



# ROMA CAPITALE

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

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 18.3 - "PODERE ZARA - VIA FRACONALTO"

MUN.  
**XIII**

PROPONENTE

CONSORZIO PERIFERIE ROMANE

Consorzio per il Recupero Urbanistico e la Qualificazione della Periferia Romana  
ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO  
"S. LUIGI"

PROGETTAZIONE

Ing. Nicola Di Gregorio  
Arch. Silvia Milano



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direttore  
Arch. Gianni Gianfrancesco

Direzione Trasformazione Urbana:  
Direttore Arch. Paolo Ferraro

PO Arch. Paolo Ceccarelli

Funzionario  
Arch. Rita Napolitano

Istruttori  
Geom. Isabella Castellano  
Geom. Fabio De Minicis



Tavola n.  
**8**

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala 1:10.000

Data: 15 novembre 2022 | Aggiornamenti:

Nome del File:-

## TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

### CAPO I - GENERALITA'

#### **art. 1 - Validità delle norme**

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. **18.03 - "PODERE ZARA – VIA FRACONALTO"** e disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno 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 frazionamenti 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).**

## CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

### Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano Esecutivo e loro valore normativo

Il presente piano esecutivo si compone dei seguenti elaborati grafici, illustrativi e normativi, aventi ciascuno il valore di seguito riportato:

- Tav. 1a - Inquadramento Territoriale:** (planimetria in scala 1:5000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1b - Destinazioni di P.R.G. e Vincoli:** (planimetrie in varie scale di rappresentazione) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1c - P.T.P. approvato n°15/8:** (planimetrie in scala 1:10.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1d - Regione Lazio - P.T.P.R. Adottato:** (planimetrie in scala 1:10.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 2 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario:** (planimetria in scala 1:1.000 e schede) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, è prescrittivo 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:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale:** (planimetria in scala 1:1.000) ha valore vincolante.
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica:** (planimetria in scala 1:1.000) ha valore vincolante
- Tav. 7 - Rete Viaria e Parcheggi Pubblici:** (planimetria in scala 1:1.000 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. 11.1 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate. Immobili soggetti ad esproprio:** ha valore indicativo.
- Tav. 11.2 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate. Immobili nei comparti soggetti a convenzione:** ha valore indicativo.
- Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele:** 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. 12.2– 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/Impatto Acustico:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.

**Tav. 12.4 - Verifica 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.

#### 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 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale adottato 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 e punto.*

b) **Nucleo approvato**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a\*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 punti.*

c) **Piano esecutivo**, è definito dal Perimetro scaturito dalla pianificazione urbanistica che ricomprende il Nucleo originario, il Nucleo approvato ed eventuali ampliamenti.

*Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e due punti.*

d) **Aree Boscate**

*Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con punti.*

#### 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 "Rete viaria 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 fondiarie 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, nullammodo 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", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" 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 "Rete viaria 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 "Rete viaria 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.

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) 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'istallazione 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, nonchè 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.

## CAPO VI – INDICI FONDIARI

**art. 12 – 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 *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, pari a 0,31 mq/mq (1,00 mc/mq) superiore al minimo di 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiaria 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 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. 12 bis – Prescrizioni riguardanti la zona di conservazione interna al perimetro delle Aree Boscate**

I lotti di terreno o porzioni di lotto che nel presente piano hanno la destinazione a zona di conservazione interna al perimetro delle Aree Boscate, le quali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 06/07/1994 n. 24, non esprimono diritti edificatori e sono al di fuori di ogni computazione relativa al piano esecutivo.

### **art. 13 – 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. 14 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

In tali zone, previste come aree fondiari 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";*
- *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)

## CAPO VIII – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

### art. 15 – 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*.

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:

<b>COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE</b>										
Comp.n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq.	Fondiarie mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
1	4.823	2.448	2.375	672	75	747	0,155	0,305	10,50	18
2	2.268	1.199	1.069	317	35	352	0,155	0,294	10,50	8
3	5.172	2.472	2.700	675	75	750	0,145	0,303	10,50	18
4	2.472*	1.213*	1.259	275	31	306	0,155*	0,294*	10,50	7
<b>Totale</b>	<b>14.735</b>	<b>7.332</b>	<b>7.403</b>	<b>1.939</b>	<b>216</b>	<b>2.155</b>	<b>0,151</b>	<b>0,304</b>		<b>51</b>

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 10,50 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 10,50.*

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)

## CAPO IX - NORME GENERALI

### art. 16 – 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. 17 – Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)

In tutte le aree fondiari 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 assenti 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. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 10,50.

Le aree fondiari 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. 18 – 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 **planivolumetrico**.

#### **Art. 19 – 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. 20 – 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. 21 - 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. 22 – 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. 23 – 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. 24 – 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. 25 – Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo**

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. 26 – 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. 27 - 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. 28 - 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. 29 - 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.

## 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 fondiarie
- 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

#### CAPO VI INDICI FONDIARI

- art. 12 Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto
- art. 12 bis Prescrizioni riguardanti la zona di conservazione interna al perimetro delle Aree Boscate
- art. 13 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. 14 Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

#### CAPO VIII EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

- art. 15 Comparti soggetti a convenzione. Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

#### CAPO IX NORME GENERALI

- art. 16 Lotti minimi
- art. 17 Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)
- art. 18 Distacchi
- art. 19 Box auto
- art. 20 Accessori
- art. 21 Costruzioni in aderenza
- art. 22 Zone soggette a tutela

- art. 23 Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)
- art. 24 Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali
- art. 25 Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo
- art. 26 Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

**CAPO X NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI**

- art. 27 Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili
- art. 28 Sistemazione zone di distacco
- art. 29 Recinzioni

Direzione Regionale: INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE

Area: DIFESA DEL SUOLO E BONIFICHE

## DETERMINAZIONE

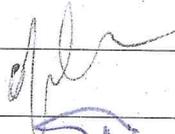
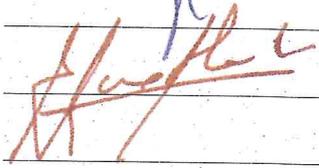
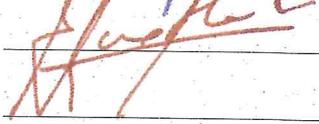
N. 613503 del 24-SETT. 2014

Proposta n. 15304 del 10/09/2014

**Oggetto:**

Oggetto: Comune di Roma (RM) - Roma Capitale - Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n. 18.03 "Podere Zara-Via Fraconalto" - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 - Fasc. 8648/A13

**Proponente:**

Estensore	CATALANO GIACOMO	
Responsabile del procedimento	CATALANO GIACOMO	
Responsabile dell' Area	G. MAGGI	
Direttore Regionale	B. PLACIDI	
Protocollo Invio		
Firma di Concerto		

Oggetto: Comune di Roma (RM) - Roma Capitale - Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n. 18.03 "Podere Zara-Via Fraconalto" - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 - Fasc. 8648/A13

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E  
POLITICHE ABITATIVE

VISTA la L.R. n. 6 del 18/02/2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio e le disposizioni riguardanti la dirigenza e il personale regionale;

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 06/09/2002 e s.m.i.;

VISTA la DGR n. 51 del 04/02/2014 con la quale è stato conferito all'ing. Bruno Placidi l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. A04618 del 10/04/2014 con il quale è stato conferito all'Arch. Giorgio Maggi l'incarico di Dirigente dell'Area "Difesa del Suolo e Bonifiche";

VISTA la LR n. 72 del 12/06/1975 e la LR n. 38/99;

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";

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTA la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 con la quale è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio;

VISTA la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009 con la quale è stata rettificata, per alcuni comuni del Lazio, la classificazione sismica in precedenza adottata con la D.G.R. 387/2009;

VISTA la DGR n. 545 del 28/12/2010, "Approvazione delle Linee Guida per gli studi di Microzonazione Sismica nei territori della Regione Lazio;

VISTA la D.G.R.L. n. 490 del 21/10/2011 "Approvazione degli abachi regionali per gli studi di livello 2 di Microzonazione Sismica ai sensi della DGR Lazio n. 545 del 26 novembre 2010 e procedure di applicazione nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380. Modifica alla DGR Lazio n. 545/2010";

VISTA la D.G.R.L. n. 535 del 02/11/2012 "Modifiche alla DGR Lazio n. 545 del 26 novembre 2010 e alla DGR Lazio n. 490 del 21 ottobre 2011";

VISTA la richiesta del Comune di Roma con nota n. 12916 del 14/06/2012, per l'espressione del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTA la documentazione tecnica allegata alla nota 12916 del 14/06/2012 del Comune di Roma e alla nota prot. n. 91435 del 16/06/2014 con cui si trasmetteva la documentazione integrativa, in risposta alla nota n.373697 del 31/08/2012, costituita complessivamente da:

Indagine geologica a firma del Geol. Francesco Flumeri, del Geol. Aurora Bergamini e del Geol. Francesco Gervasi, comprendente:

- Relazione geologica, geomorfologia, idrogeologica, geotecnica e sismica con studio di micro zonazione sismica di livello 2;
- Elaborato a firma del Dott. For. Roberto Fagioli

TENUTO CONTO della relazione di preistruttoria;

TENUTO CONTO che il Municipio XVIII del comune di Roma (RM) è attualmente classificato in Zona Sismica 3A per le DGR 387/09 e 835/09;

CONSIDERATA la Relazione Tecnica d'ufficio redatta in data 01/07/2014 per gli aspetti vegetazionali,

VERIFICATO che l'area non ricade all'interno di quelle delimitate a rischio idraulico e per frana, dall'Autorità di Bacino competente per territorio;

CONSIDERATO che l'insieme degli elaborati progettuali presentati, redatti in conformità alla D.G.R. 2649/99, forniscono gli elementi utili ad esprimere il parere di specifica competenza;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, ai fini della valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico del sito d'intervento, non si ravvisano motivi ostativi alla realizzazione della proposta indicata in oggetto, così come proposta, a condizione che vengano rispettate adeguate prescrizioni, riguardanti i principi di precauzione, prevenzione e mitigazione dei fattori di rischio geologico;

SU PROPOSTA del Dirigente dell'Area Difesa del Suolo e Bonifica

## DETERMINA

di esprimere 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"*) e D.G.R.L. 2649/1999, sul Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo n. 18.03 "Podere Zara-Via Fraconalto" nel Comune di Roma (RM), secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate le indicazioni riportate negli elaborati geologici redatti dal Geol. Francesco Flumeri, dal Geol. Aurora Bergamini e dal Geol. Francesco Gervasi.
2. Nelle aree a idoneità con particolari prescrizioni, come riportato negli elaborati geologici, è obbligo di analisi di RSL (risposta sismica locale) anche per le opere di classe d'uso 2 e 3.
3. In fase esecutiva, dovranno essere redatte specifiche indagini geologiche e geognostiche, volte anche alla ricerca della presenza di eventuali gallerie, essendo la zona a rischio gallerie, come riportato nella Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio. Nell'eventualità della presenza di gallerie queste dovranno essere bonificate prima di qualsiasi intervento antropico.
4. Per le nuove edificazioni, nel settore occidentale dell'area oggetto del presente parere, vista la presenza di scarpate, sia rispettata una distanza pari al doppio della loro altezza.
5. La regimazione delle acque, particolarmente nella fase di cantiere, dovrà essere garantita da idonee linee di raccolta e smaltimento.
6. Il materiale di risulta delle lavorazioni dovrà essere smaltito in ottemperanza della normativa vigente.
7. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche;
8. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008.
9. Qualora si realizzino perforazioni che si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.
10. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni vegetazionali:
  - Siano osservati gli interventi di recupero ambientale del Dr. For. Roberto Fagioli riportati nell'indagine vegetazionale.
  - Sia data attuazione all'art.6 della Legge 4 gennaio 2013 n.10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" per la realizzazione delle nuove edificazioni e all'art. 2 della medesima legge

prevedendo la possibilità di utilizzare le aree a verde pubblico per la messa a dimora degli alberi per ogni nato.

