



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE CONVENZIONI URBANISTICHE E PERIFERIE
U.O. PERIFERIE

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEON.5.2ab-"CASALMONASTERO"

MUN.

IV



Consorzio Casal Monastero 5.2b Prato Lauro 5.2a

Il presidente
Valerio Federici

Il presidente
Stefano La Greca
Bertacchi

Progettista: Arch. Salvatore Codispoti



Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Arch. Gianni Gianfrancesco

Coordinamento Tecnico - Amministrativo

Direttore Direzione Convenzioni Urbanistiche e Periferie

U.O. Periferie Arch. Gianni Gianfrancesco

E.Q. Arch. Guido Palumbo

Funz. Geom. Marco Fattori

Arch. Rita Napolitano

Ing. Isabella Castellano

Geom. Andrea Capuzzo

E.Q. Arch. Bruno Ursella



CONSORZIO CASAL MONASTERO
VALERIO FEDERICI
VIA DANTE DA MAIANO 387
00131 ROMA



Tavola n.

8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data 15/04/2024

Aggiornamenti:

T5.2a-b_tav.8.dwg

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. 5.02 a/b "Casal Monastero" 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. 1.a- Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli:** (planimetria 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. 1.b- Inquadramento Infrastrutturale dell'Esistente:** (planimetria 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. 1.c- Piano Regolatore Generale:** (planimetria 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. 1.d- Rete Ecologica:** (planimetria 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. 1/E1- Pianificazione Territoriale Paesistica:** (planimetria 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. 1/E3- Pianificazione Territoriale Paesistica:** (planimetria 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. 1/E3 bis- Pianificazione Territoriale Paesistica:** (planimetria 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. 1/E3 ter- Pianificazione Territoriale Paesistica:** (planimetria 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. 1/fa- P.T.P.R. Tavola A:** (planimetria in scala 1:25.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1/fb- P.T.P.R. Tavola B:** (planimetria in scala 1:25.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1/fc- P.T.P.R. Tavola C:** (planimetria in scala 1:25.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1/fd- P.T.P.R. Tavola D:** (planimetria in scala 1:25.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1/g- Carta della Qualità:** (planimetria 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. 1/h- Tutele e Vincoli Idrogeologici:** (planimetria in scala 1:20.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 1/i- Carta Storica Archeologica Monumentale e Paesistica del Suburbio dell'Agro Romano:** (planimetria in scala 1:20.000) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 2/a1- Analisi dello Stato di Fatto:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, sono prescrittive per quanto attiene alla verifica dei soggetti "proponenti il Piano Esecutivo
- Tav. 2/a2- Analisi dello Stato di Fatto:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, sono prescrittive per quanto attiene alla verifica dei soggetti "proponenti il Piano Esecutivo".
- Tav. 2/b1 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto**

Proprietario: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, sono prescrittive per quanto attiene alla verifica dei soggetti “proponenti il Piano Esecutivo;

Tav. 2/b2 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso in Atto e Assetto Proprietario: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, sono prescrittive per quanto attiene alla verifica dei soggetti “proponenti il Piano Esecutivo;

Tav. 2/d - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso in Atto e Assetto Proprietario: (tabelle) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, sono prescrittive per quanto attiene alla verifica dei soggetti “proponenti il Piano Esecutivo”.

Tav. 3a - 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. 3/a1 - 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. 3/b - 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. 3/b1 - 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. 401A – Relazione Geologica: (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/I – Carta Geologica di Dettaglio: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/II – Carta Geomorfologica: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/III – Carta delle Acclività: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/IV – Carta Idrogeologica: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/V – Carta della Microzonazione Sismica: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/VI – Carta delle Idoneità Geologico-Vegetazionale: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4A/B – Carta Geologica Generale: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 401B – Relazione Geologica: (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4B/I – Carta Geologica di Dettaglio: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4B/II – Carta Geomorfologica: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4B/III – Carta delle Acclività: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

Tav. 4B/IV – Carta Idrogeologica: (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.

