA individuati;
- con nota prot. n. 100882 del 30/05/2016, acquisita al prot. n. 289785 del 01/06/2016, l'Autorità Procedente ha attestato la ricezione da parte degli SCA del Rapporto Preliminare integrato;

Da parte dei suddetti soggetti competenti in materia ambientale risultano pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del suddetto Decreto, i seguenti pareri:

- esito del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportato nei verbali del 15/10/2014, 22/10/2014, 19/11/2014 e 17/12/2014;
- nota prot. n. 6-15 del 08/01/2015, allegata alla nota del Comune di Roma Capitale n.4064 del 13/01/2015, acquisita al prot. n. 55058 del 03/02/2015, dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", a cui sono allegati i pareri dell'ACEA ATO2 S.p.A. relativi ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra i quali quello in oggetto (n.8434 del 04/04/2014);
- nota prot. n. 821 del 25/02/2016 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, acquisita con la nota prot. n. 38276 del 02/03/2017 del Comune di Roma Capitale;
- nota prot. n. 15862 del 03/03/2016, acquisita al prot. n. 125873 del 08/03/2016 di ARPA Lazio;
- nota prot. n. 3711 del 09/03/2016, acquisita al prot. n.189929 del 12/04/2016 del MIBACT, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma;
- nota prot. n. 77-16 del 15/03/2016 dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", acquisita al prot. n. 143857 del 17/03/2016;
- nota prot. n. 1009 del 16/03/2016, acquisita al prot. n. 175650 del 05/04/2016 dell'Ente Regionale Roma Natura;



- nota prot. n.50968 del 29/03/2016 della Città metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità – Servizio 2 “Urbanistica e attuazione del PTPG”, acquisita al prot. n. 178825 del 06/04/2016;
- nota prot. n. 48685 del 31/01/2017 dell’Area Urbanistica e Copianificazione Comunale: Roma Capitale – Progetti Speciali della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

Alla data di redazione del presente provvedimento, da parte dei seguenti soggetti in materia ambientale coinvolti, non sono pervenuti i pareri di competenza, ai sensi dell’art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006:

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente (ora Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali)
 - Area Conservazione Qualità dell’Ambiente (ora Area Conservazione e Tutela Qualità dell’Ambiente);
 - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione);
 - Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Foreste e Servizi Ecosistemici);
 - Ufficio piani del Ruolo Unico – Piani;
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (ora Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio);
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma (ora Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l’Area Archeologica di Roma);
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell’Ambiente;
- Agenzia Regionale Parchi – A.R.P.;
- ASL Roma C;

CONSIDERATO che:

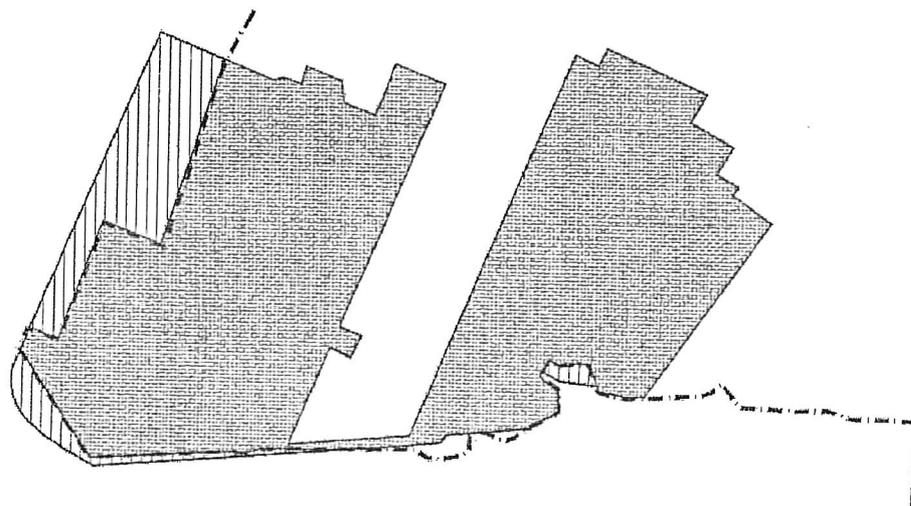
- con nota prot. n.75674 del 14/02/2017 l’Autorità Competente ai sensi dell’art.12 comma 2 del Decreto ha chiesto riscontro all’Autorità Procedente in merito ai pareri pervenuti e contestualmente ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell’art.12 comma 4 del Decreto utili alla conclusione dell’istruttoria;
- l’Autorità Procedente con nota prot. n. 38276 del 02/03/2017, acquisita al prot. n. 115862 del 06/03/2017 ha comunicato l’elenco dei pareri pervenuti sul Toponimo, integrando i pareri mancanti e non riportando ulteriori considerazioni;

CONSIDERATO che dal R.P. e dalle successive integrazioni richieste, nonché dai contributi forniti dagli SCA individuati, si evince che l’area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata come si riporta di seguito:

- Il P.R.G. vigente del Comune di Roma (D.C.C. n.18 del 12/02/1008) classifica l’Area del piano originaria come “Città della Trasformazione – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, definiti all’art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre le



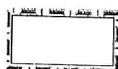
aree in ampliamento ricadono in "aree agricole". Il Piano oggetto della richiesta si distingue in due zone: Zona A – Parte soggetta ad adozione e Zona B – zona proposta da stralciare dalla Riserva Naturale di Decima Malafede. Le due zone sono rappresentate esemplificativamente dal seguente schema:



PIANO ESECUTIVO



ZONA DA STRALCIARE DAL PIANO DI ASSETTO
DELLA RISERVA NATURALE "DECIMA MALAFEDE"



PERIMETRO RISERVA NATURALE
"DECIMA MALAFEDE"

- Piano territoriale paesistico (PTP), approvato con LL.RR. n. 24 e 25 il 6 luglio 1998. Per quanto riguarda la Zona A, nell'ambito del PTP tavola E3 – "Classificazione delle aree ai fini della tutela" di inquadramento n.15/5 "Decima Trigoria" l'area di intervento rientra in ben sei ambiti soggetti a gradi di tutela paesaggistica differenti.

La maggior parte dell'area (in particolar modo quella urbanizzata) ricade all'interno della Tutela Limitata TL, sottozona b, ovvero tutela limitata con trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari. Gran parte dell'area ricade all'interno della Tutela Orientata TO, sottozona b, ovvero tutela orientata alla riqualificazione dei sistemi idro-morfologico vegetazionali. Il resto dell'area di piano si divide in una zona di Tutela Paesaggistica TP, sottozona b, ovvero dove è prescritta la tutela dei paesaggi agrari di grande estensione, in una zona di Paesaggistica TP, sottozona c, ovvero dove è prescritta la tutela dei paesaggi agrari di media estensione, e in una zona di Paesaggistica TL, sottozona a, ovvero dove è prescritta la tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda la Zona B le aree ricadono nel Parco di Decima Malafede e sono pertanto individuate in una zona di Tutela Integrale TI, volta al mantenimento e alla salvaguardia dei valori dell'area, mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e la sottrazione di tali zone ad alterazioni pregiudizievoli per la loro conservazione:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14 febbraio 2008:
- ✓ Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:
 - l'area ricade in gran parte nel sistema del Paesaggio Agrario di Continuità, in gran parte nel sistema Paesaggio degli Insediamenti in Urbani, per una parte nel sistema Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, per una parte nel sistema del Paesaggio Naturale di Continuità, inoltre per piccole parti nel sistema Paesaggio Agrario di Rilevante Valore e nel sistema Paesaggio Agrario di Valore, ed infine, una fascia è classificata come Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica ed un'altra è interessata da Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;
- ✓ Tavola "B" - Beni Paesaggistici:
 - per quanto riguarda il regime vincolistico in tavola B, l'area risulta interessata dai seguenti beni: sia la zona A che la zona B presentano un'area a sud-est che ricade nei Corsi delle acque pubbliche. Esclusivamente la zona B ricade nei Parchi e riserve Naturali e presenta aree boscate al suo interno;
- ✓ Tavola "C" - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:
 - Tutta l'area ricade nello *Schema di Piano Regionale dei Parchi* (art.46 della L.R. n.29/97). Gran parte dell'area ricade nel *Tessuto Urbano*, alcune parti ricadono nel *Sistema Agrario a carattere permanente*;
- E' stata presentata per il Piano in oggetto una proposta comunale di modifica del PTP vigente (n.058091_P588), che risulta *accolta secondo quanto precisato al punto 3C dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela del parco e del corso d'acqua...* In essa rientra anche la zona verso il versante Ovest e Sud-Ovest, in parte inserita nel perimetro del PRG e contemporaneamente all'interno della riserva Naturale di Decima Malafede. Seppur accolta, ancor oggi, tale zona risulta inserita all'interno della Riserva naturale decima Malafede. Esiste inoltre un'ulteriore proposta comunale di modifica del PTP vigente (n.058091_P611) relativa a tutta l'area confinante con il toponimo e parte interna allo stesso, che risulta *Accolta secondo quanto precisato al punto 3B dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni. Per il corso d'acqua per il quale si applicano le disposizioni di cui al co 7 dell'art. 7 L.R. 24/98 (per le aree urbanizzate)*;
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 1 del 18 gennaio 2010. Per quanto riguarda la ZONA A, l'area, compreso l'ampliamento in variante, è individuata dal PTPG nella Tavola TP2, nell'ambito del Sistema Insediativo Morfologico, come *Campo preferenziale di organizzazione degli*