- Tutti gli esemplari di *Quercus suber* siano essi isolati, o presenti in formazioni boscate devono essere tutelati e salvaguardati secondo quanto previsto dalla Legge 759/1956.
- Siano tutelate le specie arboree e arbustive presenti (elementi singoli, formazioni e siepi arboree arbustive spontanee) che non interferiscono con lo strumento urbanistico adottando tutte le misure di salvaguardia dell'apparato ipogeo ed epigeo (distanza delle operazioni dall'apparato epigeo pari almeno all'area costituita dalla proiezione al suolo della chioma aumentata di una corona di spessore minimo di 2 metri, divieto di deposito del materiale da costruzione, materiale di scavo, carburante, nonché delle acque di lavaggio, olio o prodotti chimici vari).
- Per ogni essenza arborea abbattuta dovrà essere prevista la sua compensazione in rapporto 1:2 all'interno delle aree destinate a verde pubblico come da progetto.
- Sia valutata la possibilità di salvaguardare la vegetazione arborea arbustiva presente nell'area con destinazione a verde pubblico, come prevista negli elaborati, localizzata in prossimità del GRA (porzione est del Piano di recupero) al fine di sfruttarne il pronto effetto.
- Nella progettazione esecutiva sia prevista una dettagliata progettazione del verde che prenda in considerazione la localizzazione e le specie che si intendono impiantare al fine di sfruttare al meglio l'effetto schermante, di riduzione di calore e di capacità di assorbimento della CO<sub>2</sub> e inquinanti che la vegetazione svolge.
- Sia prevista la piantumazione di essenze arboree nelle aree a parcheggio privilegiando specie latifoglie a rapido accrescimento al fine di sfruttarne l'effetto ombreggiante.
- Le specie vegetali utilizzate dovranno essere coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito di intervento, privilegiando quelle con elevata capacità di attecchimento e resistenza alle fitopatie e basse esigenze manutentive ed idriche.
- Non siano utilizzate specie alloctone invasive (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](http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf)).
- Siano previsto un programma di gestione e manutenzione del verde che preveda interventi irrigui nei primi due anni dall'impianto specialmente durante la stagione estiva.
- L'intera superficie non impermeabilizzata, compresa quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi (erborelle), sia ricoperta da verde prativo, attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento.
- Sia garantita una buona regimazione delle acque meteoriche in conseguenza dell'incremento delle superfici impermeabili, la cui incidenza e gli effetti che ne conseguono dovranno essere ridotti al minimo (cfr "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" Unione Europea 2012 - consultabile on-line sul sito: [http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf)).
- Durante la fase di cantiere il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica e permettere il suo riutilizzo nelle aree a verde.

Si dispone che copia della presente Determinazione, unitamente alla documentazione tecnica di cui alla premessa, opportunamente vistata dall'Area Difesa del Suolo e Bonifiche, sia trasmessa al Comune di Roma e al Genio Civile Roma Città Metropolitana, per i successivi adempimenti di rispettiva competenza. Copia della sola Determinazione verrà inviata inoltre, per conoscenza, alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

**Il Direttore Regionale**  
Ing. Bruno Placidi



**Direzione Regionale:** TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA E RIFIUTI

**Area:** AUTORIZZ. PAESAGG. E VAL. AMBIENTALE STRATEGICA

## DETERMINAZIONE

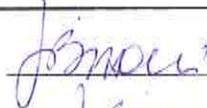
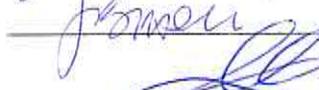
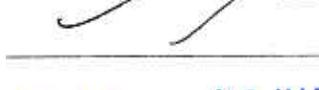
N. 602579 del 18 MAR. 2016

Proposta n. 3383 del 14/03/2016

**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 N. 18.03 "PODERE ZARA-VIA FRACONALTO" - ROMA CAPITALE.ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

**Proponente:**

Estensore	BIZZARRI VALENTINA	
Responsabile del procedimento	BIZZARRI VALENTINA	
Responsabile dell' Area	M.L. SALVATORI	
Direttore Regionale	M. MANETTI	
Protocollo Invio		<u>148150</u> <u>18 MAR. 2016</u>
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 N. 18.03 "PODERE ZARA-VIA FRACONALTO" – ROMA CAPITALE, ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI**

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 s.m.i.;

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. "*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 s.m.i.*";

**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 luglio 2013, concernente: "Soppressione, 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 nota prot. n. 9879 del 08/05/2012, acquisita con prot. n. 20300/08/11 del 09/05/2012, con la quale Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione urbana - U.O. Riqualficazione Diffusa (di seguito "Autorità Procedente") ha

trasmesso il Rapporto Preliminare alla Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale, a quella data Autorità Competente, ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito "Decreto") del Piano in oggetto, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano/Programma previste dall'art. 6, commi 3 e 3 bis, del Decreto stesso;

**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/Programma indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

**Ritenuto** di dover procedere all'espressione del provvedimento di verifica di VAS, con l'esclusione del Piano/Programma suddetto 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 con prescrizioni della procedura di assoggettabilità a VAS del Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva da recuperare, cd. Toponimo n. 18.03 "Podere ZARA-Via Fraconalto" – 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 e di esso si dovrà tenere conto dandone riscontro in sede di approvazione definitiva del Piano/Programma in oggetto. Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II^ del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme. Il presente provvedimento, unitamente alla relazione istruttoria, verrà pubblicato sul BUR della Regione Lazio e sul sito web: [www.regione.lazio.it](http://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, MOBILITA' E RIFIUTI  
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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 N. 18.03 "PODERE ZARA-VIA FRACONALTO" – ROMA CAPITALE.

**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" (cosiddetti Toponimi), 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, di cui in oggetto (di seguito "Piano"), sono state apportate alcune varianti con riferimento a quanto riportato nel PRG vigente;
- con nota prot. n. 9879 del 08/05/2012, acquisita con prot. n. 20300/08/11 del 09/05/2012, Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione urbana - U.O. Riqualificazione Diffusa (di seguito "Autorità Procedente") ha trasmesso il Rapporto Preliminare alla Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale, a quella data Autorità Competente, ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito "Decreto") del Piano in oggetto, in quanto ricompreso tra le tipologie di Piano/Programma previste dall'art. 6, commi 3 e 3 bis, del Decreto stesso.

**DATO ATTO** che:

- con nota prot. n. 45194 del 04/02/2013 la Direzione Regionale Ambiente - Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica ha comunicato i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), individuati congiuntamente, richiedendo contestualmente integrazioni al Rapporto Preliminare:
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative (ora Direzione Ambiente e Sistemi naturali):
    - Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Sistemi Naturali)
    - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente (ora Area Conservazione Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale)

- Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Difesa del Suolo e Risorse Idriche)
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti:
  - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Provincia)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione (ora Segretariato) Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
- Soprintendenza per i Beni Archeologici per il Comune di Roma (ora Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area archeologica di Roma)
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma (ora Soprintendenza belle arti e paesaggio del Comune di Roma)
- Provincia di Roma (ora Città Metropolitana di Roma Capitale):
  - Dipartimento IV - Servizi di tutela e valorizzazione dell'Ambiente
  - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità
- Autorità di Bacino del Tevere
- Autorità ATO2
- Agenzia Regionale Parchi - ARP (ora Direzione Ambiente e Sistemi naturali):
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio (ARPALAZIO)
- ASL Roma E (ora ASL Roma 1)

**PRESO ATTO** che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 6/12/2012, Roma Capitale ha adottato la variante in argomento e avviato le fasi per la sua approvazione;
- con nota prot. n. 186626 del 23/12/2013 l'Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha sollecitato, visto il lungo tempo trascorso, l'Autorità Procedente a dare "*riscontro formale dello svolgimento di quanto richiesto con la sopra citata nota*" (prot. n. 45194 del 04/02/2013) in assenza del quale entro 30 giorni avrebbe proceduto "*all'archiviazione della procedura in oggetto*";
- 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 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*". È 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 da 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 ...”*.

**PRESO ATTO** che:

- con nota prot. n. 40103 del 10/03/2015, acquisita con prot. n. 149535/03/52 del 18/03/2015, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato ai Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati;
- con nota prot. n. 121541 del 20/07/2015, acquisita con prot. 413939 del 29/07/2015, l'Autorità Procedente ha trasmesso la documentazione attestante l'avvenuta ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale concordati;
- 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 *Proseguimento 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. Si specifica che la copia dei pareri pervenuti a Roma Capitale, per ciascuna istanza tra cui anche quella in oggetto, risulta pervenuta per le vie brevi solo in data 23/10/2015.



**PRESO ATTO** che:

da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri:

- ASL RM E: nota prot. n. 10131 del 07/03/2013 acquisita con prot. n. 100249/08/11 del 14/03/2013 (non costituisce un parere/contributo ai fini del presente procedimento)
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere: nota prot. n. 0001517 del 16/04/2015, acquisita con prot. n. 215690 del 20/04/2015
- Città Metropolitana di Roma Capitale: nota n.49858 del 15/04/2015, acquisita con prot. n. 226723/03/52 del 24/04/2015
- Segreteria Tecnico Operativa Conferenza dei Sindaci ATO2 Lazio Centrale – Roma: nota prot. 132-15 dell'08/04/2015 acquisita tramite l'Autorità Procedente con nota prot. n. 542418 del 09/10/2015 ma pervenuta per le vie brevi solo il 23/10/2015
- ARPALAZIO: nota prot. n. 34700 del 28/04/2015 acquisita tramite l'Autorità Procedente con nota prot. n. 542418 del 09/10/2015 ma pervenuta per le vie brevi solo il 23/10/2015
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio: nota prot. 1792 del 15/05/2015 acquisita tramite l'Autorità Procedente con prot. n. 542418 del 09/10/2015 ma pervenuta per le vie brevi solo il 23/10/2015
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma: nota prot. 3685 del 22/05/2015 acquisita tramite l'Autorità Procedente con prot. n. 542418 del 09/10/2015 ma pervenuta per le vie brevi solo il 23/10/2015
- Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Sistemi Naturali: nota prot. n. 533172 del 06/10/2015, acquisita con prot. n. 542014 del 09/10/2015
- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Provincia): nota prot. n. 150401/15 del 05/02/2016, acquisita con prot. n. 62093 del 05/02/2016
- Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area archeologica di Roma: nota prot. n. 12483 del 30/04/2015 acquisita al prot. n. 269997/07 del 19/05/2015 dall'Area regionale Urbanistica e Copianificazione Comunale e pervenuta per le vie brevi solo il 17/02/2016.

Alla data di redazione del presente provvedimento di verifica non sono pervenuti i pareri di competenza, da parte dei seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale:

- Regione Lazio – Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative:
  - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente
  - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali
- Provincia di Roma:
  - Dipartimento IV - Servizi di tutela e valorizzazione dell'Ambiente
- Agenzia Regionale Parchi - ARP

**CONSIDERATO** che dal Rapporto Preliminare e dalla documentazione disponibile relativa al Piano si evince che l'area interessata dal Piano è inquadrata, rispetto agli strumenti principali della pianificazione sovraordinata, come di seguito riportato:



- Piano Territoriale Paesistico (PTP), Ambito Territoriale n. 15/8 Valle del Tevere – approvato DCR 25/2006, vigente:  
Nella Tav. E3 “*Classificazione delle aree ai fini della tutela*” l’area in esame ricade all’interno della Tutela Limitata (TLb/4) relativa alle trasformazioni sottoposte alle prescrizioni particolari di cui all’art. 45.  
L’osservazione presentata dall’Amministrazione Comunale, ai sensi dell’art. 23 della L.R. 24/98, repertoriata negli allegati alla DCR n. 41 del 30 luglio 2007 con la proposta n. 058091\_P788, è stata ritenuta “*non pertinente*”.

- 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 S. O. n. 14 del 14 febbraio 2008:

#### Tavola A - Sistemi ed ambiti del Paesaggio

L’area in esame è individuata con due diversi paesaggi: prevalentemente dal “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”, la cui normativa di tutela rimanda all’art. 27 delle NTA e dal “Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione” di cui all’art. 28 delle Norme.

#### Tavola B - Beni Paesaggistici, vigente

L’ambito di intervento è interessato da Beni Paesaggistici di cui all’art. 134 co. 1 lett. b) e c) del D. Lgs. 42/04: in modo residuale dalla fascia di 150 metri di rispetto del corso d’acqua pubblica “Fosso della Magliana, di Maglianello, di S. Spirito e della Palmarola” e dalla fascia di 50 metri di rispetto dei Beni singoli identitari dell’architettura rurale “Casale in Via Casal del Marmo”; nella zona marginale a nord-ovest si rileva la presenza di un’area boscata.

I terreni oggetto del piano attuativo non sono gravati da uso civico, come dichiarato nella Delibera di adozione e come documentato sul sito web dell’Autorità Procedente in cui viene riportata l’attestazione da parte del tecnico incaricato (Tav. 12.1).

#### Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale

L’area in esame viene riconosciuta prevalentemente come “Tessuto urbano”; limitatamente come “aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi”, oppure in nessun ambito specifico.

- Piano di Assetto Idrogeologico – PAI del fiume Tevere dell’Autorità di Bacino del Tevere, approvato con DPCM del 10/11/2006 e aggiornato con DPCM del 10/04/2013:  
L’area di intervento non è interessata da nessun tipo di rischio idrogeologico e/o frana.
- Piano Territoriale Provinciale Generale approvato dal Consiglio Provinciale con D.C.P. n. 1 del 18/01/2010 e pubblicato sul S.O. n.45 al BUR Lazio n.9 del 6 marzo 2010:  
Nell’elaborato programmatico TP2 – Disegno Programmatico di struttura, l’area in esame ricade interamente nel “*Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*” (art. 42 NTA).
- Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008:  
L’area del toponimo riportato nel PRG è classificata come “*Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*”; l’ampliamento previsto dal piano in esame ricade in “*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*” e in “*Strade*”.