- Tav. 4B/V – Carta della Microzonazione Sismica:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 4B/VI – Carta delle Idoneità Geologico Vegetazionale:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 402A – Indagine Faunistico Vegetazionale:** (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 402B – Indagine Faunistico Vegetazionale:** (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 4/b – Indagine Faunistico Vegetazionale Integrativa:** (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. Relazione Geologica Integrativa - Microzonazione di Livello II:** (planimetrie in varie scale) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 5/a e 5/b – Zonizzazione:** (planimetrie in scala 1:2.000) ha valore vincolante.
- Tav. 6/a e 6/b - Aree con Destinazione Pubblica:** (planimetrie in scala 1:2.000) ha valore vincolante.
- Tav. 7/a e 7/b - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici:** (planimetrie in scala 1:2.000 e sezioni tipo in scala 1:100) 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:** 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 2 3 - Elenco delle Proprietà Catastali:** ha valore indicativo;
- Tav. 12 - Vincoli:** (planimetria in scala 1:5.000) non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo;
- Tav. 12/a - Relazione sulla Mobilità, Viabilità e Sistemi di Trasporto:** (planimetria in scala 1:2.000) non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo;
- Tav. 12/b - Relazione sulla Mobilità:** (planimetria in scala 1:2.000) non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo
- Tav. 12/1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.3 - Valutazione di Clima Acustico:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo
- Tav. 12.4 - Verifiche di Assoggettabilità a V.A.S. - rapporto preliminare:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.

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 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” con tratto lungo 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” con tratti piccoli.
- c) **Piano esecutivo**, è definito dal Perimetro scaturito dalla pianificazione urbanistica che ricomprende il Nucleo approvato ed eventuali ampliamenti.
Tale perimetro è indicato nell’elaborato grafico “Zonizzazione” con un tratto corto e 2 tratti piccoli.
- d) **Comparti soggetti a convenzione**, sono definiti dalla pianificazione urbanistica e comprendono i lotti pubblici, previsti in cessione e fondiari, la cui edificabilità è subordinata alla stipula della relativa convenzione di cui al successivo art. 16
Tale perimetro è indicato nell’elaborato grafico “Zonizzazione” con tratto piccolo e punto;
- e) **Comparti fondiari pubblici**, sono definiti dalla pianificazione urbanistica e ricomprende le aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico.
Tale perimetro è indicato nell’elaborato grafico “Zonizzazione” con tratto corto e tratto piccolo.

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” 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” 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” campite con le stesse linee di cui alle aree fondiarie. Nell’elaborato grafico “Sedi viarie e Parcheggi Pubblici” non risultano con campitura.

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

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

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree 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, nullamano 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", "Aree con Destinazione pubblica" e "Sedi viarie 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 "Sedi viarie e Parcheggi Pubblici".

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

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

Il **verde di arredo stradale pubblico** è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità; è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione" con puntinato fitto e irregolare, negli elaborati di piano esecutivo denominati "Aree con destinazione pubblica" e "Sedi viarie 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" 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" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

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

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

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

Non concorrono al computo degli standard urbanistici.

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

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

Tali zone, non indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione", 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, nonché alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

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

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

Nei casi d) ed e), gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, saranno consentiti previa approvazione di apposito planivolumetrico da parte degli organi competenti di Roma Capitale.

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

A tutti i **lotti liberi** del piano esecutivo, oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal **diritto edificatorio** spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano, è attribuita una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva di 0,0083 mq/mq (0,0267 mc/mq)** derivante dalla S.U.L. (volumetria) prevista dal piano esecutivo nei comparti fondiari pubblici. La S.U.L. (volumetria) aggiuntiva da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo è pari complessivamente al 25% del totale della S.U.L. (volumetria) attribuita dal piano esecutivo ai comparti fondiari pubblici.

CAPO VI – INDICI FONDIARI

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

Il piano esecutivo prevede un **indice fondiario medio**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria*, esclusa quella *fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, dei comparti fondiari pubblici del piano esecutivo, pari a 0,252 mq/mq (0,805 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, con l'esclusione dei lotti dei comparti fondiari pubblici con destinazione di *area fondiaria di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, di un contributo straordinario, incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario del lotto sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

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

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

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

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

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

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

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

- per i lotti fino a 1000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria
- per i lotti compresi tra 1.000 mq. e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria
- per i lotti superiori a 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria

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

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

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

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

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

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

art. 15 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

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

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 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 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 VIII – EDIFICAZIONE NELL’ AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE E DEI COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

art. 16 – Comparti soggetti a convenzione

Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

Per l’attuazione del comparto i proprietari dovranno stipulare con l’Amministrazione Comunale una Convenzione ai sensi dell’art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. del 28 luglio 1978 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi e modalità sono meglio definiti nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 del 9 marzo 1998 e n. 25 del 7 febbraio 2005, ovvero i proprietari dei lotti ricadenti nei comparti soggetti a convenzione, singolarmente o riuniti in soggetti giuridici appositamente costituiti, stipuleranno, con i competenti uffici di Roma Capitale e prima del rilascio del permesso di costruire, una Convenzione per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica e per l’assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, in conformità alla legislazione vigente, alla disciplina per l’attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree fondiarie e nel rispetto delle destinazioni d’uso stabilite dal piano esecutivo e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