insediamenti (cfr. art.42 delle N.T.A. del P.T.P.G.), con la specifica di *Principali insediamenti prevalentemente residenziali*. Per quanto riguarda la ZONA B del PIANO, essa viene individuata *nelle Aree protette regionali*. Nello schema di Rete Ecologica Provinciale la ZONA B ricade all'interno dell'"Aree Buffer", SAV14 – Castel Porziano-Decima Malafede;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare e i documenti allegati hanno evidenziato le seguenti caratteristiche:

- il nucleo di edilizia ex abusiva n°12.01 "Trigoria-Via Trandafilo" si distingue in due zone distinte e autonome dal punto di vista del dimensionamento urbanistico: Zona A – Parte soggetta ad adozione e Zona B – zona proposta da stralciare dalla Riserva Naturale di Decima Malafede. Per quanto riguarda la Zona A (divisa in 11 comparti), il nucleo approvato con il PRG si estendeva per circa 35,5 ha, da questo è stata esclusa la piccola porzione ricadente nel perimetro della riserva di Decima Malafede (0,177 ha) e sono stati aggiunti 2,49 ha, comunque esterni al perimetro della riserva di Decima Malafede, per il reperimento degli standard urbanistici necessari al funzionamento del piano. La totale estensione della zona A è pari a 37,81 ha. La Zona B – zona proposta da stralciare dalla riserva Naturale di Decima Malafede, non soggetta ad adozione si estende per 5,74 ha (costituenti l'estrema porzione nord-ovest del piano, una parte a sud-ovest, più una piccola porzione a sud-est, aree che risultano all'interno del perimetro della riserva naturale di Decima Malafede), di cui 0,177 presenti nel nucleo originario approvato con il PRG del 2008 e circa 5,57 ha, esterni al nucleo originario. I comparti ricadenti nella zona B (n°12-13) non sono soggetti ad adozione e risultano dunque stralciati dalla convenzione;
- la Proposta di Piano è inserita dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), all'interno di un Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nella Città da Ristrutturare, mediante un Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.01 denominato "Trigoria-Via Trandafilo". Tale toponimo per quanto riguarda la zona A risulta adottato con D.C.C. n° 44 del 9-10/04/2013;
- l'area individuata dalla proposta di recupero urbanistico definito Nucleo 12.1 "Trigoria Trandafilo", è ubicata nel settore Sud-Est della città, nel territorio del Municipio IX (ex XII), fra gli assi viari della via Laurentina, la via Pontina ed il G.R.A ed a ridosso della Riserva Naturale di Decima Malafede. E' situata in prossimità del recente insediamento del Campus Biomedico, e dell'annessa Università dell'ospedale E' prossimo anche al più recente insediamento dell'area cimiteriale situata sulla via Laurentina distante circa 3 km. L'area interessata è la porzione di territorio che, non inserita nella zona "O", ha continuato la sua espansione abusiva fino ad interessare gli attuali 43,54 ha (divisi nelle due Zone A e B), di cui 5,74 ha. interni alla Riserva Naturale di Decima Malafede;
- dal punto di vista dei servizi nel nucleo, la zona limitrofa a quella del Toponimo in questione, oggi completamente edificata ed urbanizzata, grazie allo strumento urbanistico del Piano di recupero delle zone "O", si è dotata di servizi necessari. Le aree del toponimo invece si distinguono in una prima zona, composta prevalentemente da lotti di grande estensione (fino a 20.000 mq) e da pochi lotti di estensione piccola e media (1.000 mq. 2.000 mq.), al suo interno le opere di urbanizzazione primaria sono inesistenti o quasi. Tale



ambito è caratterizzato da una bassa densità edilizia. Una seconda zona, risulta invece composta da piccoli lotti di dimensioni che variano dai 1.000 mq. a 2.000 mq., quasi completamente edificati ed urbanizzati con opere primarie realizzate con opere a scomputo dai Consorzi presenti sul territorio;

- il Piano prevede un incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,5 mc/mq) al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;
- il Piano prevede il completamento dell'edificazione esistente su aree fondiarie ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta" cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso;
- Le caratteristiche del Piano per quanto riguarda la Zona A sono di seguito riassunte:
 - o nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 11 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno "concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 49% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 62% delle totali previste.
 - o per quanto riguarda gli abitanti, si prevede un insediamento complessivo di 1.845 abitanti (densità territoriale circa 47 ab./ha). Di questi 972 risultano esistenti, 459 sono i nuovi abitanti già previsti dal PRG vigente e 414 sono nuovi abitanti in aumento rispetto alle previsioni di PRG, oggetto della variante. Oltre a questi vi è una quota di 150 abitanti ipotetici aggiuntivi scaturibili dalla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, concedibile come premio di cubatura facoltativo con scadenza temporale, per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - o Le aree a standard pubbliche per le destinazioni abitative interne al nucleo producono una dotazione di 24,84 mq/abitante e più precisamente:
 - verde pubblico: 18.646 mq con una dotazione di 9,71 mq/ab;
 - parcheggi pubblici: 13.609 mq con una dotazione di 7,09 mq/ab;
 - servizi pubblici: 15.436 mq con una dotazione di 8,04 mq/ab.
 - o Le aree a standard pubbliche per le destinazioni non abitative interne al nucleo corrispondono ad una superficie di 6.327 mq e sono state reperite con destinazione:
 - verde pubblico: 1.808 mq con una dotazione di 4 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
 - parcheggi pubblici: 4.519 mq con una dotazione di 10 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
- Le caratteristiche del Piano per quanto riguarda la Zona B, indicate come indicative nello stesso Rapporto Preliminare in quanto non ancora oggetto di adozione, sono di seguito riassunte:





- nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 2 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 75% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 31% delle totali previste;
- Per quanto riguarda gli abitanti, si prevede un insediamento complessivo di 233 abitanti (densità territoriale circa 43 ab./ha). Di questi 72 risultano esistenti e 161 complessivi sono i nuovi abitanti previsti dalla pianificazione;
- Le aree a standard pubbliche per le destinazioni abitative interne al nucleo producono una dotazione di 24,96 mq/abitante e più precisamente:
 - verde pubblico: 1.862 mq con una dotazione di 9,96 mq/ab;
 - parcheggi pubblici: 1.300 mq con una dotazione di 6,95 mq/ab;
 - servizi pubblici: 1.505 mq con una dotazione di 8,05 mq/ab.
- Le aree a standard pubbliche per le destinazioni non abitative interne al nucleo corrispondono ad una superficie di 1.414 mq e sono state reperite con destinazione:
 - verde pubblico: 404 mq con una dotazione di 4 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
 - parcheggi pubblici: 1.010 mq con una dotazione di 10 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
- Nel progetto, le aree a standard sono state individuate nella porzione di territorio inserita nel perimetro esecutivo che presenta lotti dimensionalmente più grandi e con minore densità edilizia. In questa zona sono state collocate le grosse aree con destinazione a servizi, un'area destinata a piazza, aree a parcheggio e delle aree destinate a verde, attrezzato e non, al fine di diventare "punto di incontro sociale" che ben caratterizza e valorizza tutta la zona. Le aree destinate a verde pubblico e verde pubblico attrezzato creano un collegamento con la Riserva Naturale di Decima Malafede diventando un insieme di particolare valore naturalistico dando l'opportunità di svolgere una migliore vita sociale "allargando ed espandendo" il toponimo stesso anche nel parco rendendo complessivamente più omogeneo il tessuto;
- dal punto di vista della viabilità, la stessa risulta carente ed insufficiente in quanto ha una "penetrazione a pettine" nel tessuto edilizio e non presentando dei collegamenti trasversali risulta non fluida. Con il presente progetto si è cercato di rendere la maggior parte delle strade di destinazione pubblica a doppio senso di marcia. La nuova viabilità ricuce e riorganizza quella esistente, in particolare questo avviene con la nuova strada che ricade su terreno di proprietà del Comune di Roma, al limite fra il perimetro del Piano esecutivo del nostro Toponimo e la Riserva Naturale di Decima Malafede. Tale viabilità diventa un collegamento di tutta quella esistente distribuita a pettine che quindi in questa nuova progettazione ha un continuità ed una distribuzione del traffico locale collegando le due zone a cavallo della zona "O" e terminando ad un'estremità in un grande parcheggio, punto di arrivo e di sosta anche per un ingresso al parco, e dall'altra confluendo nella viabilità esistente. Tutte le strade saranno dotate (con nuove realizzazioni o con incremento delle esistenti) di tutte le opere necessarie di superficie (marciapiedi, alberature, panchine con pensiline alle fermate degli autobus, illuminazione pubblica) ed anche dei sottoservizi (rete

fognante, rete acque chiare ecc). Sono state previste delle aree di sosta più grandi nei punti di maggior afflusso di persone e delle aree di parcheggio più piccole lungo le strade;

I dati tecnici complessivi del Piano, possono essere sintetizzati dalle seguenti tabelle per le due zone A e B:

ZONA A - Parte soggetta ad adozione

NUCLEO N° 12.1 " TRIGORIA-TRANDAFILO" PIANO ESECUTIVO						
DATI GENERALI DEL PIANO						
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano	ha	25,32	2,490	37,81		
Densità Territoriale		ab/ha		48,80		
Abitanti Previsti		n°		1.845		
AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Conservazione	102.597	92.200	839	33.039	0,32	859
Completamento	59.297	4.221	643	4.864	0,19	113
		5.542	616	6.158		148
Nuova Edificazione	41.952	7.358	818	8.176	0,19	196
Nuova Edificazione Convenzionata	62.015	16.109	1.790	17.899	0,29	430
TOTALE	266.261	66.430	4.706	70.136	0,26	1.745
AREE PUBBLICHE						
Comparti Edificatori Pubblici	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F. medio mq/mq	ABITANTI n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova Edificazione	10.578	3.719	413	4.132	0,39	99
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARD P.R.G.		
VERDE PUBBLICO	Abitativo	18.423	9,93	9,50		
	Non Abitativo	1.882	4 mq/10 mq S.U.L.			
SERVIZI PUBBLICI		13.131	7,07	6,50		
PARCHEGGIO	Abitativo	14.863	8,01	6,00		
	Non Abitativo	4.706	10 mq/10 mq S.U.L.			
TOTALE		53.005	25,01	22,00		
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		53.583				
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq				
Aree Fondiarie private		266.261				
Aree Fondiarie pubbliche		10.570				
Aree Pubbliche per standard		53.005				
Strade ed Arredo Viario		48.271				
TOTALE		378.115				



ZONA B - Zona proposta da stralciare dalla Riserva Naturale Decima Malafede

"TRIGORIA-TRANDAFILO" ZONA DA STRALCIARE										
[DATI DELLA SOTTOSTANTE TABELLA SONO INDICATIVI]										
DATI GENERALI DEL PIANO										
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE						
Superficie Piano		2.177	597	2.774						
Consistenza Terreno		A/Ca		30.98						
Abitanti Previsti		n		233						
AREE FONDARIE										
ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.R. medio mq/mq	ABITANTI n°				
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq						
Conservazione	3.758	3.524	303	3.827	0,31	68				
Consolidamento	5.829	187	31	218	0,15	3				
		3.328	165	3.493						
Nuova Edificazione	14.512	3.340	484	3.824	0,28	97				
Nuova Edificazione Convenzionale	5.552	1.253	140	1.403	0,25	26				
TOTALE	99.608	8.770	928	9.698	0,25	233				
AREE PUBBLICHE										
Compart. Edificatori Pubblici	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.R. medio mq/mq	ABITANTI n°				
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq						
Nuova Edificazione										
AREE PUBBLICHE										
AREE PUBBLICHE		SUPERFICIE mq	COTAZIONE mq/ab		STANDARDI P.A.C.					
VIALE PUBBLICO	Abitativa	8.458	150		4 mq/10 mq s.t.t.					
	Non Abitativa	45								
SERVIZIO PUBBLICO		1.400	6,01		6,50					
PARCHING	Abitativa	2.803	12,00		10 mq/10 mq s.t.t.t.					
	Non Abitativa	203								
TOTALE		9.381	22,02		24,00					
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE				9.381						
TABELLA RIASSUNTIVA										
						Superficie Mg				
Aree Fondarie private						99.608				
Aree Fondarie pubbliche						9.381				
Aree Pubbliche per servizi						9.381				
Totale ed. in tutto						108.970				
TOTALE						108.970				
COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE ZONA DA STRALCIARE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq	Fondaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq	I.R. mq/mq	Min. mq/mq	I.R. Max mq	Abband. n°
12	5.012	2.702	2.310	279	64	343	0,13	0,24	13,50	15
13	4.877	2.010	2.868	684	76	760	0,16	0,27	13,60	18
Totale	9.889	4.712	5.178	963	140	1.103	0,14	0,26	13,50	33

VERIFICATO che il R.P., in relazione al contesto in cui l'intervento si inserisce, alla entità dell'intervento e delle opere previste dal Piano di Recupero, non ha evidenziato particolari impatti significativi;

RITENUTO che dal punto di vista procedurale il procedimento in argomento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, che ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. deve riferirsi ad un singolo piano costituendo *parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione*, vada riferito esclusivamente alla Zona A del Piano di Recupero 12.01 Trigoria-Via Trandafilo, in quanto la sua attuazione è stata separata in due distinte procedure urbanistiche di adozione e approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 (risulta adottata esclusivamente la zona A) e in quanto la Zona B risulta ancora con dati urbanistici indicativi (vedi tabella riportata nel Rapporto Preliminare) e subordinata all'esito favorevole di una procedura di deperimetrazione delle aree ricadenti nel perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede, tutt'ora non avviata;

TENUTO CONTO che i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, hanno evidenziato quanto si riporta di seguito:

- **ACEA ATO2 S.P.A. – GESTORE DEL S.I.I.**

Il Gestore del S.I.I. nella nota prot. n. 8434 del 04/04/2014, considerando l'incremento di circa 873 nuovi abitanti previsti, segnala che *La zona può essere alimentata dalla rete idrica esistente tramite il sollevamento Selcetta-Trigoria. In considerazione dell'incremento di abitanti previsto e delle condizioni critiche di alimentazione della zona, saranno prescritti alle nuove utenze limitatori di portata, accumuli privati e relativi impianti di sollevamento. Dal punto di vista della ricettività del sistema fognario – depurativo, la rete fognaria locale esita all'impianto di depurazione Trigoria, che non è più in grado di ricevere ulteriori quantitativi di reflui neri. Gli allacci di ulteriori apporti alla rete fognaria di Trigoria potranno essere autorizzati a seguito della realizzazione del collettore "Ponte Ladrone II° Lotto", che prevede il risanamento di uno scarico non depurato (SNAN C006) e la dismissione dell'impianto di depurazione Trigoria. La realizzazione di tale collettore fognario, il cui avvio è inserito nel Programma degli Interventi in fase di approvazione nel quadriennio 2014/2017 è subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni da parte di Roma Capitale, ad oggi in corso d'istruttoria. I tempi indicati sono, quindi, meramente indicativi.*”;

- **AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME TEVERE**

L'Ufficio nella nota prot. n. 821 del 25/02/2016 rappresenta che:

[...]