**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare ha evidenziato quanto segue:

- Il nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.3 denominato "Podere Zara – Via Fraconalto" ricade nel Municipio XVIII e insiste su un ambito urbano nel settore nord - ovest di Roma Capitale, collocato tra il GRA, Via Monte del Marmo e Via Castino.
- Il Toponimo presenta diverse perimetrazioni, quella originaria, al momento dell'adozione del Nuovo PRG di Roma Capitale nel 2003 (per un'area di mq 123,293) e all'atto della successiva approvazione nel 2008 con un'area di mq 123.419. La superficie del nucleo previsto con il presente Piano Esecutivo è di mq 127.145.
- Si riporta quanto indicato nella Delibera C.C. n. 55 del 6/12/2012 di adozione del Piano "di iniziativa pubblica su sollecitazione privata", in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.: *"Le varianti al PRG vigente consistono in:*
  - *aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0.32, rispetto a quella prevista dal PRG, con conseguente variante da "viabilità" ad "aree pubbliche" (sedi viarie pubbliche) e da "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" ad "aree pubbliche" (sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici);*
  - *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. (0,50 mc./mq.)".*
- Rispetto alle previsioni del PRG di un totale di 645 unità (di cui 472 abitanti esistenti e 173 nuovi), gli abitanti previsti dal piano sarebbero 680 (di cui 472 abitanti esistenti e 208 nuovi), per cui il Piano Esecutivo in esame prevede un incremento di 35 abitanti, ai quali si aggiungerebbero 57 abitanti ipotetici, derivanti dalle misure incentivanti così come previsto dalla Delibera n. 122/09 e dalle NTA del Piano Esecutivo stesso; nel qual caso l'incremento ipotetico massimo previsto sarebbe di 92 abitanti in più rispetto alle previsioni del PRG vigente.
- *"Il Consorzio in esame è edificato su lotti di terreno di varie dimensioni e gli edifici realizzati hanno carattere decisamente residenziale, a due o tre piani fuori terra con volumetrie a volte anche maggiori di 1000 mc. La tipologia dominante è quella della villetta singola o a schiera, il grado di finitura è buono sia per quanto riguarda i fabbricati che per le sistemazioni esterne e le recinzioni su strada".*
- Il Piano ha una superficie di 127.145 mq, di cui 48.438 mq risultano liberi da edificazione condonata o condonabile, 14.484 mq sono lotti di terreno parzialmente edificati con una potenzialità edificatoria aggiuntiva, mentre 64.223 mq, comprensivi delle sedi stradali di competenza, risultano occupati per la quasi totalità da fabbricati residenziali. La S.U.L. esistente allo stato attuale è di 18.896 mq.

- I dati dimensionali definitivi sono i seguenti:

DATI GENERALI DEL PIANO

Superficie ricadente in zona di Nuova Edificazione 21'743 mq

Superficie ricadente in zona di Completamento 9'755 mq

Superficie ricadente in zona di Conservazione 56'139 mq

Superficie Fondiaria Totale del Piano 87'637 mq

SUL di Nuova Edificazione 7'390 mq

SUL di Completamento 2'123 mq

SUL di Conservazione 19'084 mq

SUL Totale del Piano 28'597 mq

Superficie Fondiaria del Piano 87'637 mq

Verde Privato Attrezzato 0 mq

Viabilità Pubblica 18'341 mq

STANDARD URBANISTICI DI NORMATIVA  
 SUL Totale Residenziale del Piano 25'535 mq  
 Abitanti (SUL/37,5 mq.) 680  
 Verde Pubblico (ab. x 9,50) 6'460 mq  
 Servizi Pubblici (ab. x 6,50) 4'420 mq  
 Parcheggi Pubblici (ab. x 6,00) 4'080 mq  
 Totale Standard di Normativa 14'960 mq

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO - QUANTIFICAZIONI INDICATIVE  
 Verde Pubblico 8'774 mq  
 Servizi Pubblici 4'909 mq  
 Parcheggi Pubblici 7'484 mq  
 Totale Standard di Progetto 21'167 mq

- Di seguito si riporta una tabella esplicativa della correlazione delle azioni individuate dal Piano al fine di perseguire gli obiettivi prefigurati:

<b>Obiettivi</b>	<b>Azioni</b>
Risistemazione e razionalizzazione del sistema viario	Adeguamento della rete viaria locale di distribuzione: Via Grondona, Via Lombriasco, Via Osasco, Via Noasca, Via Cantoira
	Creazione Aree di sosta/manovra che eliminino il problema di "cul de sac"
Recupero paesaggistico del sito	Realizzazione di aree verdi
	Piantumazioni arboreo-arbustive con specie autoctone
Creazione di una rete di servizi e pluralità di centralità.	Collocazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard lungo la rete viaria locale di distribuzione del nucleo; corretto mix aree a parcheggio pubblico/servizi pubblici
Definizione della zonizzazione	Suddivisione dei comparti edificatori ed indicazione della destinazione d'uso
Definizione degli standard urbanistici	Individuazione di aree per parcheggi pubblici
	Individuazione di aree per il verde pubblico
	Individuazione di aree per le attrezzature scolastiche e lo svago
Definizione di una rete di servizi e pluralità di centralità pubbliche	Collocazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard lungo la rete viaria locale di distribuzione del nucleo; corretto mix aree a parcheggio pubblico/servizi pubblici.





**VERIFICATO** che il Rapporto Preliminare ha evidenziato come unici potenziali impatti significativi, derivanti dall'attuazione del Piano in oggetto, quelli di carattere cumulativo legati al carico di traffico veicolare che va a gravare sul toponimo, *"per la presenza degli adiacenti consorzi edificati abusivamente (Verde Colle, via Castino) per i quali è stata presentata una proposta di riqualificazione urbana prevista dall'art. 11 della Legge 493/93"*. Si sottolinea che il potenziale carico di traffico, che andrebbe a gravare su Via Monte del Marmo, va associato alle adiacenti zone di recupero e al fatto che *"i mezzi pubblici, relativamente all'ATAC ed alle FERROVIE interrato e di superficie, non servono il nucleo in oggetto"*.

**TENUTO CONTO** dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

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

Il Dipartimento osserva che la proposta in argomento ricade quasi totalmente nell'ambito classificato all'art. 42 delle NTA del PTPG quale *"Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti"*, che rappresenta *"l'ambito all'interno del quale i Comuni organizzano di preferenza nei loro strumenti urbanistici le operazioni di trasformazione e crescita insediativa. Comprende gran parte dell'edificazione esistente e delle previsioni dei PRG vigenti ed una quota di aree di riserva per le future espansioni"*. Per quanto riguarda il Sistema Ambientale, l'area risulta interessata per una parte marginale dalla componente di *"Connessione Primaria"* della Rete Ecologica Provinciale (REP) di cui agli artt. 25, 27, 28 delle NTA. *"A tal fine è necessario segnalare che questa appartenenza sembra ininfluenza, sia perché già all'interno di una previsione di piano (---), sia per un'evidente insussistenza della funzionalità della connessione primaria a seguito delle trasformazioni avvenute, sia per le dimensioni ridotte dell'area in questione"*.

Per quanto sopra il Dipartimento sostiene *"che il piano in esame, non sia in contrasto con le direttive e le prescrizioni del PTPG"*.

E' da segnalare infine 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"* e *"(...) 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"*.

• **Segreteria Tecnico Operativa ATO2 Lazio Centrale – Roma:**

La STO ATO2 comunica di non avere ulteriori osservazioni sulla verifica di disponibilità idrica nelle zone interessate dal piano in esame e rimanda a quanto già espresso dal Gestore Acea Ato2 con nota prot. 25790 del 6/11/2013; mentre per quanto riguarda la capacità depurativa degli impianti la STO segnala l'opportunità di acquisire dal Gestore del S.I.I. Acea Ato2 un parere aggiornato rispetto a quanto espresso nella medesima nota di cui sopra.

Si ritiene utile riportare quanto indicato, riguardo al piano in esame, nella citata nota prot. 25790 del 6/11/2013 che Acea Ato2 Spa ha trasmesso agli uffici competenti di Roma Capitale: *"Allo*



*stato attuale non è invece possibile accogliere alcun apporto aggiuntivo di acque reflue nella fognatura a servizio dell'insediamento in questione, poiché ricadente nel bacino dell'impianto di depurazione Quartaccio, ad oggi saturo. La prossima eliminazione di tale impianto, mediante il bypass della relativa rete fognaria verso il costruendo collettore Maglianella V tronco, renderà possibile il collettamento delle ulteriori acque nere e di prima pioggia provenienti dal Piano. La fine dei lavori di bypass è prevista, salvo imprevisti, entro il 2013.*"

Viene infine ricordato l'art. 157 del D. Lgs. 152/06 e l'eventuale sottoscrizione di una convenzione con il Gestore Acea Ato2, qualora si preveda per l'intervento in oggetto il trasferimento di opere relative al S.I.I. al soggetto medesimo.

• **Autorità di Bacino del Tevere:**

Vengono segnalati i diversi strumenti di pianificazione di bacino/distretto di competenza ritenuti significativi ai fini del piano in esame: - Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5, approvato con D.P.C.M. del 3 Marzo 2009 e relativa Variante approvata con D.P.C.M. del 10 Aprile 2013; - Piano di Gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale - PGDAC, approvato con DPCM del 5/7/2013 e attualmente in fase di aggiornamento.

L'Autorità in particolare evidenzia che, rispetto al PS5, l'area di piano ricade all'interno del bacino idrogeologico *Cesano - Fiumicino* mentre, rispetto al PGDAC, l'area ricade nell'ambito territoriale del corpo idrico sotterraneo *ITE\_106-Unità dei Monti Sabatini*, classificato come "a rischio" ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui alla direttiva quadro 2000/60/CE.

Comunque, vista *"la ridotta estensione territoriale dell'area di piano, del contesto già urbanizzato e della tipologia dell'intervento proposto, non si rilevano problematiche specifiche rispetto alla vigente pianificazione di bacino/distretto di competenza."*

• **Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Lazio (ARPA):**

Premettendo che per effettuare una più efficace valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe necessario considerare eventuali altri piani e programmi che insistono su aree limitrofe, l'Agenzia esprime le considerazioni che seguono in merito ad alcune matrici ambientali:

1- ARIA: *"gli interventi previsti dal programma prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria; il Comune di Roma è classificato nel Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità")"*.

2- RISORSE IDRICHE: *"Il Piano ricade all'interno di un bacino che, in base al Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA) (...), ha una classe di qualità 4 "Scadente". 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"*.

3- RIFIUTI: l'incremento della produzione dei rifiuti generata dall'intervento deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, in coerenza con gli obiettivi nazionali e regionali e in conformità con la normativa di settore. *"L'incremento di utenti previsto, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata, 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, pur se quantitativamente non particolarmente elevato (439 ton/anno) costituisca un impatto significativo"*.

4- SUOLO: *“Si ritiene opportuno 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”.*

• **Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali - Area Sistemi Naturali:**

Viene precisato che l’area interessata dall’intervento non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (L. 394/91 – L.R. 29/97) e/o Zona di Protezione Speciale (ZPS) e/o di Sito di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alle Direttive 2009/147/CE, 92/43/CEE, la L. 157/1992 e il DPR 357/1997 ss.mm.ii..

Viene raccomandato altresì che “con la redazione di detto Piano si evidenzi la presenza di vegetazione arborea e arbustiva, seppur di origine sinantropica, verificandola dal punto di vista quantitativo ai fini dell’eventuale applicazione dell’art. 14 del Regolamento Regionale 18 aprile 2005 n. 7, per la quale si dispone il rimboschimento compensativo nei casi in cui sia prevista la trasformazione di un’area boschiva o assimilata, come definite dall’art. 4 della L.R. 28 Ottobre 2002, n. 39 “Norme in materia di gestione delle risorse forestali”.

• **Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Provincia):**

Si rilevano vincoli paesaggistici di cui all’art. 44 delle NTA del PTPR per la presenza di un “Bene identitario dell’architettura rurale e relativa fasce di rispetto” e all’art. 38 di rispetto delle “aree boscate”.

Viene ricordato che nella fase preliminare di esame dei c.d. Toponimi, sono stati convocati dei tavoli tecnici, ai quali hanno partecipato funzionari regionali e comunali, per la preventiva discussione di fattibilità dei progetti di recupero, specificando che il presente Piano è stato discusso nella seduta del 29/09/2014 e che *“in tale sede i rappresentanti regionali hanno evidenziato, vista la presenza di un’area boscata, la eventuale necessità della dichiarazione resa ai sensi del comma 5 dell’art. 38 delle NTA del PTPR nei casi di errata o incerta perimetrazione di aree boscate.”*

Viene richiamato il parere della Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l’Area archeologica di Roma, espresso con nota prot. n. 12483 del 30/04/2015, in cui si ritiene che il piano possa non essere assoggettato a VAS.