5.02	COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
-------------	--

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA		Totale mq.	It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarìa mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.					
1	17.370	10.159	7.211	2.052	228	2.280	0,13	0,22	10,50	55
(*) Diritti Edificatori delle Partt.159e218:				616	69	685				16
Somma (*)	17.370	10.159	7.211	2.668	297	2.965	0,17	0,29	10,50	71
2	3.200	1.844	1.356	460	51	511	0,16	0,28	10,50	12
3	11.040	5.226	5.814	1.323	147	1.470	0,13	0,28	10,50	35
4	20.047	19.020	1.027	2.560	284	2.844	0,14	0,15	10,50	68
5	24.473	22.615	1.858	3.507	390	3.897	0,16	0,17	10,50	94
6	80.023	36.589	43.434	9.502	1.056	10.558	0,13	0,29	10,50	253
7 (*)	15.433	4.410	11.023	1.287	143	1.430	0,09	0,32	10,50	34
(*) La SUL scaturita dal diritto edificatorio dei Lotti previsti nel Comparto 7, destinati a "Zona di Completamento e Nuova Edificazione Abitativa e Non Abitativa di Ridistribuzione Interna ai Comparti Soggetti a Convenzione" (Partt. 159 e 218), pari a mq. 685 (SUL), potrà essere rilocalizzata nel Comparto 1, previa cessione delle aree pubbliche previste nello stesso Comparto 7 (Partt.19parte e 147parte)										
Totale	171.586	99.863	71.723	21.307	2.368	23.675				567

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 fondiari 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 fondiari 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)

art. 17 – Comparti fondiari pubblici

Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

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

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

Sono ammessi gli interventi edilizi relativi alla nuova edificazione abitativa e non abitativa con un'altezza massima che non potrà essere superiore a m 10,50.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

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

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

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

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI								
Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H max ml.	Abitanti n°
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
A	3.952	1.384	154	1.538	0,39	0,39	10,50	37
B	3.945	1.381	153	1.534	0,39	0,39	10,50	37
C	2.800	980	109	1.089	0,39	0,39	10,50	26
D	2.800	980	109	1.089	0,39	0,39	10,50	26
E	3.610	1.264	140	1.404	0,39	0,39	10,50	34
5	17.107	5.989	665	6.654				160

CAPO IX - NORME GENERALI

art. 18 – Lotti minimi

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

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

In tutte le aree 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 e di eventuali aree fondiari di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale, interne a comparti fondiari pubblici.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 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. 20 – Distacchi

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

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

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

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

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

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private aperte al pubblico transito) risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

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

Art. 21 – Box auto

In tutte le aree fondiari comprese quelle all'interno dei comparti soggetti a convenzione, ove per particolari caratteristiche geologiche idrauliche o a rischio sicurezza, sia preclusa la realizzazione di locali destinati ad autorimesse nei piani interrati o seminterrati, è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno,

destinati espressamente a box auto, nella misura di 15 mq. netti ad unità immobiliare di altezza non superiore a mt. 2,50.

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

art. 22 – Accessori

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

art. 23 - Costruzioni in aderenza

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

art. 24 – Zone soggette a tutela

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

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

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

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

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

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

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

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

art. 28 – Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

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

CAPO X – NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

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

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

art. 30 - Sistemazione zone di distacco

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

art. 31 - Recinzioni

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

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

CAPO VI INDICI FONDIARI

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

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

- art. 15 Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

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

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

CAPO IX NORME GENERALI

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

- art. 23 Costruzioni in aderenza
- art. 24 Zone soggette a tutela
- art. 25 Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)
- art. 26 Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali
- art. 27 Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo
- art. 28 Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

CAPO X NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

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

REGIONE
LAZIODIREZIONE REGIONALE RISORSE IDRICHE, DIFESA SUOLO E RIFIUTI
AREA DIFESA DEL SUOLO E CONSORZI DI IRRIGAZIONE

Prot. n. _____

Roma, _____

Fascicolo n. 8657/A13

Al Comune di Roma
Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e
Pianificazione Territoriale
U.O. Città Periferica
Via del Turismo, 30
00144 Roma
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.itGenio Civile Roma
Via Capitan Bavastro, 108
00154 ROMARegione Lazio
Direzione Urbanistica
Copianificazione Roma Capitale
Via del Giorgione, 129
00147 Roma**OGGETTO:** Comune di Roma – Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 5.02 A/B
“Casal Monastero”. Parere ai sensi dell’art. 89 D.P.R. 380/01 e della D.G.R.L. 2649/99.
Fascicolo 8657

Con la presente si trasmette copia della determinazione __G03160__ del 15/03/2017 con la quale viene espresso parere riguardo l’iniziativa in oggetto. Eventuali osservazioni andranno inoltrate, per le successive determinazioni, alla Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa Suolo Area Difesa Suolo e Consorzi di Irrigazione