La pianificazione di bacino/distretto di competenza di questa Autorità ritenuta significativa ai fini del Piano in esame è la seguente:

- 1) *Piano di Bacino del fiume Tevere – Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – (P.S.5), approvato con D.P.C.M. del 3 marzo 2009 e relativa variante approvata con D.P.C.M. del 10 aprile 2013;*
- 2) *Piano di gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale (PGDAC), approvato con D.P.C.M. del 5 luglio 2013 ed attualmente in fase di aggiornamento.*

[...]

Rispetto al PS5 si rileva che l'area oggetto di piano ricade nella perimetrazione delle aree di attenzione definite dall'art. 8, comma 2, delle NTA come "aree in cui si evidenzia una alterazione della circolazione idrica non direttamente correlabile ai prelievi"; per dette aree l'art. 9 delle NTA

stabilisce che "il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle concessioni di acque sotterranee è subordinato alla verifica che le quantità richieste non siano approvvigionabili in altro modo".
Ciò premesso e presa visione del documento preliminare, pur essendo presenti problematiche specifiche rispetto alla pianificazione di bacino, si prende atto del contesto già urbanizzato e della tipologia dell'intervento preposto, e si rimette la valutazione sull'assoggettabilità a VAS all'Autorità Competente segnalando che, poiché l'intervento ricade parzialmente in "Area di attenzione", il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle concessioni di acque sotterranee è subordinato alla verifica che le quantità richieste non siano approvvigionabili in altro modo.
[...]

- **ARPALAZIO – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Del Lazio**

La Struttura, nella nota prot. n. 15862 del 03/03/2017, pur valutando che la significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, non può essere efficacemente valutata poiché l'analisi è stata limitata alla sola area oggetto dell'intervento proposto, esprime il seguente parere:

(...)

1. **ARIA:** in riferimento alla matrice aria si evidenzia che gli interventi previsti dal piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria. Il Comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Il RP non contiene uno specifico approfondimento sul tema della mobilità; considerato che l'area di Roma presenta ("agglomerato di Roma") criticità connesse all'inquinamento atmosferico, che l'area è delimitata da infrastrutture viarie (via Laurentina, Via Pontina, G.R.A.) ad alta intensità veicolare, l'impatto del piano andrebbe valutato insieme agli altri interventi urbanistici, eventualmente previsti nell'area. Il RP non contiene una valutazione quantitativa dell'impatto del piano sul sistema della mobilità. Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27 maggio 2008, n.6,
2. **RISORSE IDRICHE:** con riferimento alla matrice acqua il Piano ricade all'interno di un'area antropizzata del Bacino Tevere basso corso che, in base al Piano regionale di tutela delle acque (PRTA), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.42 del 2007, ha una classe di qualità 5 ("pessima"). Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Il RP evidenzia che allo stato attuale non è possibile trattare il nuovo carico (cfr. Punto 3 allegato I). Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi il RP (cfr. Punto 3 Allegato I) evidenzia la possibile necessità di interventi finalizzati a servire le nuove utenze, segnalando alcune condizioni critiche di alimentazione della zona. Con riferimento al risparmio idrico gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettere a, b, c della LR 27 maggio 2008, n.6
3. **RIFIUTI:** la significatività dell'impatto della produzione rifiuti derivante dall'attuazione del Piano, deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei rifiuti della Regione Lazio (approvato dal Consiglio Regionale il 18/01/2012 e pubblicato sul supplemento ordinario n.15 del BURL n.10 del 14 marzo 2012) e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. L'incremento dei rifiuti previsto, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata (35,20% - dato 2014 / 29,69% - dato 2013...), il quadro della dotazione

impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani determinano un contesto territoriale all'interno del quale si ritiene che un incremento della produzione dei rifiuti, costituisca un impatto significativo.

4. *SUOLO: pur in assenza della completa attuazione della L.R. 31 marzo 2005, n. 14 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013 che prevede anche "Gli Stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq m⁻³" si ritiene opportuno, come segnalato a pag. 44 del RP, che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon. Il piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettera d della LR 27 maggio 2008, n.6.*

- **MIBACT - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma**

La Soprintendenza nella nota prot. n. 3711 del 09/03/2013 *esaminata la documentazione trasmessa, preso atto che tutta l'area in esame risulta a ridosso del perimetro della Riserva di Decima Malafede e che la parte in basso a destra del piano esecutivo si sovrappone alla fascia di rispetto del Fosso della Perna...in considerazione della forte componente paesaggistica dell'area in esame, ritiene che l'intervento sia da assoggettare a V.A.S.*
(...)

- **ENTE D'AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE N. 2 - LAZIO CENTRALE**

L'Ufficio, nella nota prot. n. 77-16 del 15/03/2016, nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, rilevato quanto descritto nel rapporto preliminare, comunica ... *segnala l'opportunità che il Gestore esprima un parere aggiornato rispetto quanto già illustrato con nota prot. 8434 del 4 aprile 2014. In particolare per la ricettività del sistema fognario-depurativo, la Scrivente Segreteria ritiene, per quanto di sua competenza, che sia opportuno subordinare la realizzazione degli interventi in oggetto:*

1. *al completamento del collettore "Ponte Ladroni II Lotto", previsto nel Piano degli Interventi 2014-2017, ma la cui fase autorizzativa non risulta alla Scrivente essersi ancora conclusa (aggiornamento del Gestore al 31/06/2015);*

2. *alla dismissione dell'impianto di depurazione di Trigoria.*

Inoltre, con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06".[...]

- **ENTE REGIONALE ROMANATURA**

L'Ente con la nota prot. n. 1009 del 16/03/2016 ha trasmesso il seguente parere per competenza:



"dalla visione del progetto esecutivo in parola si evidenzia che qualsivoglia inclusione nel perimetro del Piano Esecutivo Toponimo n. 12.01 in oggetto di porzioni aerali attualmente ricomprese nel vincolo di area naturale protetta regionale ex LR. 29/1997, e nello specifico della Riserva Naturale Regionale di Decima Malafede, non sono di fatto compatibili con la richiamata normativa ai fini del reperimento, o del computo in relazione al numero degli abitanti insediati, della dotazione minima per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a mente del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Pertanto, stante il vincolo precitato e nelle more dell'approvazione di provvedimenti normativi di stralcio, il parere endoprocedimentale ex V.A.S. dell'Ente gestore RomaNatura è NEGATIVO per le motivazioni qui addotte".

- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità:**

Il Dipartimento nella nota prot. n. 50968 del 29/03/2016, dopo aver riassunto le caratteristiche del Piano (zona A e zona B) e l'inquadramento dello stesso nel PRG e nel PTPG rileva che ...per quanto di specifica competenza e limitatamente alla compatibilità con il PTPG, si ritiene che il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico del Nucleo n. 12.1 "Trigoria - via Trandafilo" non si ponga in contrasto con la disciplina della REP di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle N.A. del PTPG e con gli obiettivi fissati dal PTPG di cui gli artt. 8, 23, 29 delle NA. del PTPG, e che esso possa essere pertanto realizzato con le modalità e la localizzazione previste, a condizione che vengano attuate le seguenti indicazioni, finalizzate ad una migliore armonizzazione del Piano con il contesto territoriale e con le componenti della Rete Ecologica Provinciale:

- relativamente all'ambito B) esterno al Nucleo 12.1 adottato, da stralciare dal perimetro della R.N. di Decima Malafede, si rimanda ogni considerazione al preliminare parere di competenza dell'Ente Gestore dell'area protetta in questione, rappresentando come l'attuazione delle previsioni di cui allo schema riportato nella Tav. 4.1 del R.P. presenti elementi di incompatibilità in ordine alla previsione di aree adibite a parcheggio e di aree di completamento edilizio direttamente interferenti con la REP per sovrapposizione con aree boscate (con presenza di sughera- *Quercus suber* L.) di pertinenza delle spallette della valle del Fosso della Perna per il quale si rende necessario un approfondimento e la valutazione di ipotesi alternative di localizzazione;
- siano accuratamente progettati il verde pubblico e il verde di arredo stradale con elementi coerenti con il contesto corologico e fitoclimatico locale, realizzando un impianto diversificato sia da un punto di vista strutturale (con inserimento di elementi differenziati per forma e dimensioni, comprendente elementi arbustivi e arborei di prima e seconda grandezza), sia da un punto di vista della composizione specifica, comprendendo specie arbustive e arboree fruttifere al fine di favorire l'alimentazione dell'ornitofauna e della fauna selvatica;
- siano adottate per i parcheggi e l'arredo urbano specifiche tecniche ed inseriti elementi progettuali finalizzati a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo;
- sia salvaguardata la vegetazione arborea ed arbustiva presente sul versante della vallecchia del Fosso della Perna, che delimita il lato meridionale del Piano, in quanto costituita da elementi meritevoli di salvaguardia (presenza di popolamenti arborei di sughera - *Quercus suber* L. con struttura forestale a fustaia).

[...]



E' da segnalare che il Dipartimento ritiene necessario "in un eventuale Rapporto Ambientale, inquadrare il piano di recupero in oggetto nel più ampio quadro dello stato di attuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva previsti nel PRG. (...) risulta necessario fornire, nell'ambito del Rapporto Ambientale, un approfondimento che dia conto del quadro complessivo delle modifiche che verranno apportate al PRG, dalle varianti presentate, in termini di carico insediativo al fine di valutare la necessità di opportuni provvedimenti compensativi. Ciò anche in ottemperanza a quanto disposto dalla DCC 122/2009" di Roma Capitale "Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva".

- **REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO URBANISTICA, MOBILITÀ E RIFIUTI**
- **Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo**

L'Area nella nota prot. n. 48685 del 31/01/2017 pervenuta nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, riportato quanto descritto nel rapporto preliminare e negli elaborati grafici allegati, rilevando che... *il perimetro del piano particolareggiato adottato non comprende quei lotti che rientrano all'interno del perimetro della Riserva Naturale Decima Malafede i quali in una fase urbanistica successiva saranno oggetto di apposita variante per il recupero delle stesse solo dopo la loro esclusione del vincolo della Riserva Naturale...* esprime le seguenti considerazioni dal punto di vista urbanistico e paesaggistico:

(...) L'ambito in questione presenta una realtà di compromissione del territorio tale da aver già determinato impatti sull'ambiente, per cui la presente valutazione sul recupero dello stesso verifica l'incidenza delle aree annesse al piano per la idonea dotazione degli standard e l'incremento della volumetria da edificare nelle aree libere cosiddette intercluse nel perimetro.

Le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato, non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, andando invece a ricucire e unificare tessuti altrimenti separati tra di loro.

In considerazione a quanto sopra rilevato, non si rilevano effetti significativi della proposta di recupero urbanistico dal punto di vista paesaggistico sulle componenti ambientali interessate.

Le trasformazioni previste nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno seguire l'iter ordinario nella fase di attuazione per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica (...)

TENUTO CONTO degli esiti del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n. 258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportate nei verbali del 15/10/2014, 22/10/2014, 19/11/2014 e 17/12/2014, con particolare riferimento alla perimetrazione della Riserva naturale di Decima Malafede e alla necessità di presentare per le parti ricadenti osservazione d'ufficio alla proposta di Piano d'Assetto della riserva stessa, nonché alla necessità di modifica della rete ecologica comunale e agli aspetti procedurali legati alla stessa;

VALUTATO che:

- il Piano esecutivo di Recupero del nucleo di edilizia ex-abusiva (cosiddetto Toponimo) denominato "12.01 Trigoria-Via Trandafilo" si configura in variante al PRG vigente (da approvare secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i) e riguarda un'area divisa in due zone A e B, di cui solo la zona A oggetto di adozione urbanistica (D.C.C. n. 44 del 09-10/04/2013). La Zona A si estende per un totale pari a 37,81 ha. di cui 2,49 ha in ampliamento rispetto a quanto previsto dal PRG. La Zona B - zona proposta da stralciare dalla riserva Naturale di Decima Malafede, non soggetta ad adozione si estende per 5,74 ha, di cui 0,177 presenti nel nucleo originario approvato con



il PRG del 2008 e circa 5,57 ha, esterni al nucleo originario. Il Piano per quanto riguarda la Zona A prevede un incremento abitativo massimo (comprensivo di eventuali premi di cubatura) di n. 1023 abitanti oltre ai 972 esistenti (1995 abitanti complessivi), in incremento di 564 abitanti rispetto a quanto già indicato nel PRG vigente (di questi 150 sono subordinati ai premi di cubatura suddetti);

- alla luce di quanto evidenziato in premessa la presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS fa riferimento alla sola zona A del Toponimo "12.01 Trigoria-Via Trandafilo" oggetto di adozione urbanistica e prima definita. Tutte le criticità emerse anche nei pareri degli SCA per la Zona B, per la quasi totalità ricadente nei Parchi e riserve Naturali, oltre a presentare aree boscate al suo interno, saranno oggetto di nuova procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, una volta attivata dall'Autorità Procedente con la relativa adozione urbanistica nella sua configurazione definitiva, subordinata come già evidenziato alla deperimetrazione delle aree attualmente ricadenti nella Riserva Naturale di Decima Malafede rispetto al perimetro del piano;
- Il Toponimo insiste su un ambito urbano nel settore sud - est di Roma Capitale, fra gli assi viari che la delimitano che sono la Via Laurentina, la Via Pontina, il G.R.A. ed è a confine con il Parco di Decima Malafede. L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole. Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, nonché delle Opere di Urbanizzazione. Il piano dunque prefigura un insediamento prevalentemente residenziale tale da conseguire i seguenti obiettivi:
 - o la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
 - o l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
 - o la realizzazione e/o il completamento delle Opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città;
- il Comune di Roma Capitale, come previsto dal "*Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana*" (Allegato A alla D.C.C. n. 57 del 02/03/2006) ha avviato per il Piano in argomento un processo partecipativo con la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale di una presentazione dell'intervento e con la convocazione di un incontro pubblico con la cittadinanza per il giorno 29/11/2012, pubblicando successivamente l'audio dell'incontro pubblico e il documento finale di partecipazione prot. n. 12282 del 05/02/2013 sul medesimo portale internet. Dal processo partecipativo a cui hanno partecipato rappresentanti dei cittadini e delle istituzioni, non sono emerse particolari criticità per l'intervento in esame;
- dal punto di vista paesaggistico, limitatamente alla zona A, insiste sul toponimo, per alcune zone nella parte sud-est, il vincolo della fascia di rispetto dei 150 metri del Fosso della Perna. La zona A risulta limitrofa, ma esterna al perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede. Dalla consultazione della tavola A del PTPR, sul perimetro originario del nucleo ex abusivo l'Amministrazione Comunale ha presentato la proposta n° 058091_P588 ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98 interamente accolta (oltre alla limitrofa n°058091_P611, anch'essa interamente accolta). I singoli interventi previsti



nelle aree del nucleo sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente;