In conclusione, *“non si rilevano effetti significativi della proposta di recupero urbanistico dal punto di vista paesaggistico sulle componenti ambientali interessate (---) e pertanto la scrivente Area ritiene che il progetto urbanistico in questione non debba essere assoggettato a VAS”.*

• **Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio:**

*“In relazione alla richiesta di pareri inoltrata alle Soprintendenze (---), essendo pervenuta la sola risposta della Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l’Area archeologica di Roma (---), considerato la natura di recupero urbanistico del piano, per quanto di competenza si ritiene di poter condividere le considerazioni espresse dalla citata Soprintendenza in merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.”*

• **Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l’Area archeologica di Roma:**

*“Si ritiene che, in assenza di provvedimenti di tutela archeologica nell’area, il piano possa non essere assoggettato a V.A.S.. Si ricorda comunque che nell’area sono presenti evidenze*

*archeologiche segnalate nel P.T.P.R. della Regione Lazio e che eventuali lavori di urbanizzazione previsti nel Piano di recupero urbanistico, che contemplino scavi, debbano essere preventivamente autorizzati da questo ufficio, così come previsto dal comma 8 dell'art. 16 delle NTA del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma".*

• **Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma:**

Il parere è stato espresso successivamente a quello del Segretariato Generale e, contrariamente ai pareri soprariportati, riporta considerazioni e motivazioni che, in alcuni passaggi, sembrano esulare dalle competenze proprie della Soprintendenza stessa. Viene sottolineato che i contenuti del Rapporto Preliminare non corrispondono a quanto richiesto dal Decreto e che il documento trasmesso è carente di molte analisi, valutazioni e monitoraggi. Si evidenzia, tra l'altro, che lungo tutto il perimetro nord del piano è presente un'area archeologica tutelata ex art. 142 lettera *m* del D. Lgs. 42/04 e che l'ampliamento verso il GRA comporta l'occupazione della fascia di rispetto del vincolo del Fosso della Magliana, di Maglianella o della Palmarola.

Tenuto conto dell'"*elevata criticità*" delle problematiche segnalate, "*ritiene che il piano debba essere assoggettato a VAS*".

**RAVVISATA** la necessità di dover dar seguito al presente procedimento, visto che le integrazioni contenute nel Rapporto Preliminare trasmesso rispondono in modo parziale a quanto richiesto, con nota prot. n. 45194 del 04/02/2013, dalla Direzione Regionale Ambiente - Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica ma che la documentazione che l'Autorità Procedente ha fornito sul proprio sito web è ritenuta utile ai fini della presente Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, relativamente sia al quadro conoscitivo per l'inquadramento territoriale e ambientale sia agli studi preliminari atti a garantire la partecipazione pubblica al processo di pianificazione.

**TENUTO CONTO** degli atti emessi del sopracitato tavolo tecnico svoltosi il 29/9/2014, di cui all'Accordo sottoscritto fra le Amministrazioni interessate e della documentazione messa a disposizione dall'Autorità Procedente sul proprio sito web, fra cui quella relativa all'inquadramento generale della viabilità pubblica e privata al contorno del toponimo e quella relativa alla fase di partecipazione pubblica con i portatori di interesse locale.

**TENUTO CONTO** del Parere favorevole con prescrizioni, di cui alla Determinazione n. G13503 del 24/09/2014, rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 dalla Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative - Area Difesa del Suolo e Bonifiche, (individuata nel presente procedimento quale Soggetto Competente in materia Ambientale), ritenendo che possa costituire un contributo utile ai fini della presente verifica di assoggettabilità a VAS, soprattutto per le prescrizioni di carattere vegetazionale che sono state riportate nel parere stesso.



**VALUTATO** che:

- Il Piano esecutivo di Recupero del nucleo di edilizia ex-abusiva (cosiddetto Toponimo) denominato "18.03 "Podere Zara - Via Fraconalto", è situato nel quadrante nord - ovest di Roma, a ridosso del GRA e ricade tutto all'interno del territorio del Municipio XIII (ex XVIII).
- L'accessibilità all'area è garantita da una strada di penetrazione, Via Casal del Marmo e l'insediamento risulta inserito in un'area fortemente carente delle necessarie infrastrutture viarie, per cui il Piano si pone come obiettivo quello di riequilibrare le strutture viarie della zona.
- Il toponimo in questione, da approvare ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, riguarda un'area di mq 123.419, compresi nel perimetro preliminare del toponimo approvato del PRG vigente, a cui si aggiungono 3.726 mq in ampliamento; prevede un insediamento di 680 (di cui 472 abitanti esistenti e 208 nuovi) con una differenza di 35 unità rispetto alle previsioni del PRG approvato; inoltre è indicato 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. (0,50 mc./mq.).
- 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 16/07/2012, pubblicando successivamente il documento finale di partecipazione prot. n. 23452 del 19/11/2012 sul medesimo portale internet. Dal processo partecipativo a cui hanno aderito rappresentanti dei cittadini e delle istituzioni, non sono emerse criticità per l'intervento in esame.
- Il Piano si propone di completare il tessuto residenziale integrandolo con un sistema di aree per parcheggi pubblici, le attrezzature scolastiche, lo svago e le aree a verde, attraverso l'adeguamento della rete viaria locale di distribuzione e la creazione di aree di sosta/manovra che eliminino il problema di "cul de sac".
- L'area del Piano in questione è esterna all'ambito di interesse archeologico sottoposto dalla tutela ex art. 142 comma 1, lettera m del D. Lgs. 42/04, così come riportato nella Tavola B del PTPR. Le aree in ampliamento interessano in modo residuale le fasce di rispetto di vincoli paesaggistici, che comunque saranno valutate nel prosieguo delle procedure urbanistiche; mentre per la presenza dell'area boscata a nord-ovest del toponimo, sarà eventualmente necessario acquisire la dichiarazione resa ai sensi del comma 5 dell'art. 38 delle NTA del PTPR, prevista nei casi di errata o incerta perimetrazione di aree boscate.
- Il toponimo non ricade all'interno delle aree delimitate a rischio idraulico e/o di frana dall'Autorità di Bacino competente per territorio.
- L'area non è interna né confinante con aree individuate nello Schema di Piano dei Parchi adottato dalla Giunta Regionale con DGR n. 11746/1993, avente valore di indirizzo per l'istituzione di nuove aree protette, né risulta interferire con siti della Rete Natura 2000 né essere interessata da aree sensibili costituenti la Rete Ecologica Regionale del Lazio (R.Eco.R.d. Lazio).
- Gli effetti sulla salute umana del traffico aggiuntivo generato dall'intervento sul clima acustico di previsione, sono stati considerati "trascurabili" (cfr. Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico).
- Le criticità riscontrate sulla capacità ricettiva del sistema fognario, avanzate dalla Acea Ato2 Spa, potranno essere eventualmente superate acquisendo dal Gestore del S.I.I. Acea Ato2 un parere aggiornato rispetto a quanto espresso nel 2013.

**TUTTO CIO' PREMESSO**, si ritiene che il Piano in oggetto 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 prescrizioni di seguito indicate:

- 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) Nell'ambito della procedura urbanistica di approvazione del Piano sarà verificata la reale consistenza delle aree in ampliamento che interessano in modo residuale le fasce di rispetto di vincoli paesaggistici; mentre per la presenza dell'area boscata a nord-ovest del toponimo, sarà eventualmente necessario acquisire la dichiarazione resa ai sensi del comma 5 dell'art. 38 delle NTA del PTPR, prevista nei casi di errata o incerta perimetrazione di aree boscate.
- 3) 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.
- 4) Si richiama la condizione della Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area archeologica di Roma, per la quale *"eventuali lavori di urbanizzazione previsti nel Piano di recupero urbanistico, che contemplino scavi, debbano essere preventivamente autorizzati da questo ufficio, così come previsto dal comma 8 dell'art. 16 delle NTA del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma"*
- 5) In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto degli incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del Piano e, più in generale, del quadrante territoriale di riferimento in relazione alle trasformazioni urbanistiche in atto. 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.
- 6) Si raccomanda, nella redazione del Piano, di evidenziare *"la presenza di vegetazione arborea e arbustiva, seppur di origine sinantropica, verificandola dal punto di vista quantitativo ai fini dell'eventuale applicazione dell'art. 14 del Regolamento Regionale 18 aprile 2005 n. 7, per la quale si dispone il rimboschimento compensativo nei casi in cui sia prevista la trasformazione di un'area boschiva o assimilata, come definite dall'art. 4 della L.R. 28 Ottobre 2002, n. 39 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali"*.
- 7) La realizzazione degli interventi in oggetto è subordinata all'acquisizione del parere del Gestore del S.I.I. Acea Ato2, aggiornato rispetto a quanto espresso nel 2013.
- 8) 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. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D. Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.).
- 9) Ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre gli artt. 4 e 5 della L.R. 6/2008.
- 10) 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 e dovranno essere pertanto progettati ed effettuati i necessari interventi di adeguamento previsti.

- 11) 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.
- 12) 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 in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi di costruzione (cfr. D. M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.). 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.
- 13) 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.
- 14) Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a 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.
- 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. A tal fine si dovrà implementare il sistema di raccolta differenziata "porta a porta" già attivo nel Municipio.
- 16) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Valentina Bizzarri

Il Dirigente  
Arch. Maria Luisa Salvatori

ROMA



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



Alla Regione Lazio  
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Area Urbanistica e Copianificazione Comunale e Roma Capitale  
e Progetti Speciali  
Viale del Giorgione, 129 - 00147 Roma  
copian\_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

e p.c. Alla Regione Lazio  
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Ufficio di Staff del Direttore  
Viale del Giorgione, 129 - 00147 Roma  
[territorio@regione.lazio.legalmail.it](mailto:territorio@regione.lazio.legalmail.it)

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 VI (ex VIII)  
Piazza dei Cinquecento, 67 - 00185 Roma  
[mbac-ss-col@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-ss-col@mailcert.beniculturali.it)

OGGETTO: Parere di competenza, ai sensi del D.Lgs. n. 42 /2004 e ss.mm.ii., relativo al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 "Podere Zara – Via Fraconalto" Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 55 del 09-10/04/2013  
Silenzio assenso ai sensi della L.241/90 art.17 bis, introdotto dalla L.124/2015 art.3

Relativamente al Piano Esecutivo in oggetto, a seguito della richiesta del parere di competenza, ai fini della tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. n. 42 /2004 e ss.mm.ii., inoltrato dallo scrivente ufficio agli Enti in indirizzo, con nota prot. n. 73963 del 26/04/2016, alla quale non è stata 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.

Si allega:

- nota prot. n. 73963 del 26/04/2016 del Dip. P.A.U.;

Il Dirigente  
Arch. Vittoria Crisostomi

ROMA



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

15/10/2015  
F3903

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

e p.c. Alla Regione Lazio  
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Area Urbanistica e Copianificazione Comunale e Roma Capitale  
e Progetti Speciali  
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., relativo al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva n. n. 18.03 "Podere Zara" - Deliberazione di Assemblea Capitolina n.55 del 06/12/2012

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 fa presente che per il Piano Esecutivo in oggetto con nota prot.n. 12483 del 30/04/2015, di cui si allega copia, è stato da voi espresso parere relativamente alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art.12 D.Lgs152/2006 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. 55 del 06/12/2012 del Piano Esecutivo in oggetto sono consultabili nel sito istituzionale di Roma Capitale (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/toponimi-elenco/toponimi-mun-xviii/uo-periferica-toponimi-18-3-poderezara.html>).

Al fine di velocizzare la tempistica procedurale, si invita l'Autorità in indirizzo ad inoltrare tale parere allo scrivente ufficio e agli altri soggetti in indirizzo che leggono per conoscenza.

Il Dirigente  
Arch. Vittoria Crisostomi

# ROMA



Dipartimento Tutela Ambientale  
Direzione Gestione Territoriale Ambientale  
U.O. Gestione Verde Pubblico

Dipartimento Tutela Ambientale
17 GIU. 2016
Prot. QL. 34148

Al Dipartimento P.A.U.  
Direzione Trasformazione Urbana

Al Comando Provinciale C.F.S.  
Via Baglivi, 6  
00161 Rm

**Oggetto: verifica vincolo boschivo Piano Esecutivo n.18.03 Podere Zara  
area pressi Via Monte del Marmo  
f.c. n°350 p.c. n°1829 - 1827 - 1837 - 1838**

Visto il D.Lgs. n°227/2011;  
Visto il R.R. n°7/05;  
Visto l'art. 38 P.T.P.R.;

RICEVUTA da parte di codesto Dipartimento P.A.U. la richiesta prot. n°99123/16 finalizzata alla verifica del Vincolo Boschivo posto sull'area ubicata presso Via Monte del Marmo (f.c. 350 p.c.1829 1827 1837 1838);

ASSUNTO che nel P.T.P.R. Tavola B parte della superficie viene inquadrata come "area boscata", mentre da foto aerea del 1988 - 2001 2008 la superficie in oggetto appare caratterizzata da vegetazione rada;

PRESO ATTO che il Dott. Roberto Fagioli nella sua Relazione Tecnica attesta l'esistenza di un lembo boscato di soli mq 500 nella particella n°1827;

si certifica ai sensi dell'art. n°38 del P.T.P.R. che la formazione vegetale individuata nel f.c. n°350 p.c. n° 1829 - 1837 - 1838 NON RIENTRA nella definizione di area boscata di cui all'art. 2 D.Lgs. n°227/2011 e all'art. 3 R.R. n°7/05.