Tanto si doveva per gli adempimenti di competenza

Il Responsabile del Procedimento

Dr. Adelaide Sericola

Il dirigente
Dr. Paolo Menna

17/03/2017 AS_8657_RomaCasalMonastero_Trasm.doc

Direzione Regionale: RISORSE IDRICHE, DIFESA DEL SUOLO E RIFIUTI

Area: DIFESA DEL SUOLO E CONSORZI DI IRRIGAZIONE



DETERMINAZIONE

N. 603160 del

15 MAR. 2017

Proposta n. 3904 del 03/03/2017

Oggetto:

Oggetto: Comune di Roma - Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 5.02 A/B "Casal Monastero". Parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/01 e della D.G.R.L. 2649/99. Fascicolo 8657

Proponente:

Table with 3 columns: Role, Name, Signature. Roles include Estensore, Responsabile del procedimento, Responsabile dell' Area, Direttore Regionale, Protocollo Invio, Firma di Concerto. Names include SERICOLA ADELAIDE, P. MENNA, M. LASAGNA. Includes handwritten number 136362.

Il Presente documento N. 603160 del 15/03/17 è composto N. 4 pagine ed è conforme al suo originale Roma, 28/03/17

Firma [Handwritten Signature]

Oggetto: Comune di Roma – Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 5.02 A/B “Casal Monastero”. Parere ai sensi dell’art. 89 D.P.R. 380/01 e della D.G.R.L. 2649/99. Fascicolo 8657

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE RISORSE IDRICHE, DIFESA DEL SUOLO E RIFIUTI

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

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n.6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il regolamento regionale del 06 settembre 2002 n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale” e successive modifiche;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 17 novembre 2015, n. 640 con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione Regionale Risorse idriche e Difesa del suolo all’Ing. Mauro Lasagna;

VISTO il Regolamento regionale n. 4 del 14 febbraio 2017 recante “Modifiche del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 concernente “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni;

VISTA la nota prot. 94506 del 22 febbraio 2017 recante: Direttiva del Segretario generale –Organizzazione delle strutture organizzative di base di talune Direzioni regionali, in attuazione della deliberazione di Giunta regionale del 7 febbraio 2017, n. 43 e della deliberazione di Giunta regionale del 9 febbraio 2017, n. 48, recanti Modifiche del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 concernente “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni;

VISTA la determinazione dirigenziale n. G02159 del 23 febbraio 2017 concernente “Organizzazione delle strutture organizzative di base denominate “Aree”, “Uffici” e “Servizi” della Direzione regionale “Risorse idriche, difesa del suolo e rifiuti”;

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

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

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

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

VISTA la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009 con le quali è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio;

TENUTO CONTO che l’area del Piano di Recupero del nucleo n. 5.02 A/B “Casal Monastero” rientra nel Municipio 4 (ex V) del Comune di Roma che è attualmente classificato in Zona Sismica 2B per le D.G.R.L. 387/2009 e 835/2009;

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

VISTA la richiesta del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma per il parere, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sul Piano di Recupero del nucleo n. 5.02 A/B “Casal Monastero”, pervenuta il 03/07/2011;

VISTA la documentazione progettuale pervenuta a firma dell’Arch. Mario Campadello per gli aspetti urbanistici, del Geol. Mario Tommaso Fontana per gli aspetti geologici e dell’Agr. Marilisa Colasanti e del perito agrario Enrico Riccardi per gli aspetti vegetazionali;

VISTA la documentazione integrativa, richiesta da questa amministrazione con nota del 13/11/2012 prot. 489928, e pervenuta il 07/02/2017, acquisita con prot. 60416;

TENUTO CONTO che la superficie complessiva perimetrata del progetto esecutivo del Piano di Recupero in oggetto è di mq 632.292 di cui il lotto 5.2/A (Prato Lauro) di mq 20.349 e il lotto 5.2/B (Consorzio Casal Monastero) di mq 248.313;

VISTO che il Piano prevede, rispetto al nucleo originario (ha 48,08 circa) come individuato dal P.R.G. vigente, un ampliamento di circa ha 15,93 destinato a standard urbanistici, all'adeguamento della viabilità e a comparti edificatori pubblici. E' prevista la realizzazione di servizi pubblici (asilo, scuole, attrezzature sportive, attrezzature di interesse comune, etc. per mq. 19.305 circa) parcheggi (circa mq 30.798) verde pubblico (mq. 32.834) viabilità ed edilizia di completamento/nuova edificazione (S.U.L. mq 60.139 circa), per complessivi 2.791 abitanti, di cui n. 1.332 già insediati.