- l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo, per quanto riguarda gli aspetti di propria competenza, evidenzia che l'ambito in questione *presenta una realtà di compromissione del territorio tale da aver già determinato impatti sull'ambiente, ...Le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato, non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, andando invece a ricucire e unificare tessuti altrimenti separati tra di loro, non rilevando dunque...effetti significativi della proposta di recupero urbanistico dal punto di vista paesaggistico sulle componenti ambientali interessate;*
- per quanto riguarda il PTPG, come indicato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale *...si ritiene che il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico del Nucleo n. 12.1 "Trigoria - via Trandafilo" non si ponga in contrasto con la disciplina della REP di cui agli artt. 27, 28 e 29 delle N.A. del PTPG e con gli obiettivi fissati dal PTPG di cui gli artt. 8, 23, 29 delle NA. del PTPG, e che esso possa essere pertanto realizzato con le modalità e la localizzazione previste, a condizione che vengano attuate ... indicazioni, finalizzate ad una migliore armonizzazione del Piano con il contesto territoriale e con le componenti della Rete Ecologica Provinciale...;*
- dal punto di vista della mobilità l'intervento si inserisce in un quadrante caratterizzato da criticità e debolezza delle necessarie infrastrutture viarie e nella quale sono già previsti e/o realizzati interventi di miglioramento e infrastrutturazione sia sulle vie principali sia sulla viabilità secondaria (ampliamento Via Laurentina). La viabilità del Toponimo risulta carente e disomogenea in quanto ha una "penetrazione a pettine" nel tessuto edilizio, e, non presentando dei collegamenti trasversali, risulta non fluida. L'intervento prevede una nuova viabilità, dotata di rotatorie alle principali intersezioni che "ricuce" e riorganizza quella esistente, situata al limite tra il perimetro del Toponimo ed il Parco di Decima Malafede. Tale viabilità diventa di collegamento a tutta quella esistente, generando continuità del traffico locale delle due zone a cavallo della zona "O". Tutte le strade saranno dotate delle opere necessarie di superficie (marciapiedi, alberature, panchine con pensiline alle fermate degli autobus, illuminazione pubblica) e dei sottoservizi. E' previsto il potenziamento della mobilità pubblica grazie alle nuove viabilità e al potenziamento e miglioramento della fruibilità delle strade esistenti;
- l'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della d.g.r. n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000". Le aree del toponimo non risultano gravate da usi civici come risulta dalla dichiarazione a firma degli architetti Enrico Ruetta e Graziella Vitaliano, allegata al piano;
- il comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Ai fini del contenimento del traffico veicolare della zona (e delle emissioni nocive connesse, contributo maggiore alle criticità sulla qualità

dell'aria) il Piano prevede un nuovo progetto di viabilità che garantisce per merito del potenziamento della mobilità pubblica, un maggiore scorrimento del traffico facendo diminuire il carico del traffico privato, apportando benefici alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico;

- in base al Piano Regionale di Tutela delle Acque (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 42 del 2007), l'area oggetto del programma ricade all'interno del bacino Bacino Tevere basso corso, in aree ad elevata antropizzazione con classe di qualità pessima. Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Come segnalato dal Gestore del S.I.I. *dal punto di vista della ricettività del sistema fognario – depurativo, la rete fognaria locale esita all'impianto di depurazione Trigatoria, che non è più in grado di ricevere ulteriori quantitativi di reflui neri. Gli allacci di ulteriori apporti alla rete fognaria di Trigatoria potranno essere autorizzati a seguito della realizzazione del collettore "Ponte Ladroni II° Lotto", che prevede il risanamento di uno scarico non depurato (SNAN C006) e la dismissione dell'impianto di depurazione Trigatoria.* Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico...*la zona può essere alimentata dalla rete idrica esistente tramite il sollevamento Selcetta-Trigatoria. In considerazione dell'incremento di abitanti previsto e delle condizioni critiche di alimentazione della zona, saranno prescritti alle nuove utenze limitatori di portata, accumuli privati e relativi impianti di sollevamento....* Si segnala infine che l'intervento ricade parzialmente in "Aree di attenzione" del P.S.5, nelle quali *il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle concessioni di acque sotterranee è subordinato alla verifica che le quantità richieste non siano approvvigionabili in altro modo;*
- l'area presenta nella parte sud alcune porzioni di aree che risultano da approfondire e/o indagare a livello geologico e/o geomorfologico, che risultano indicate, all'interno della Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al progetto, come aree idonee all'edificazione con prescrizioni (vedi Carta dell'idoneità territoriale). Il Piano ha già ottenuto parere favorevole con prescrizioni (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99) dalla competente Area Regionale con Determinazione n.G01444 del 13/02/2017;
- le criticità evidenziate possono essere superate mediante attuazione preventiva di accorgimenti pianificatori;
- viene valutata ed in linea generale verificata l'ammissibilità paesaggistica degli interventi proposti nel R.P., i quali a seguito delle considerazioni svolte si ritiene non comportino impatti significativi sulle componenti ambientali.

TUTTO CIO' PREMESSO, si ritiene che il Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) in variante al P.R.G. in oggetto, limitatamente alla Zona A su definita e oggetto di adozione urbanistica, sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) L'Autorità Procedente dovrà dare conto, nel prosieguo dell'iter approvativo del Piano, degli esiti delle valutazioni effettuate in adempimento della DCC 122/2009, relativamente agli

effetti della intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva ovvero alla scelta di adottare singolarmente i piani esecutivi presentati ai sensi della L.R. 36/87;

- 2) Dal punto di vista procedurale, dato che l'area del Toponimo originariamente perimetrata ex L.R. n. 28/1980, approvata e riportata nel PRG del 2008, viene proposta per l'attuazione con separazione (e relativo ampliamento) in due zone (A e B), per le quali la sola Zona A risulta adottata dal Consiglio Comunale, bisognerà valutare la possibilità di approvazione urbanistica ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987, stante quanto riportato all'art. 8 della L.R. n.28/1980. Inoltre, per le aree del toponimo, per le quali risulta necessaria la variazione della rete ecologica comunale indicata nel P.R.G. si dovrà valutare la necessità di osservazione al piano così come adottato ai fini della variante dello strumento urbanistico per la parte riguardante la Rete Ecologica. In ogni caso tale valutazione dovrà e potrà essere valutato nell'ambito del prosieguo della procedura di approvazione della variante urbanistica;
- 3) Relativamente alla Zona B del Piano, esterno al Nucleo 12.1 adottato con la D.C.C. n.44 del 09-10/04/2013, da sottoporre a nuova procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, zona proposta da stralciare dal perimetro della R.N. di Decima Malafede e per la quale risulta già accolta una proposta di modifica ai PTP vigenti (n.058091_P588), l'eventuale proseguimento dell'iter di adozione e approvazione è subordinato all'eventuale approvazione di provvedimenti normativi di stralcio dal perimetro dell'area protetta in questione, rappresentando in ogni caso come l'attuazione delle previsioni di cui allo schema riportato presentano elementi di incompatibilità in ordine alla previsione di aree adibite a parcheggio e di aree di completamento edilizio direttamente interferenti con la REP per sovrapposizione con aree boscate (con presenza di sughera- *Quercus suber* L.) di pertinenza delle spallette della valle del Fosso della Perna per il quale si rende necessario un approfondimento e la valutazione di ipotesi alternative di localizzazione. Per quanto riguarda la limitata area boscata presente nella medesima Zona B del Toponimo qualsiasi attività è subordinata al parere del Dipartimento Tutela Ambiente del Comune di Roma per la verifica e certificazione aree boscate (art.10 co.5 L.R.24/98);
- 4) Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico i singoli interventi previsti in tali aree del nucleo dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente;
- 5) Dal punto di vista della depurazione dei reflui e del sistema fognario-depurativo, alla luce delle criticità evidenziate dal Gestore del S.I.I. e dall'Ente A.T.O.2, la realizzazione degli interventi previsti per il Toponimo in argomento è subordinata:
 - a. al completamento del collettore "Ponte Ladrone Il Lotto", previsto nel Piano degli Interventi 2014-2017;
 - b. alla dismissione dell'impianto di depurazione di Trigoria.
- 6) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale sia per le costruzioni esistenti che per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico

Att. 22/10/11

Att. 22/10/11



Integrato. Il piano dovrà prevedere nella parte normativa l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

- 7) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;
- 8) Per quanto riguarda gli aspetti ambientali del piano:
 - a. siano accuratamente progettati il verde pubblico e il verde di arredo stradale con elementi coerenti con il contesto corologico e fitoclimatico locale, realizzando un impianto diversificato sia da un punto di vista strutturale (con inserimento di elementi differenziati per forma e dimensioni, comprendente elementi arbustivi e arborei di prima e seconda grandezza), sia da un punto di vista della composizione specifica, comprendendo specie arbustive e arboree fruttifere al fine di favorire l'alimentazione dell'ornitofauna e della fauna selvatica;
 - b. siano adottate per i parcheggi e l'arredo urbano specifiche tecniche ed inseriti elementi progettuali finalizzati a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo;
 - c. sia salvaguardata la vegetazione arborea ed arbustiva presente sul versante della vallecola del Fosso della Perna, che delimita il lato meridionale del Piano, in quanto costituita da elementi meritevoli di salvaguardia (presenza di popolamenti arborei di sughera - *Quercus suber* L. con struttura forestale a fustaia);
 - d. nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate tutte le indicazioni di carattere geologico e vegetazionale riportate nella Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al piano e rispettate tutte le prescrizioni indicate nella Determinazione n.G01444 del 13/02/2017, parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici"*) dall'Area Difesa del Suolo Regionale;
- 9) In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche;
- 10) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- 11) In relazione al sistema della viabilità e mobilità, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del piano in oggetto e di quelli limitrofi. Si dovranno apportare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento tra la



- viabilità esterna ed interna al piano. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale nell'area del toponimo, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti;
- 12) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa. In merito ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- 13) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii., nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
- 14) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione. Ogni singolo intervento dovrà essere realizzato tenendo conto della classificazione acustica del territorio comunale;
- 15) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 16) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;
- 17) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente ad Interim
Arch. Maria Luisa Salvatori



Direzione Regionale: RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO

Area: DIFESA DEL SUOLO E CONSORZI DI IRRIGAZIONE

ROMA CAPITALE	
- 2 MAR 2017	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. QI	37625

DETERMINAZIONE

N. 1444 del 13-2-2017

Proposta n. 1321 del 30/01/2017

Oggetto:

Oggetto: Comune di Roma – Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n. 12.1 "Trigoria Trandafilo" - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001. Richiesta parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/01 e della D.G.R.L. 2649/99. Fascicolo 8739

Proponente:

Estensore	SERICOLA ADELAIDE	
Responsabile del procedimento	SERICOLA ADELAIDE	
Responsabile dell' Area	P. MENNA	
Direttore Regionale	M. LASAGNA	
Protocollo Invio		73785
Firma di Concerto		

Il Presente documento
N. 1444 del 13/2/17 è composto
N. 5 pagine ed è conforme
al suo originale
Roma, 24/02/17

Firma

Oggetto: Comune di Roma – Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n. 12.1 "Trigoria Trandafilo" - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001. Richiesta parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/01 e della D.G.R.L. 2649/99. Fascicolo 8739

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO

Su proposta del Dirigente dell'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione;

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002 n. 6 e successive modificazioni, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio regionale;

VISTO il Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni, concernente l'organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale;

VISTO il Regolamento Regionale 12 ottobre 2015, n.14 adottato con Deliberazione di Giunta regionale n. 489 del 17 settembre 2015 - "Proposta di regolamento regionale concernente "Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modificazioni";

VISTO il Regolamento Regionale 12 ottobre 2015, n.15 adottato con Deliberazione n. 530 dell'8 ottobre 2015 - "Modifica della deliberazione di Giunta regionale n. 489 del 17 settembre 2015 e del relativo regolamento allegato, nonché dell'allegato B del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modificazioni";

VISTO il Regolamento Regionale 15 dicembre 2015, n.16 adottato con Deliberazione n. 721 del 14 dicembre 2015 - "Modifica del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale) e successive modificazioni nonché del relativo allegato B";

VISTA la deliberazione di Giunta regionale n. 640 del 17 novembre 2015 con la quale è stato conferito al Ing. Mauro Lasagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale "Risorse Idriche e Difesa Suolo";

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G06119 del 30/05/2016, con il quale è stato conferito al Dott. Paolo Menna l'incarico di Dirigente dell'Area "Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione";

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2.";

VISTA la D.G.R.L. n. 387 del 22/del Piano05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009 con le quali è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio;

TENUTO CONTO che l'area del Piano di Recupero del nucleo 12.01 rientra nel Municipio 9 (ex XII) del Comune di Roma che è attualmente classificato in Zona Sismica 2B per le D.G.R.L. 387/2009 e 835/2009;

VISTA la D.G.R.L. 545/2010 "Linee Guida per l'utilizzo degli Indirizzi e Criteri generali per gli studi di Microzonazione Sismica nel Territorio della Regione Lazio";

VISTA la richiesta del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma per il parere, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sul Piano di Recupero del nucleo 12.01 "Trigoria Trandafilo", pervenuta il 20/09/2012, ed acquisita da questa amministrazione con prot. 402624/08/12;

VISTA la documentazione progettuale pervenuta a firma dell'Arch. Graziella Vitaliano per gli aspetti urbanistici, del Geol. Michelangelo Micheli per gli aspetti geologici e della Dott.ssa Marilisa Colasanti e del perito agrario Riccardi Enrico per gli aspetti vegetazionali;

VISTA la documentazione geologica integrativa, richiesta da questa amministrazione con nota del 28/05/2013, pervenuta il 07/06/2016 ed acquisita con prot. 299285;

TENUTO CONTO che il Piano di Recupero in oggetto ha un'estensione di 43,54 ettari, di cui 5,74 ettari interni alla Riserva di Decima Malafede, e che la superficie destinata a verde pubblico è pari a mq 20.305 mq, quella a parcheggio pubblico a mq 19.569 e quella a servizi pubblici è pari a mq 13.131. La cubatura sarà circa raddoppiata rispetto a quella esistente stimata. E' prevista una nuova strada che ricade a limite fra il perimetro del Piano esecutivo e la Riserva Naturale di Decima Malafede.