In osservanza allo stesso citato articolo il Dipartimento P.A.U. dovrà accertare che l'area non sia stata percorsa dal fuoco, né sia soggetta a progetti di rimboschimento.

Fermi rimangono ovviamente diritti di terzi, nonché prescrizioni, tutele e disposizioni di diversa natura o competenza e segnatamente altri Vincoli Paesaggistici insistenti nell'area in base al D.Lgs. n°42/04)

Ai sensi dell'art. 38.5 Norme P.T.P.R. si trasmette copia integrale del fascicolo al Comando Provinciale C.F.S. per le verifiche tecnico-amministrative che esso vorrà esercitare.

IL DIRETTORE  
DOTT. ANGELO GHERARDI

ROMA 

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

29905/16

27 MAR 2016

99423

Al Dipartimento Tutela Ambiente –  
Protezione Civile  
Direzione Gestione Territoriale Ambientale  
U.O. Gestione Verde Pubblico

Oggetto: Perimetrazione aree boscate ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.R.24/98 relativo al Piano Esecutivo n. 18.03 – denominato "Podere Zara - Via Fraconalto"

Richiesta certificazione aree boscate - Trasmissione documentazione integrativa.

In riferimento all'oggetto e a quanto richiesto dal Dipartimento Tutela Ambiente – Protezione Civile, U.O. Gestione Verde Pubblico con nota prot. n. 12576 del 03/03/2015, riguardante il Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 18.03 "Podere Zara - Via Fraconalto", con la presente si trasmette copia della seguente documentazione:

- "Integrazione alle perizie precedenti per la definizione delle aree a bosco" recepite al nostro prot. n.88682 del 16/05/2016 e firmate dal Dott. For. Roberto Fagioli;
- Nota prot. n. 12576 del 03/03/2015 del Dipartimento Tutela Ambiente – Protezione Civile, U.O. Gestione Verde Pubblico.

Si precisa che gli elaborati urbanistici allegati alla deliberazione di adozione dell'Assemblea Capitolina n. 55 del 06/12/2012 del Piano Esecutivo in oggetto sono consultabili nel sito istituzionale di Roma Capitale (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/toponimi-elenco/toponimi-mun-xviii/uo-periferica-toponimi-18-3-poderezara.html>)

Il Dirigente  
Arch. Vittoria Crisostomi



Dipartimento Tutela Ambientale
10 MAG. 2016
Prot. QL ..... 25215

A ROMA CAPITALE  
Dip. Tutela Ambiente e Verde, Protezione Civile  
U.O Verde Pubblico e decoro Urbano  
PIAZZA DI PORTA METRONIA 2  
00183 Roma  
Alla c.a. Ufficio verde privato

**Oggetto: richiesta di definizione di superficie boscata – Toponimo podere zara via francoalto**

Io sottoscritto dott. Forestale Roberto Fagioli, in relazione alla precedente documentazione inviata agli uffici comunali e regionali preposti alla valutazione delle indagini vegetazionali in relazione alla D.G.R. 2649/99, si trasmette l'aggiornamento sulla situazione del Toponimo "Podere zara via Francoalto". Nello specifico l'ufficio urbanistica aveva chiesto allo scrivente tecnico ed al Vostro ufficio di definire la reale situazione delle superfici identificate come bosco in cartografia PTPR.

In seguito ad aggiornamenti ed incontri effettuati con gli uffici e gli estensori/promotori del Toponimo (consorzio e progettisti), è risultata più chiara la situazione che vede interessata dalla derubricazione un solo lotto di terreno per il quale si allega alla presente lo studio sulla effettiva rispondenza ai canoni di legge nazionale relativi alla definizione di bosco.

Si attende da parte Vostra un riscontro da comunicare anche all'urbanistica Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica Direzione Trasformazione Urbana U.O. Riqualficazione diffusa, all'attenzione del Funzionario geometra Marco Fattori.

Per qualunque chiarimento si prega di contattare il dott Roberto Fagioli  
Cell 3392365088; mail: robfagioli@tin.it

**Il richiedente**

**Roberto Fagioli**



**PERIZIA AGRONOMICA PER L'IDENTIFICAZIONE DELLA  
DESTINAZIONE DEI TERRENI INSERITI NEL PIANO DI RECUPERO  
URBANISTICO DEI NUCLEI DI EDILIZIA  
NUCLEO 18.3 PODERE ZARA – VIA FRANCONALTO**

**INTEGRAZIONE ALLE PERIZIE PRECEDENTI PER LA  
DEFINIZIONE DELLE AREE A BOSCO**

**PREMESSA**

Facendo seguito alla documentazione inviata agli uffici comunali del settore urbanistica ed ambiente, si trasmette la presente integrazione al fine di chiarire l'effettiva superficie inserita nel toponimo oggetto di contestazione per la presunta attribuzione alla destinazione "bosco".

**RELAZIONE**

Dopo aver discusso ampiamente con gli uffici tecnici deputati al settore urbanistico, con gli uffici regionali per la questione idrogeologica e con il Servizio Giardini per la questione ambientale, con i promotori del Toponimo, è emersa la necessita di chiarire meglio la questione delle superfici boscate nel toponimo, considerando il fatto che il settore ambiente ed il Corpo Forestale dello Stato applicano in modo più restrittivo la definizione di bosco, facendo prevalere la normativa nazionale che identifica una superficie come bosco quando essa, composta da specie forestali, ha una dimensione superiore a 2000 mq invece che 5000 come riportato nella Legge Regionale.

In virtù di questa definizione si è rivista l'area, sono state scartate le superfici boscate "reali" poiché già scorporate nel conteggio delle cubature del toponimo, e si è concentrata l'analisi in 4 particelle adiacenti a via Monte del Marmo, distinte catastalmente al Foglio di Mappa numero 350 particelle: 1829, 1827, 1837, 1838. di queste le prime due figurano catastalmente ancora come bosco.

Il PTPR identifica parte della superficie come bosco, ma nella realtà non è così è notevolmente inferiore.

## SITUAZIONE REALE

Il lembo boscato ancora presente è situato sul confine del lotto in continuazione alla fascia boscata sovrastante. Ma la superficie reale inserita nel toponimo ha una estensione di circa 500 mq, questa non sarà oggetto di interventi **non genera nuova cubatura**, verrà preservato da qualunque attività di abbattimento o eliminazione di vegetazione. Rispetto alla cartografia ufficiale con particolare riferimento al PTPR, va ridimensionata come si evidenzia nell'allegato cartografico in cui si riporta l'andamento della superficie con foto aeree degli anni 1988, 2001, 2008, con sovrapposizione del catastale. La superficie oggetto di indagine in passato ospitava probabilmente qualche attività artigianale o agricola e veniva utilizzata come deposito. Successivamente l'area non è stata più utilizzata ma veniva, e viene ancora adesso, sfalciata almeno una volta l'anno per tenere pulito il lotto.. Le uniche specie forestali presenti sono relegate all'inizio della scarpata all'interno del lotto, poi sussistono specie invasive come l'Ailanto e la Robinia a bordo del lotto sul confine di via Monte del Marmo.

## CONCLUSIONI

Per quanto è stato studiato, visto ed interpretato, si ritiene necessario ridurre la tipologia di bosco rispetto a quanto cartografato nel PTPR. L'area oggetto di studio non ha le caratteristiche di superficie boscata come riportato nella normativa sia nazionale che regionale. Per lo specifico dell'area boscata, non verrà intaccata in alcun modo dallo strumento urbanistico. Non sono previste azioni che possano aumentare la fragilità ambientale e di tenuta idrogeologica.

Data: 06/06/ 2016

**Dott. For. Roberto Fagioli** Il tecnico

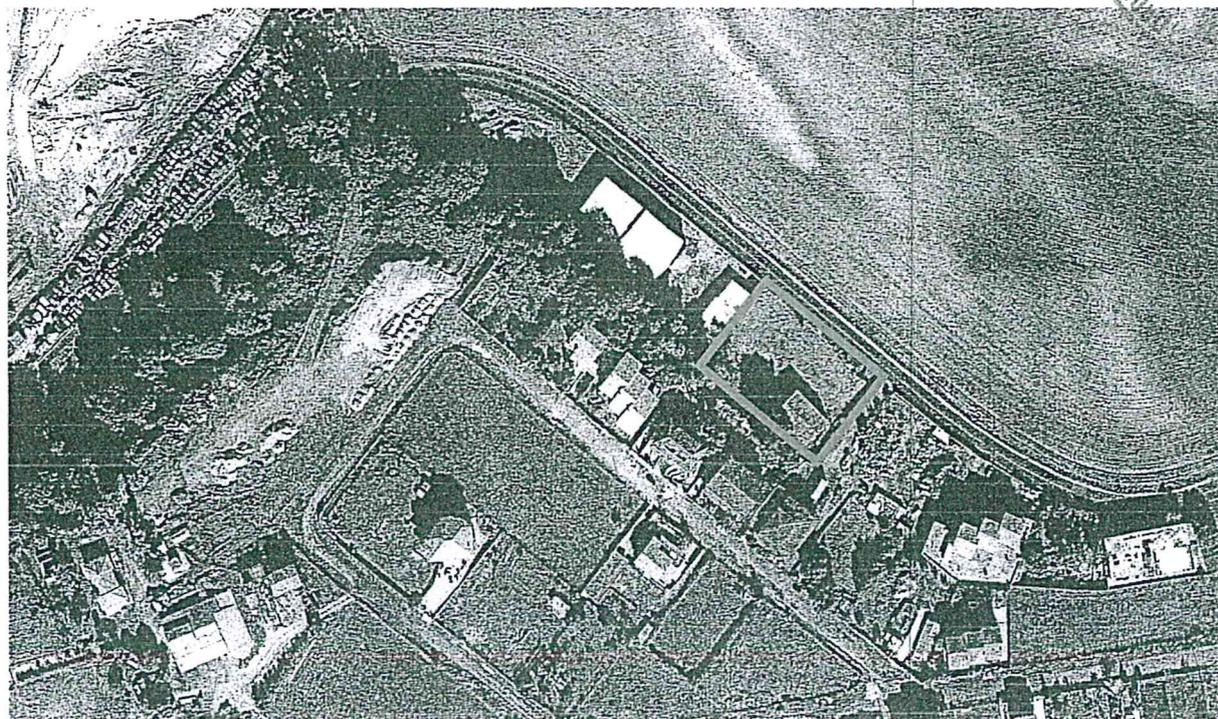
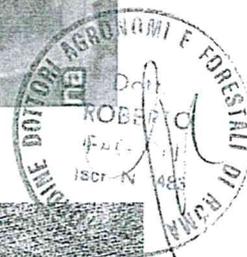


TOPONIMO PODERE ZARA/FRANCOALTO

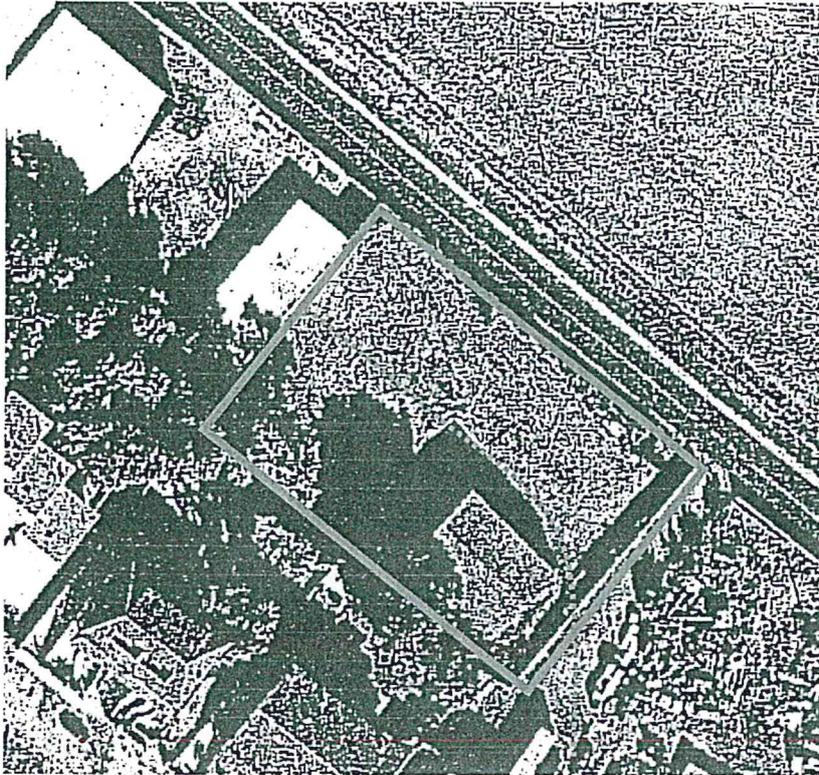
SOVRAPPOSIZIONE FOTO STORICHE CON FOTO ATTUALI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI BOSCADE



Foto aerea 1988.