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

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

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

VISTA la relazione d'ufficio della dr. M. Amadori, del 17/02/2017, per quel che riguarda gli aspetti vegetazionali;

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

ESPRIME

parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, sul Piano esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 5.02 A/B "Casal Monastero", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

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

8. dovrà essere realizzato un efficace sistema di raccolta e smaltimento delle acque di superficie che garantisca l'allontanamento delle acque mediante adeguate opere di regimazione idraulica, quali canalette e scoline, per evitare che fenomeni di ruscellamento selvaggio e/o di concentrazione di acque piovane possano innescare fenomeni di dissesto;
9. dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
10. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente e nel rispetto delle norme di tutela ambientale vigenti;
11. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
12. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
13. l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico.

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

- A. Siano osservate le indicazioni del Dr. Agr. Colasanti e del Perito Agrario Riccardi riportate nella "Relazione vegetazionale integrativa", paragrafi "impatti sulla vegetazione" e "interventi di mitigazione";
- B. siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi e le siepi. Sia garantita, in fase di cantiere, con tecniche idonee l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) degli esemplari arborei e ne siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità;
- C. nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Si consiglia l'utilizzo di specie autoctone reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale;
- D. non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;
- E. non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;
- F. al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;
- G. in fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;
- H. in fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espianare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.

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

Il Direttore
Ingr. Mauro Lasagna

REGIONE LAZIO
PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

Regione Lazio

DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 23 ottobre 2017, n. G14337

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 "05.02 A e B CASAL MONASTERO" - COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' 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 "05.02 A e B CASAL MONASTERO" – COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vista l'istanza presentata dal Comune di Roma con nota prot. n. 14102 del 02/07/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 296910 del 06/07/2012 - all'allora Autorità competente Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale;

Preso atto che:

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

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

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

DETERMINA

di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni relativamente al **Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, c.d. Toponimo n. 05.02 A e B Casal Monastero sito nel Comune di Roma Capitale** secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

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

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

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

Il Direttore
Arch. Manuela Manetti



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

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
 - art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. - relativa al Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/1987 denominato **“05.02 A e B Casal Monastero”**
COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 di approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, sono anche stati approvati n.71 *“nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”*, definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della *“Città da ristrutturare”* e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 21/12/2009 sono state approvate le Linee Guida per la *“formazione, approvazione ed attuazione della pianificazione esecutiva per il recupero urbanistico”* dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi). Nell'ambito della pianificazione esecutiva del Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi), di cui in oggetto (di seguito *“Piano”*), sono state apportate alcune varianti con riferimento a quanto riportato nel PRG vigente;
- il Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) denominato *“05.02 A e B Casal Monastero”* deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto risulta in variante a quanto previsto dal P.R.G. vigente e ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall'art. 6, comma 3 bis, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito *“Decreto”*);
- con nota prot. n. 14102 del 02/07/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 296910 del 06/07/2012 - il Comune di Roma Capitale (RM) in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale il Rapporto Preliminare, Autorità a quella data Competente per l'espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- la trasmissione del Rapporto Preliminare (di seguito R.P.), ha determinato l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del Decreto;

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



all'Autorità Procedente con nota prot. n. 045148 del 04/02/2013, chiedendo all'Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare consegnato e di trasmetterlo a:

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

PRESO ATTO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 09-10/04/2013, il Comune di Roma Capitale ha adottato la variante in argomento e avviato le fasi per la sua approvazione;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 (efficace dal 26/06/2013) recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 06/09/2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente *"Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica"*, è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l'entrata in vigore del suddetto Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;
- con nota prot. n. 183325 del 26/03/2014, l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha sollecitato l'Autorità Procedente visto il lungo tempo trascorso a dare riscontro formale di quanto



richiesto nella nota prot. n. 045148 del 04/02/2013, comunicando che avrebbe proceduto all'archiviazione allorché il riscontro non fosse pervenuto entro 30 giorni;