VISTO che il parere richiesto riguarda un Piano di Recupero redatto sullo "stato di fatto" del territorio che prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati. Per quanto riguarda l'edificabilità dei diversi comparti si farà riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (Tavola n. 8) così come da documentazione presentata a questa amministrazione;

CONSIDERATO che la modifica dello stato dei luoghi e l'edificazione all'interno di tutte le aree fondiare resta soggetta e subordinata alle autorizzazioni e all'acquisizione dei pareri e nulla-osta previsti dalle norme prima del rilascio dei permessi a costruire;

TENUTO CONTO dei risultati dello studio di Microzonazione Sismica e vista la categoria di suolo determinata dal geologo in "C";

VISTA la relazione d'ufficio della dr. M. Notarmuzi, del 23/01/2017, per quel che riguarda gli aspetti vegetazionali;

RITENUTO che la trasformazione dei luoghi sia autorizzabile solo a condizione che siano seguite le prescrizioni sotto impartite;

ESPRIME

parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, sul piano di recupero urbanistico del nucleo n. 12.I "Trigoria Trandafilo", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

1. per tutti gli interventi edificatori, anche a seguito di ricostruzione, la fase di progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni necessarie in sede di redazione di progetto esecutivo e dovranno essere eseguite le verifiche geotecniche e strutturali connesse ai sovraccarichi indotti. Le risultanze dello studio dovranno essere utilizzate per la valutazione dell'entità di eventuali cedimenti differenziali e per la scelta dei tipi fondazionali;
2. per tutti gli interventi edificatori, prima della fase esecutiva dovrà essere verificata, mediante prove dirette tipo fioretture o sondaggi a distruzione, la presenza di cavità soprattutto nelle aree dove i litotipi si presentano più litoidi;
3. le fondazioni delle nuove opere dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed intestarsi su un unico litotipo superando la parte superficiale ed alterata dei terreni di fondazione. In nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto, in modo da evitare cedimenti differenziali e ridurre eventuali effetti di amplificazione sismica;
4. in prossimità delle scarpate e delle aree più acclivi, in considerazione dello spessore notevolmente variabile dei depositi di alterazione nell'area del Piano di Recupero in esame, dovranno essere previste verifiche di stabilità ed eventualmente interventi di stabilizzazione;
5. la valutazione delle resistenze del complesso fondazioni-terreno dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui alle nuove N.T.C., tenendo conto di eventuali riduzioni di resistenza dei terreni per effetto dell'azione sismica;
6. tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura;
7. per ogni intervento edilizio dovranno essere adottati accorgimenti tecnico-costruttivi di base finalizzati a ridurre l'ingresso del radon e a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio;
8. dovrà essere realizzato un efficace sistema di raccolta e smaltimento delle acque di superficie che garantisca l'allontanamento delle acque mediante adeguate opere di regimazione idraulica, quali canalette e scoline, per evitare che fenomeni di ruscellamento selvaggio e/o di concentrazione di acque piovane possano innescare fenomeni di dissesto;
9. dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;

REGIONE LAZIO
PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

10. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente e nel rispetto delle norme di tutela ambientale vigenti;
11. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
12. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
13. l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano rispettate le prescrizioni della dr. Notarmuzi, indicate nella suddetta relazione, di seguito riportate:

- A. L'approvazione dello stralcio dal territorio della Riserva Naturale Regionale Decima Malafede di un'area di circa 5,74 ha compresa nella nuova proposta del Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo n. 12.1 "Trigoria-Trandafilo" dovrà essere rilasciata dall'ufficio regionale competente in materia di Conservazione e Aree Protette. Il presente parere dunque non costituisce pronuncia sulla richiesta del suddetto stralcio.
- B. Siano salvaguardati:
 - a. I lembi di bosco che circondano il perimetro del piano e che attualmente ricadono all'interno del perimetro della Riserva Naturale Regionale Decima Malafede. Nella realizzazione delle opere previste in prossimità di tali formazioni sia assicurata, a partire dal limite di incidenza delle chiome degli alberi più esterni, una fascia di vegetazione di cinque metri che evolva spontaneamente o venga gestita solo attraverso azioni di sfalcio, con lo scopo di salvaguardare gli apparati ipogeo ed epigeo delle piante che costituiscono il bosco;
 - b. gli esemplari arborei e arbustivi isolati o raggruppati appartenenti a specie autoctone, assicurando, attraverso l'utilizzo di tecniche appropriate, che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante. Qualora si verificano interferenze con le previsioni di piano le piante appartenenti a specie autoctone vengano espantate e riutilizzate, con tecniche appropriate, per la creazione del verde in altre zone. Ogni albero espantato sia sostituito con un altro albero appartenente a specie autoctona;
 - c. gli alberi da frutto e in particolare gli olivi osservando per questi ultimi, nel caso si rendesse necessario l'espianto, le procedure previste dalla L.R. n. 1/2009. Ogni pianta di olivo espantata sia sostituita con un altro olivo o con albero appartenente a specie autoctona;
- C. Le porzioni della superficie fondiaria e di tutte le zone del piano di recupero non interessate dalle costruzioni e dalla viabilità siano vegetate al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante;
- D. Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;
- E. Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali, i rischi di inquinamento genetico delle piante autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:
- F. Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: *Quercus suber*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*, *Quercus frainetto*, *Carpinus orientalis*, *Ostrya carpinifolia*, *Malus sylvestris*, *Ulmus minor*, *Pyrus communis*, *Pyrus spinosa*, *Prunus mahaleb*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina s.s.*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Paliurus spinachristi*, *Emerus majus subsp. emeroides (Coronilla emerus)*, *Cytisus villosus*, *Spartium junceum*, *Hedera helix*, *Clematis vitalba*, *Smilax aspera*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Cistus salvifolius*, *Erica arborea*;
- G. Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf) e alberi da frutto locali nel caso in cui la soluzione a) non sia attuabile.
- H. Sia valutata l'eventualità di effettuare l'eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive presenti nell'area (*Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, ecc) rivolgendosi a specialisti del settore e facendo riferimento a metodologie consolidate in campo scientifico.
- I. Per il terreno vegetale necessario alla sistemazione delle aree destinate a verde, sia utilizzato, in via prioritaria, quello che sarà rimosso per la realizzazione delle opere. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevarlo e conservarlo, evitando di mescolarlo. In attesa del riutilizzo, sia accumulato in spessori

modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi e sia umidificato per evitare che si dissecchi.

- J. Nell' impianto *ex novo* di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, che non necessitano di ripetuti interventi di manutenzione e a bassa esigenza idrica.
- K. Per l'irrigazione del verde di arredo si privilegi la scelta di un impianto che prevede il recupero dell'acqua piovana dai tetti.
- L. Sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione *ex-novo* del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le piante da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, l'utilizzo di fertilizzanti naturali, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Il Direttore
Ing. Mauro Casagna

REGIONE LAZIO
PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

ROMA



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



e p.c.

Al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo
Soprintendenza Speciale per il Colosseo
Il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma
c.a. Funzionario Responsabile del Municipio IX (exXII)
Piazza dei Cinquecento, 67 - 00185 Roma
mbac-ss-col@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione
Negozziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di
Roma Capitale
Viale del Giorgione, 129 - 00147 Roma
copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

OGGETTO: Richiesta parere di competenza, ai sensi del D.Lgs. n. 42 /2004 e ss.mm.ii., e comunicazione di Silenzio assenso ai sensi della L.241/90 art.17 bis, introdotto dalla L.124/2015 art.3 relativo al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva n.12.01 "Trigoria – Via Trandafilo" - Deliberazione di Assemblea Capitolina n.44 del 09-10/04/2013

Relativamente al Piano Esecutivo in oggetto, con la presente si chiede il rilascio del parere di competenza, ai fini della tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si trasmette la Zonizzazione su Base Catastale (Tav.5) e le Norme Tecniche di Attuazione (Tav.8).

Per quanto riguarda tutti gli elaborati urbanistici allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44 del 09-10/04/2013 del Piano Esecutivo in oggetto sono consultabili nel sito istituzionale di Roma Capitale <http://www.urbanistica.comune.roma.it/toponimi-elenco/toponimi-mun-xii/uo-periferica-toponimi-12-01-trigoria.html>

Al fine di velocizzare la tempistica procedurale, si invita l'Autorità in indirizzo ad inoltrare tale parere allo scrivente ufficio e all'altro soggetto in indirizzo che legge per conoscenza.

Qualora non venisse data alcuna comunicazione nei termini stabiliti dalla vigente normativa, con la presente si comunica che, ai sensi della L.241/90 art.17 bis, introdotto dalla L.124/2015 art.3, la decorrenza di tale termine determina l'acquisizione del parere per silenzio – assenso.

Il Direttore
Annamaria Graziano