Volo Aereo 2001 (fonte Saranistri) dell'area, in rosso il perimetro del lotto considerato, in tratteggio il limite di particella.



PARTICOLARE FOTO 2001

Anche se poco nitido è evidente l'assenza di vegetazione nel perimetro del lotto (linea rossa)

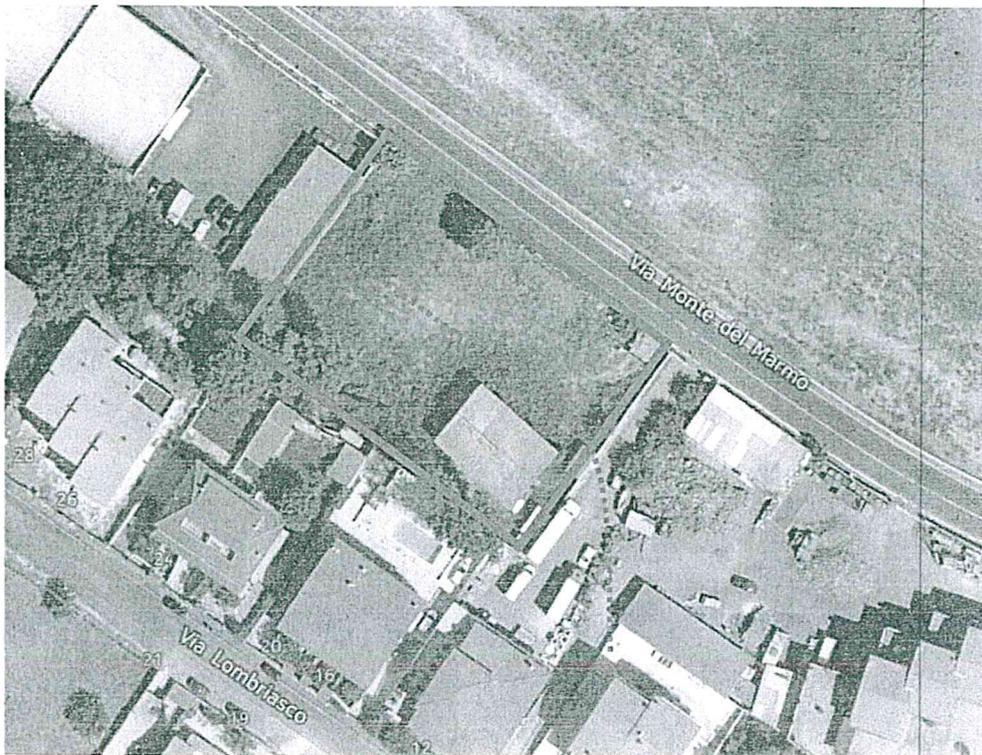
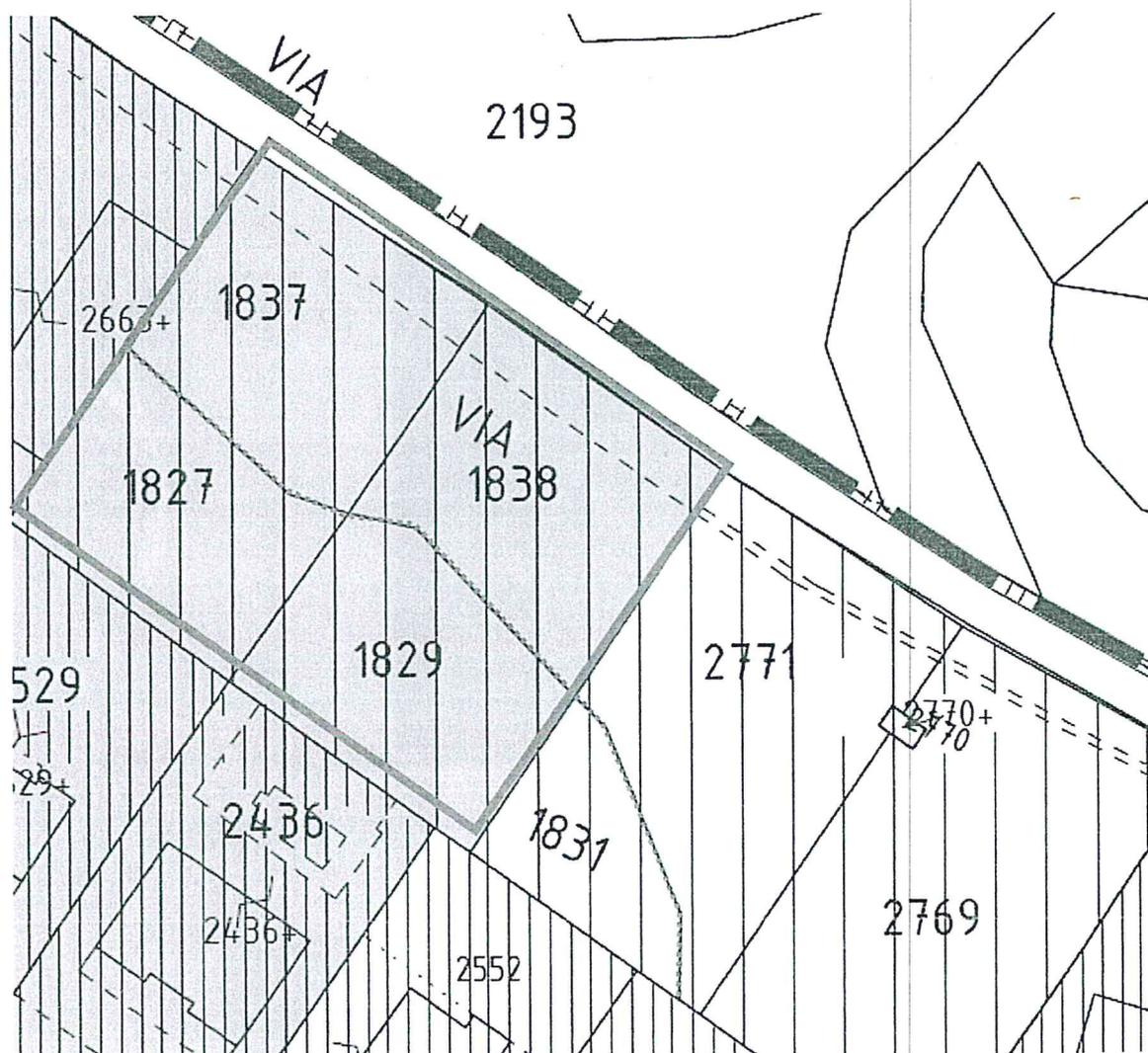


Foto 2008. E' evidente l'assenza di vegetazione arborea sulla quasi totalità della superficie.

solo sul bordo a sinistra è presente vegetazione forestale per circa 500 mq. Tratteggiata la linea catastale.



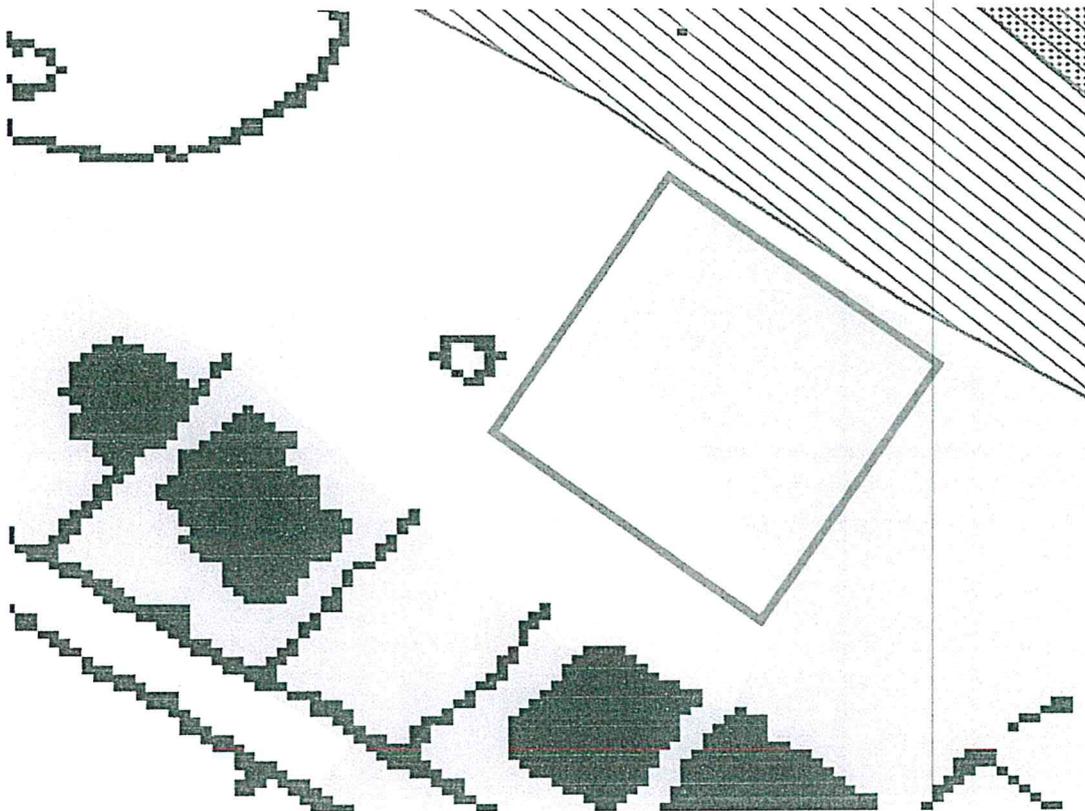


Catastralmente le aree boscate oggetto di derubricazione sono le particelle 1827, 1837, 1838 e 1829.

Il lotto in esame costituiva e costituisce ancora l'area di pertinenza di un magazzino ora non più esistente, detta superficie è stata oggetto di manutenzione ordinaria a cadenza annuale, in passato era utilizzata come deposito. Attualmente l'area non ospita attività di alcun tipo ma è soggetta a ripuliture e sfalci a cadenza annuale.

L'ultimo sopralluogo è stato effettuato il 2 aprile 2016, durante il quale sono state scattate le foto di seguito riportate.





Stralcio PTPR TAVOLA B, la parte indicata come bosco all'interno dell'area è superiore a quella reale.

in ogni caso la maggior parte del lotto è inserita in ambito urbano.



foto 1, scattata il 2 aprile 2016: vista del lotto dalla strada nei pressi del cancello di ingresso (si evidenzia l'area boscata che rientra nella particella, circa 500 mq.



foto 2, scattata il 2 aprile 2016: vista del dal lato opposto della foto 1.



foto 3 scattata il 2 aprile 2016: vista del lotto dall'interno verso la strada.





DB 17635  
Rif. 749082/2023

A:

**Roma Capitale (RM)**

Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Trasformazione Urbana

[protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it)

e pc: **Ministero della Cultura**

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

[dg-abap@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap@pec.cultura.gov.it)

Segretariato Regionale del Lazio

[sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma

[ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it](mailto:ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it)

**Oggetto: Roma Capitale:** Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare c.d. “*Toponimo*” n. 18.03 “*Podere Zara – Via Fraconalto*” in Variante al PRG vigente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/1987. Deliberazione di Adozione di Assemblea Capitolina n. 55 del 6.12.2012.

**Parere di conformità paesaggistica** ai sensi dell’art. 16, c. 3 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR approvato con DCR n. 5/2021

Con nota prot. QI 120040 del 7.7.2023, acquisita in pari data da questa Direzione con il prot. n. 749082, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - *Direzione Trasformazione Urbana* di Roma Capitale, ha inoltrato richiesta di “Parere paesaggistico preventivo” ex art. 16 Legge 1150/42 e art. 55 comma 4 delle Norme di PTPR, in ordine al *Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 18.03 denominato Podere Zara*, indicando contestualmente il link per la consultazione degli elaborati utili all’espressione dei pareri di competenza<sup>1</sup>.

Con nota QI 27319 dell’8.2.2024, iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio in data 9.02.2024 al n. 0187636, la *Direzione Edilizia Pubblica e Periferie U.O. Periferie* del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha fornito riscontro alla richiesta di chiarimenti ed integrazioni (prot. 1033391 del 20.9.2023) inoltrata da questa Area e prodotto la *Relazione Paesaggistica QI229527 del 21.12.2023* unitamente agli elaborati *Tav.2 Analisi dello stato di fatto prot. QI229527 del 21.12.2023* e *Tav. 5 Zonizzazione su base catastale prot. QI229527 del 21.12.2023*, in sostituzione di quelli precedentemente inviati e dichiarando che questi ultimi “*saranno parte integrante della Deliberazione di Approvazione definitiva dello strumento urbanistico in oggetto*”.

## VISTI

- La Circolare prot. 904009 dell’8.11.2021 della Direzione Reg.le per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ad oggetto: *Disposizioni generali sui procedimenti urbanistici e paesaggistici relativi a piani attuativi, piani particolareggiati e programmi urbanistici*.