- con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 è stato approvato uno schema di Accordo (art. 15 legge 241/90) tra Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Direzione infrastrutture, ambiente e politiche abitative e Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica *finalizzato alla verifica di conformità alle previsioni pianificatorie in materia paesaggistica dei Piani Esecutivi relativi ai “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” adottati dall’Assemblea Capitolina e redatti e depositati presso l’Amministrazione Capitolina in attuazione degli indirizzi di cui alla Del.C.C. n.122/2009*”. E’ stato pertanto istituito un tavolo tecnico composto da rappresentanti delle due amministrazioni che ha preso in esame dal punto di vista urbanistico e paesaggistico i piani esecutivi dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) adottati dal Comune di Roma Capitale;
- con nota prot. 514664 del 17/09/2014 e successiva nota prot. n. 519597 del 19/09/2014, l’Area Qualità dell’Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale (già Area VIA VAS) della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha comunicato a Roma Capitale che in relazione a tutte le procedure riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) *“non potrà essere dato ulteriore seguito, procedendo alla loro archiviazione”*, preso atto che *“la documentazione trasmessa da Roma Capitale, risulta mancante dell’attestazione del pagamento degli oneri istruttori ...”*;
- con nota prot. 297585 del 01/06/2015, l’Area Qualità dell’Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha trasmesso alla scrivente Area i fascicoli relativi alle n. 38 procedure di Verifiche di Assoggettabilità a VAS relative ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra le quali quella in oggetto, accompagnati da una nota riepilogativa delle attività svolte;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)*, preso atto della mancata archiviazione delle procedure e dell’incertezza procedurale creatasi dopo l’invio dei Rapporti Preliminari agli SCA, è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l’istanza in oggetto, venga assicurato dall’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;
- con nota prot. n. 386696 del 16/07/2015 la scrivente Autorità Competente subentrata a seguito della suddetta D.G.R. n.322/2015, ha richiesto all’Autorità Procedente l’invio della copia di tutti i pareri pervenuti per ciascuna istanza di verifica di VAS, copia delle attestazioni di ricezione ed il pagamento degli oneri istruttori;



- con nota prot. n. 421001 del 31/07/2015 la scrivente Autorità Competente ha trasmesso a tutti gli SCA individuati la D.G.R. n.322/2015 ed il nuovo riferimento regionale come Autorità Competente;
- con nota prot. n. 160436 del 07/10/2015, acquisita al prot. n. 542418 del 09/10/2015 l'Autorità Procedente ha inviato quanto richiesto nella nota prot. n. 386696 del 16/07/2015, allegando la Determinazione Dirigenziale n. rep. QI/1146/2015 del 29/07/2015 e prot. n. QI/127517/2015 del 29/07/2015 di Roma Capitale – Dipartimento P.A.U. di impegno e liquidazione oneri istruttori per n.29 istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS, tra le quali anche quella in oggetto;
- con nota prot. n. 210217 del 23/12/2015, acquisita al prot. Regionale n. 7000 del 08/01/2016, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato all'Autorità Competente e agli SCA individuati;
- con nota prot. n. 100894 del 30/05/2016, acquisita al prot. n. 289768 del 01/06/2016, l'Autorità Procedente ha attestato la ricezione da parte degli SCA del Rapporto Preliminare integrato;

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

- esito del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportato nei verbali del 18/02/2015 e del 18/03/2015;
- nota prot. n. 6-15 del 08/01/2015, allegata alla nota del Comune di Roma Capitale n.4064 del 13/01/2015, acquisita al prot. n. 55058 del 03/02/2015, dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", a cui sono allegati i pareri dell'ACEA ATO2 S.p.A. relativi ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra i quali quello in oggetto (n.23871 del 25/09/2014);
- nota prot. n. 936 del 18/01/2016, acquisita al prot. n. 28711 del 20/01/2016 del MIBACT Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romani e l'Area Archeologica di Roma;
- nota prot. n. 3815 del 19/01/2016 di ARPA Lazio, acquisita con la nota prot. n. 38276 del 02/03/2017 del Comune di Roma Capitale;
- nota prot. n. 289 del 26/01/2016, acquisita al prot. n. 41369 del 27/01/2016 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- nota prot. n. 16035 del 28/01/2016, acquisita al prot. n. 62844 del 05/02/2016 dell'A.R.P. Agenzia Regionale Parchi;
- nota prot. n. 1834 del 08/02/2016, acquisita al prot. n.65731 del 08/02/2016 del MIBACT, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma;
- nota prot. n. 38-16 del 16/02/2016 dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", acquisita al prot. n. 93125 del 22/02/2016;
- nota prot. n. 44548 del 15/03/2016 della Città metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità – Servizio 2 "Urbanistica e attuazione del PTPG", acquisita con la nota prot. n. 38276 del 02/03/2017 del Comune di Roma Capitale;



- nota prot. n. 169500 del 31/03/2017 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale: Roma Capitale – Progetti Speciali della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

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

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente (ora Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali)
 - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente (ora Area Conservazione e Tutela Qualità dell'Ambiente);
 - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione);
 - Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Foreste e Servizi Ecosistemici);
 - Area Parchi e Riserve Naturali;
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente;
- ASL Roma 2 (ex Roma B);
- Ente Regionale Roma Natura;

CONSIDERATO che:

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

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

- Il P.R.G. vigente del Comune di Roma (D.C.C. n.18 del 12/02/1008) classifica l'Area del piano originaria come "*Città della Trasformazione – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre le aree in ampliamento ricadono in aree destinate ad "Aree Agricole" e a "Servizi pubblici di livello urbano" della componente "Servizi". Il toponimo è costituito da due nuclei che si allineano lungo via Dante da Maiano: il nucleo 5.2a "Prato Lauro", che dalla via Nomentana si sviluppa verso sud con forma stretta e allungata, e il nucleo 5.2b "Casal Monastero" che si estende più a sud lungo le vie Rinaldo D'Aquino e Dante da Maiano;
- Piano territoriale paesistico (PTP), approvato con LL.RR. n. 24 e 25 il 6 luglio 1998. Dalla consultazione della tavola E3/b del PTP 15/9 "Valle dell'Aniene", il nucleo denominato "A" è classificato come tutela paesaggistica TPa/9. Il nucleo denominato "B", posto a sud est del precedente, è classificato come tutela limitata TLb/1 e TLa/11 e tutela paesaggistica TPb/2 e Tpa/10;



- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14 febbraio 2008:
- ✓ Tavola “A” - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:
 - tutto il perimetro del piano a nord (zona A) e buona parte del perimetro di quello a sud (zona B) è classificato come “Paesaggio degli insediamenti urbani” di cui all’art. 27 delle NTA del PTPR. La restante parte del nucleo a sud è classificata come “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione” di cui all’art. 28 delle NTA del PTPR;
- ✓ Tavola “B” - Beni Paesaggistici:
 - per quanto riguarda il regime vincolistico in tavola B, i due nuclei e la strada di collegamento tra gli stessi sono sottoposti al vincolo dichiarativo della Marcigliana (DM 15/6/1990) di cui all’art. 136 comma 1 lettera c) e d). Sussistono inoltre vari vincoli di cui all’art. 13 della LR 24/98 “Aree di interesse archeologico” vista la presenza di un “Probabile tracciato antico”, l’antico tracciato della Via Nomentana a nord ovest e vari beni censiti come “Aree rispetto Roma” con le relative fasce di rispetto di 150 metri. Infine è presente sul nucleo a sud un “Bene identitario dell’architettura rurale” denominato “Casale in Via Re Enzo” vincolato ai sensi dell’art. 134 comma 1 lettera e) del DLgs 42/2004 e disciplinato dall’art. 44 delle NTA del PTPR con la relativa fascia di rispetto di metri 100;
- ✓ Tavola “C” - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:
 - Tutta l’area ricade nella zonizzazione dei *Parchi Archeologici e Culturali* (art.31ter della L.R. n.24/98). Gran parte delle aree (tutta la parte dell’originario perimetro del toponimo) ricadono nel *Tessuto Urbano*, alcune parti ricadono nella fascia di rispetto di *Beni Puntuali* o delle *Viabilità Antiche e Percorsi Panoramici*;
- Sono state presentate per il Piano in oggetto due proposte comunali di modifica del PTP vigente ai sensi dell’art. 23 della LR 24/98, sia sul perimetro originario del nucleo ex abusivo posto a sud, proposta n° 058091_P312 e proposta n° 058091_P322 sul perimetro originario del nucleo ex abusivo a nord (risultano entrambe accolte parzialmente...*secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto dei beni archeologici e subordinatamente ai pareri...*). Per le porzioni in ampliamento e in variante al PRG, esistono ulteriori due proposte di modifica del PTP vigente ai sensi dell’art. 23 della LR 24/98, che riguardano aree più vaste ma nelle quali rientrano le parti in ampliamento del toponimo 5.2b (parte a sud). Tali proposte risultano entrambe accolte parzialmente e individuate dai codici 058091_P324 (relativa a servizi pubblici urbani UV 1 Casal Monastero – Centrale del Latte) ...*Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni subordinatamente ai pareri paesistici, previa redazione del SIP con particolare riferimento alla salvaguardia della continuità del paesaggio agricolo circostante e nel rispetto dei beni archeologici...* e 058091_P834 (relativa a programmi di edilizia residenziale pubblica Casal Monastero 4)...*Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle*



osservazioni dei comuni, subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni archeologici);

- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 1 del 18 gennaio 2010. Il territorio del Piano ricade nel “*Sistema Insediativo Morfologico*” in parte nelle “*Costruzioni territoriali con la regola ad arcipelago*” (nucleo 5.2a), si cui all’art.52 della NA del PTPG, ed in parte all’interno del “*Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*” (nucleo 5.2b) di cui all’art. 42 delle NA del PTPG. La porzione di territorio interessata dall’ampliamento del perimetro del nucleo, è compresa, sia pure in modo estremamente marginale, nella componente della REP “*Territorio Agricolo Tutelato*”, di cui agli artt. 27, 28 e all’art. 60.