<sup>1</sup> <https://drive.google.com/file/d/1uBBcqYiswn7VNiV67kW-I3QJOoOW5ukR>

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- la LR n. 24 del 06/07/1998;
- il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- il PTPR approvato con DCR 5/2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 suppl. n. 2);
- la LR 19 del 23/11/2022 (art. 9 co. 61 e seguenti);

**Vista** la documentazione resa con prot. QI 120040 del 7.7.2023:

- *Perizia agronomica - Integrazione\_ProtQI1435\_16\_06\_2014*
- *Perizia tecnico-agronomica\_ProtQI12249\_07\_06\_2012*
- *Relazione geologica-geomorfologica\_ProtQI1435\_16\_06\_2014*
- *Tav. 8 NTA. con allegati*
- *Tav.12.06-Studio di Inserimento Paesistico\_ProtQI1908\_08\_01\_2015*
- *Tav\_02-Analisi dello stato di fatto-Consist. edil.-Destinaz. Uso*
- *Tav\_03-Analisi dello stato di fatto-Urb. primaria e second.*
- *Tav\_05-Zonizzazione su base catastale*
- *Tav\_06-Aree con destinazione pubblica*
- *Tav\_07-Sedi viarie e parcheggi pubblici*
- *Tav\_09-Relazione tecnica*
- *Tav\_10-Relazione previsione spese*
- *Tav\_12.0-Sintesi vicoli e tutele*
- *Tav\_12.2a-Relazione sulla mobilita*
- *Tav\_12.2b-Mobilita pubblica e privata-Elaborato grafico*
- *Tav\_12.3-Relazione previsionale clima impatto acustico*
- *Tav1a-Inquadramento territoriale*
- *Tav1b-Destinazione di PRG e vincoli*
- *Tav1c-PTP approvato*
- *Tav1d-PTPR adottato*
- *Tav4-Relazione geologica-vegetazionale\_ProtQI12249\_07\_06\_2012*
- *Tav4-Relazioni Geologica – Vegetazionale*
- *Tav11-Elenco proprietà catastali vincolate*
- *Tav12.1-Verifica esistenza aree gravate da usi civici*
- *Tav12.4-Verifica di assoggettabilità VAS\_ProtQI1908\_08\_01\_2015.pdf*
- *Tav-AllegatoTav4-Carta Idoneità Territoriale.*

**Viste** le integrazioni e sostituzioni prodotte con nota QI27319 dell'8.2.2024, acquisita al protocollo regionale con n. 187636 del 9.2.2024:

- *Relazione Paesaggistica - prot. QI229527/2023*
- *Tav\_02 - Analisi dello stato di fatto – prot. QI229527/2023*
- *Tav\_05 – Zonizzazione su base catastale – prot. QI229527/2023*

## **PREMESSO**

Il complesso percorso intrapreso dall'amministrazione Capitolina finalizzato al recupero urbanistico delle zone periferiche connotate da fenomeni di diffuso abusivismo, ha inizio alla fine degli anni 90: con DGC 263 del 27.1.2001 viene approvato l'avviso pubblico per la formazione dei piani di recupero urbanistico dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" cd "Toponimi", volti a configurare un "organismo urbano funzionalmente idoneo ed integrato con il territorio circostante".

Il Comitato tecnico regionale per il territorio nella seduta del 23.1.2003, condividendo il meccanismo partecipativo adottato dall'Amministrazione comunale per la soluzione urbanistica dei toponimi, ha sottolineato la necessità che nella predisposizione dei piani attuativi fossero tenuti in considerazione l'incremento nell'erogazione dei servizi e del verde attrezzato, l'accessibilità e la caratterizzazione degli

spazi pubblici e la qualificazione edilizia, ed ha prescritto che il Comune provvedesse ad apportare idonee varianti urbanistiche ai suddetti nuclei privi di specifica perimetrazione.<sup>2</sup>

Con DCC n. 33/2003 di adozione del nuovo PRG di Roma, sono stati individuati negli elaborati “Sistemi e regole”, con apposito perimetro, i nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare, confermando i perimetri preliminari individuati con la suddetta D GC 263/2001, costituendo perimetrazione anche ai sensi della L.R. 28/80.

Con DCC 189 del 2.8.2005 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema procedimentale tra Regione Lazio e Amministrazione Comunale relativo alla procedura di formazione dei Piani di Recupero Urbanistico ed ha inoltre disposto di approvare 41 proposte preliminari, relative a 45 nuclei, autorizzando i Consorzi a presentare i Piani di recupero urbanistico definitivo ed ha invitato al perfezionamento delle proposte incomplete o non coerenti relative a 16 nuclei. Il Consiglio Comunale ha altresì disposto per i restanti 10 nuclei non interessati da proposte private, che si procedesse alla pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica.

Con DCC 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono stati recepiti i “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, 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 deliberazione n. 122 del 21.12.2009, il Consiglio Comunale ha approvato gli “Indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l’approvazione e l’attuazione della Pianificazione Esecutiva”, fissando al contempo il termine finale del 30 giugno 2010 (prorogato con deliberazione di Giunta Comunale n. 276/2010 al 31 dicembre 2010 e poi al 15 febbraio 2011), per la presentazione da parte dei privati, dei Piani Esecutivi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, individuati e redatti secondo le “Linee Guida” di cui alla DCC 122/2009.

## CONSIDERATO

Il nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, c.d toponimo, **Podere Zara – via Fraconalto** ricade nel territorio del XIII municipio ed interessa un ambito urbano nel settore Nord-Ovest del Comune di Roma, tra il Grande Raccordo Anulare, Via Monte del Marmo e via Grondona.

L’accessibilità all’area è garantita da una strada di penetrazione, Via Casal del Marmo; l’insediamento è inserito in un’area fortemente carente delle necessarie infrastrutture viarie.

In data 27.01.2011 il “Consorzio “S. Luigi” ha presentato gli elaborati e la documentazione relativa al piano esecutivo, integrandola successivamente su richiesta dell’Amministrazione Capitolina; l’avvio del procedimento di adozione del piano esecutivo è stato pubblicato presso l’Albo Pretorio in data 28.12.2011.

Il Consorzio è edificato su lotti di terreno di varie dimensioni e gli edifici realizzati hanno carattere residenziale, a due o tre piani fuori terra con volumetrie a volte anche maggiori di 1.000 mc. La tipologia prevalente è quella della villetta singola o a schiera.

Con nota n. 9879 dell’8 maggio 2012, è stata trasmessa alla Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, la documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., conclusasi con Determinazione Dirigenziale n. GO2579 del 18.3.2016 di esclusione con prescrizioni.

In coerenza con la D.C.C. n. 122 del 21.12.2009, con Deliberazione Assemblea Capitolina n. 55 del 6.12.2012 è stato adottato il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del toponimo 18.03, di “iniziativa pubblica su sollecitazione privata” in variante sostanziale al PRG, ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.

Le varianti al PRG, come riportato nella medesima Deliberazione n. 55/2012 consistono in:

---

<sup>2</sup> cfr D.A.C. n. 55 del 06.12.2012

- “aumento della superficie del nucleo, di circa ha 0,32, rispetto a quella prevista dal PRG, con conseguente variante da “viabilità” ad “aree pubbliche” (sedi viarie pubbliche) e da “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” ad “aree pubbliche” (sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici;
- 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. (0,50 mc./mq)”.

La perimetrazione del toponimo adottato (*Nucleo Originario*) è stata modificata al momento della successiva approvazione del PRG (DCC 18/2008) ed ulteriormente modificata (con l’inclusione delle porzioni delle sedi stradali di via Noasca, via Osasco e via Monte del Marmo) nella redazione del presente Piano Esecutivo.

### **Descrizione del contesto**

L’ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei e in parte da alcuni residui di aree agricole. Il fenomeno dell’insediamento spontaneo ha generato la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici e parcheggi, a cui si aggiunge la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili opere di urbanizzazione.

Al fine di connettere tali ambiti con il più vasto contesto urbano circostante, gli interventi del piano prevedono:

- 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;
- l’individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.

Il Nucleo è edificato su lotti di terreno di varie dimensioni sui quali sono stati realizzati edifici prevalentemente destinati a residenze, a due o tre piani fuori terra con volumetrie fino a 1.000 mc, talvolta anche maggiori.

### **Sotto il profilo urbanistico**

Si precisa che la valutazione urbanistica degli strumenti urbanistici attuativi è competenza di Roma Capitale, sia che gli stessi siano proposti in conformità sia che siano proposti in variante al PRG, in virtù delle disposizioni regionali in materia di delega dettate dalla LR 19/2022 (art.9 commi da 61 a 65) e dalla relativa Convenzione del 29 dicembre 2022.

Le presenti considerazioni sono finalizzate all’inquadramento urbanistico generale della proposta con la finalità di esprimere in modo coerente le valutazioni paesaggistiche che competono a questa Direzione regionale, rinviando a Roma Capitale ogni approfondimento sotto il profilo urbanistico e procedurale.

Lo strumento attuativo è proposto in variante al PRG vigente ai sensi dell’art.4 della LR 36/1987 sia per l’ampliamento del perimetro sia per l’incremento dell’indice fondiario prescritto nella disciplina di PRG per i lotti ineditati.

Il vigente PRG, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell’art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l’ambito prevalentemente nella componente *Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare* (art. 55 delle NTA del PRG) corrispondente all’ambito già perimetrato.

L’ampliamento previsto dal piano in esame riguarda l’inserimento nel perimetro del nucleo di porzione della strada, posta a nord, (via Monte del Marmo), classificata dal PRG vigente nel *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità – Strade* (artt. 89 e 90), e di porzione della strada posta ad ovest, classificata dal PRG vigente nel *Sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* (artt. 83 e 85 delle NTA),

In base alle indicazioni contenute nell’art.107 delle NTA del PRG vigente, i Nuclei di edilizia ex abusiva sono classificati come zone B di cui al DM 1444/68.

Lo strumento attuativo è interessato dalla componente secondaria “B” della Rete Ecologica (art. 72 delle NTA del PRG), corrispondente all’area boscata presente nella porzione nord.

Non si rilevano elementi di interesse individuati negli elaborati della Carta per la qualità che interferiscano con il Piano esecutivo.

Da quanto dichiarato nell'elaborato Tav. 5 – *zonizzazione su base catastale* – agg. dicembre 2023, trasmesso con nota nst prot. 187636/2024 “*in sostituzione*” dell’omologo precedentemente inviato, si evincono i seguenti dati relativi al Piano in argomento.

Il Piano si estende per una superficie territoriale totale dichiarata pari a 12.565 mq e prevede una densità territoriale di 53,56 ab/ha, per un totale di abitanti virtuali pari a 673.

La superficie territoriale del Piano è stata come di seguito articolata:

- Aree Fondiarie: articolate in *zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario; zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa dei comparti soggetti a convenzione*; inoltre tra le aree fondiarie sono state individuate ( ancorché non quantificate in termini dimensionali nelle relative tabelle allegatae) “*aree senza cubatura*”;
- Aree pubbliche: articolate in *verde pubblico organizzato* (per complessivi 8.774 mq); *servizi pubblici di quartiere* (per complessivi 4.909 mq); *parcheggi pubblici* (per complessivi 7.484 mq); oltre a *strade e arredo viario* (pari a 16.846 mq).

Sono stati individuati n. 4 comparti edificatori soggetti a convenzione i cui dati sono stati riportati nella seguente tabella:

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
COMP. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			IT mq/mq	IFM mq/mq	H MAX ml	ABITANTI n°
	TOTALE mq	FONDIARI A mq	PUBBLICA mq	ABITATIVA mq	NON ABITATIVA mq	TOTALE mq				
1	4'823	2'448	2'375	672	75	747	0,155	0,305	10,50	18
2	2'268	1'199	1'069	317	35	352	0,155	0,294	10,50	8
3	5'172	2'472	2'700	675	75	750	0,145	0,303	10,50	18
4	2472*	1213*	1'259	275	31	306	0,155*	0,294*	10,50	7
5										
6										
7										
<b>TOTALE</b>	<b>14'375</b>	<b>7'332</b>	<b>7'403</b>	<b>1'939</b>	<b>216</b>	<b>2'155</b>	<b>0,151</b>	<b>0,304</b>		<b>51</b>

\* I dati includono anche la parte della particella 1827 che non produce diritti edificatori in quanto “Area Boscata” con superficie di 500 mq e la particella 1822 che non produce diritti edificatori in quanto “Area Boscata” con superficie di 255 mq.

Per ulteriori dettagli si consultino le NTA del P.E.

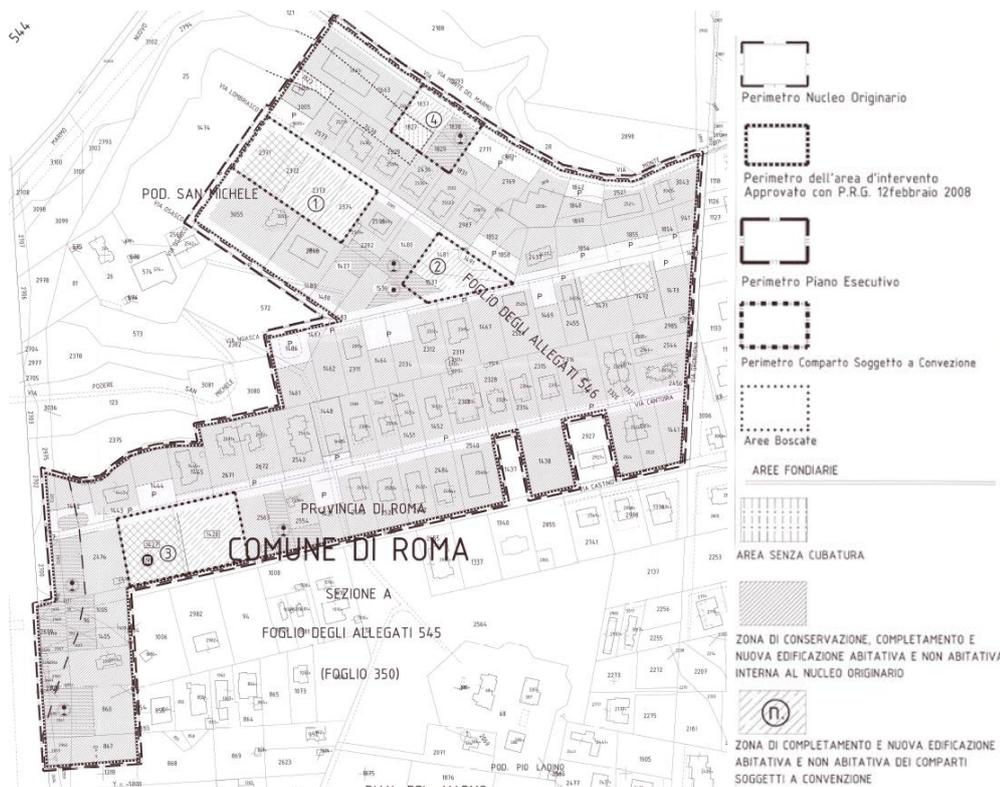
Stralcio Tav. 5 *zonizzazione su base catastale* – agg Dicembre 2023

Complessivamente il Piano prevede una Sul aggiuntiva, abitativa e non abitativa, pari a ca. 8.438 mq.

Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di aree pubbliche a standard, sono complessivamente pari a 21.167 mq, di cui 16.917 mq relative alla S.U.L. abitativa, calcolate sul totale degli abitanti virtuali previsti (pari a n. 673), per una dotazione di circa 25,13 mq/ab, dotazione coerente con quanto richiesto nell’art.15 delle “Linee Guida”. Le aree destinate dal piano esecutivo al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici relativi alla SUL non abitativa sono pari a 4.250 mq, dotazione coerente con quanto richiesto nell’art.15 delle “Linee Guida” alla S.U.L. non abitativa

La superficie per gli standard abitativi e non abitativi è stata reperita all’interno del Nucleo; gli unici allargamenti del perimetro, come sopra accennato, sono rappresentati dall’adeguamento del perimetro alla viabilità già esistente di via Osasco e dall’allargamento di via Monte del Marmo, nel tratto di strada confinante con il Toponimo.

Nella Tav. 5 -“*Aggiornamento dicembre 2023*” -prodotta a seguito della richiesta integrazioni di questa Area (nota prot. 1033391/2023)- sostitutiva della omologa Tav. 5 adottata, è stata individuata con apposito perimetro un’*area boscata* riguardante in parte aree classificate in *zone di conservazione completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario*, in parte in *area senza cubatura*, e in parte in “*area senza cubatura*” -*interna al comparto edificatorio da convenzionare n. 4*” (cfr elaborato di seguito riportato)



Stralcio Tav. 5 – zonizzazione su base catastale - agg. dicembre 2023

### Considerazioni paesaggistiche

Sotto il profilo paesaggistico si rileva che l'area di intervento, risulta interessata esclusivamente da beni di interesse paesaggistico ex art. 134 co. 1 lett. b) del D. Lgs 42/04:

- L'ambito è interessato marginalmente dalla fascia di rispetto di un corso d'acqua pubblica, tutelato ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c) del D. Lgs 42/04: "Fosso della Magliana di Maglianella, di S.Spirito e della Palmarola", disciplinato dall'art. 36 delle Norme del PTPR.
- nella porzione a nord del nucleo risulta la presenza di un'area boscata, bene tutelato ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. g) del D. Lgs 42/04, disciplinato dall'art. 39 delle Norme del PTPR.

A tale proposito si evidenzia che con la sopra citata nota prot. 1033391/2023 questa Area ha chiesto chiarimenti, fra l'altro, circa la presenza dell'area boscata -vincolata ai sensi dell'art. 142, c. 1, lett. g) D. Lgs 42/04- graficizzata sulla Tav. B24 del PTPR approvato e riguardante una porzione più estesa rispetto a quella perimetrata nel PPE come *area boscata* interna al comparto edificatorio n. 4. In particolare, è stato evidenziato che tale area boscata vincolata interessa aree classificate nel PPE in *zona di conservazione, completamento e nuova edificazione*.

Nella nota (nst. prot. 187636/2024), fornita a riscontro della richiesta di chiarimenti, la U.O. Periferie della Direzione Edilizia Pubblica e Periferie del Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica ha precisato:

- con nota Q11229527 del 21.12.2023 sono stati presentati allo scrivente ufficio, dal Progettista incaricato [...] gli elaborati Tav. 2 – Analisi dello stato di fatto e Tav. 5 – zonizzazione su base catastale opportunamente adeguati all'area boscata graficizzata nella Tav. B24 del PTPR adottato confermata nel PTPR approvato, più estesa rispetto a quella presente nel Comparto n. 4 adeguando il perimetro delle aree boscate [...] tali elaborati [...] sostituiranno i precedenti e saranno parte integrante della deliberazione di approvazione definitiva dello strumento urbanistico in oggetto." (cfr elaborato Tav 5 sopra riportato)

Inoltre è riportato:

- "Nella Tav. 8 NTA con allegati [...] all'art. 12 bis delle stesse è precisato: "i lotti di terreno o porzioni di lotto che nel presente piano hanno la destinazione a zona di conservazione interna al perimetro delle Aree boscate [...] non esprimono diritti edificatori e sono al di fuori di ogni computazione relativa al piano esecutivo"

- il Dipartimento Tutela Ambiente, Direzione Gestione Territoriale Ambientale, U.O. Gestione Verde Pubblico, con nota prot. QL34148 del 17.06.2016, facente parte integrante delle suddescritte NTA, relativamente alle particelle interne al Comparto n. 4, ha certificato “ai sensi dell’art. 38 [ora art. 39] del PTPR, che la formazione vegetale uata nel f.c. n. 350 p.c. n. 1829 – 1837 – 1838 non rientra nella definizione di area boscata di cui all’art. 2 D. lgs n. 227/2001 e all’art. 3 R.R. n. 7/05”.

L’art. 39 delle Norme del PTPR approvato che, come sopra accennato, disciplina la protezione delle aree boscate, dispone in particolare:

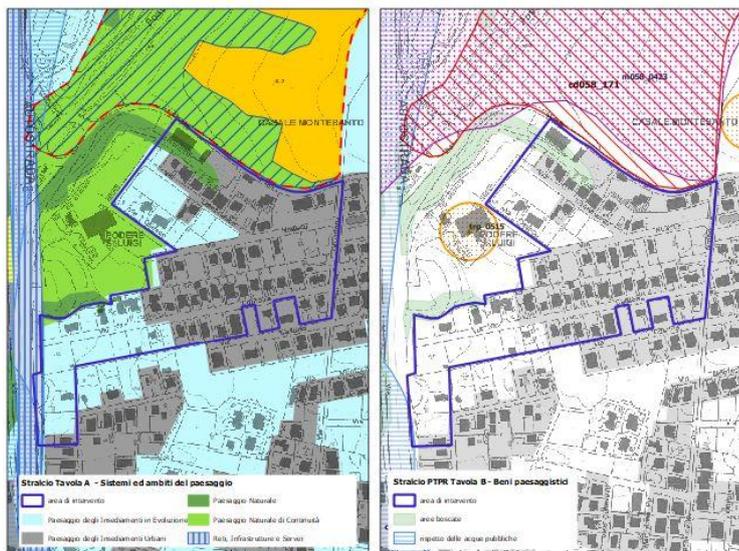
- al comma 8: “Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell’articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d’uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.”
- al comma 9: “La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici”;
- al comma 10: “Nei casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme compatibilmente con la salvaguardia dei valori paesaggistici e di difesa del suolo, previa acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’articolo 146 del Codice, può essere consentita la trasformazione della superficie boscata. La trasformazione di cui al presente comma è subordinata alla realizzazione delle misure di compensazione previste dall’articolo 4 del d.lgs. 227/2001, con le modalità di cui all’articolo 40 della l.r. 39/2002 e successive modifiche. In tal caso, la superficie trasformata concorre al calcolo della cubatura realizzabile e contribuisce alla determinazione del lotto minimo. Le aree oggetto di rimboschimento per compensazione rientrano tra i territori assimilati a bosco e sono soggette alle relative disposizioni di tutela.”

Alla Tav. A24 l’area è classificata prevalentemente nel Sistema del Paesaggio urbano e specificatamente parte nel “paesaggio degli insediamenti urbani” e parte nel “paesaggio degli insediamenti in evoluzione” disciplinati ai fini della tutela rispettivamente agli artt. 28 e 29 delle Norme; limitatamente a piccole porzioni è classificata nel Sistema del Paesaggio Naturale e specificatamente parte nel “paesaggio naturale” e parte nel “paesaggio naturale di continuità” disciplinati rispettivamente agli artt. 22 e 24 delle Norme del PTPR.

In assenza di vincoli dichiarativi o di ulteriori vincoli ex art. 134 del D.lgs. 42/2004 per i quali le Norme del PTPR rendono cogenti le norme di tutela dei paesaggi, la disciplina di tutela dei paesaggi assume unicamente valore di indirizzo alla pianificazione.

Per quanto dichiarato “i terreni interessati dal Piano Esecutivo in oggetto non risultano interessati da gravami di Uso Civico, come da Attestazione di cui alla determinazione dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – U.O. Città Periferica n. 474 del 17 luglio 2012”, pertanto non trova applicazione quanto disposto all’art. 40 delle Norme del PTPR.

In corrispondenza della interferenza con la fascia di rispetto del corso d’acqua pubblica, il PTPR classifica l’area in “Reti, infrastrutture e servizi (art. 33 delle Norme). A tal proposito si evidenzia che ai sensi del co. 7 dell’art. 36 delle Norme del PTPR “Fatto salvo l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al “paesaggio degli insediamenti urbani” e al paesaggio delle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all’articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980.”



Stralcio Tavv. A e B del PTPR approvato con DCR 5/2021

Si rileva, infine, che la Tavola C del PTPR individua marginalmente nella porzione sud ovest dell'ambito, aree con fenomeni di frazionamento fondiario e processi insediativi diffusi.

Per quanto sopra esposto il piano particolareggiato proposto risulta nel suo complesso paesaggisticamente ammissibile per conformità alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici con i quali il Piano interferisce.

Sono fatte salve le eventuali ulteriori considerazioni inerenti alla tutela del patrimonio culturale, non qualificato come bene paesaggistico ai sensi della parte seconda del codice, di competenza del MIC.

## CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, questa Direzione regionale ritiene di poter esprimere limitatamente agli aspetti paesaggistici di competenza

### **parere favorevole**

ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 e art. 55 delle Norme di PTPR approvato, al Piano esecutivo per il recupero urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva da recuperare *Toponimo 18.03 "Podere Zara – Via Fraconalto"*, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, con le limitazioni derivanti dall'applicazione della disciplina d'uso e di tutela prevista dal PTPR nelle aree vincolate del Piano come sopra descritto.

I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Codice, secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017, prevedendo interventi proposti nei limiti e secondo le disposizioni della disciplina d'uso dei paesaggi e di tutela dei beni.

La formazione di questo parere è stato oggetto del concerto con il Ministero della Cultura (MIC), come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta avvenuta con nota iscritta al Registro Ufficiale della Regione Lazio n. 0591394 del 06/05/2024, inoltrata alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e per opportuna conoscenza- alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Il MIC non ha espresso considerazioni in merito; pertanto, il concerto si intende acquisito per il decorso dei termini previsti dal combinato disposto dell'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR e dell'art. 17 bis comma 2 della Legge 241/1990.

La valutazione urbanistica e l'approvazione dello strumento attuativo in questione è competenza di Roma Capitale in virtù delle disposizioni regionali in materia di delega dettate dalla LR 19/2022 (art.9 commi da 61 a 65) e dalla relativa Convenzione del 29 dicembre 2022.

Il Funzionario  
*Arch. Federica Merletti*

Visto il Direttore  
*Ing. Wanda D'Ercole*

La Dirigente  
*Arch. Maria Luisa Salvatori*

EA