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

- il nucleo di edilizia ex abusiva n°05.02 a/b “Casal Monastero” è situato nel quadrante nord-est della città al di fuori del G.R.A, lungo la strada statale SP22a Via Nomentana e ricade tutto all’interno del territorio del IV Municipio (ex V). L’Amministrazione Comunale, in sede di perimetrazione dei nuclei abusivi, ha ritenuto opportuno considerare come un unico ambito urbanistico i due sub-comparti Prato Lauro (a) e 5.2 Casal Monastero (b), anche se si differenziano per caratteristiche morfologiche e collocazione logistica diverse. Sono collegate tra loro dalla via Dante da Maiano, che si inserisce nella bretella Centrale del Latte-Palombarese, che costituisce il naturale collegamento con i poli di aggregazione rappresentati dai nuovi quartieri Casal Monastero e Torraccia, che offrono una pluralità di servizi di media e grande distribuzione;
- la Proposta di Piano è inserita dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), all’interno di un Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nella Città da Ristrutturare, mediante un Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 05.02 a/b denominato “Casal Monastero”. Tale toponimo risulta adottato con D.C.C. n° 37 del 9-10/04/2013;
- l’area del toponimo così come riportata nel PRG adottato nel 2003 e successivamente approvato nel 2008 risulta pari a complessivi 480.800 mq circa. Nella progettazione del toponimo è stata effettuata una verifica della disponibilità di aree per gli standard e per le aree pubbliche, da reperire all’interno del perimetro approvato. Dall’indagine è risultato che non esistono aree libere sufficienti a soddisfare tale esigenza e si è così reso necessario nel progetto esecutivo, allargare il suddetto perimetro, di mq. 151.523, per un totale di 632.300 mq circa;
- il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con l’ambiente, con gli insediamenti e con le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante. Per realizzare l’obiettivo sono necessarie:
 - o la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;



- 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.
- l'ambito del Consorzio Casal Monastero 5.2b è caratterizzato dalla presenza di una lottizzazione spontanea, realizzata oltre 50 anni fa, parzialmente edificata (circa 20 ha) e successivamente condonata. Nel progetto esecutivo del toponimo è stata prevista l'edificazione della cubatura assentita e aggiuntiva, sui singoli lotti di pertinenza, evitando la redistribuzione urbanistica sui lotti parzialmente edificati. Il criterio di una redistribuzione, legata alla concentrazione sui lotti liberi della cubatura ricavata dalle aree pubbliche cedute al Comune, è stata applicata alle aree di vasta dimensione ed intestata a soggetti giuridici disponibili ad attuare un piano di lottizzazione convenzionato. In tal modo, si è cercato di ottenere il consenso dei piccoli proprietari, soddisfacendo le loro aspettative di avere la casa sul proprio lotto e nel contempo sono state proposte soluzioni planovolumetriche, concentrate su aree libere e quindi adatte ad accogliere ipotesi progettuali unitarie e improntate ad un corretto zoning residenziale, individuati in 6 comparti unitari. Il 10 % della cubatura non residenziale previsto dalle Norme Tecniche sarà utilizzato per creare piccoli centri di aggregazione, per rendere vivibile anche di giorno il quartiere, evitando l'effetto "città dormitorio" che attualmente caratterizza il toponimo 5.2b, e in alternativa studi professionali. Per quanto concerne il sub-comprensorio 5.2a, la soluzione progettuale risulta estremamente semplificata, in quanto lo stato di fatto è caratterizzato da un'edificazione spontanea sorta su lotti di piccole dimensioni, ove è stato utilizzato un indice di edificabilità molto elevato, e una fascia, lungo via Giacomo Da Lentini, ove sono sorte ville prestigiose su lotti di dimensioni che variano da mq. 5000 ad oltre un ettaro. Per quanto concerne la viabilità interna al Toponimo 5.2b, essa è caratterizzata dall'esistenza di strade asfaltate con l'urbanizzazione primaria già realizzata quasi ovunque, salvo la rete di scolo delle acque chiare. All'interno del comprensorio esistono alcuni lotti liberi, su cui sono previste le aree per il reperimento di una percentuale di standard pubblici, proporzionata all'edificazione legittimata considerata ai fini del dimensionamento del piano;
- il Piano prevede un incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,5 mc/mq) al netto delle s.u.l. (volumetriche) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;
- il Piano prevede il completamento dell'edificazione esistente su aree fondiarie ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta" cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso;
- Le caratteristiche del Piano sono di seguito riassunte:
- nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 6 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 27% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 36% delle totali previste;



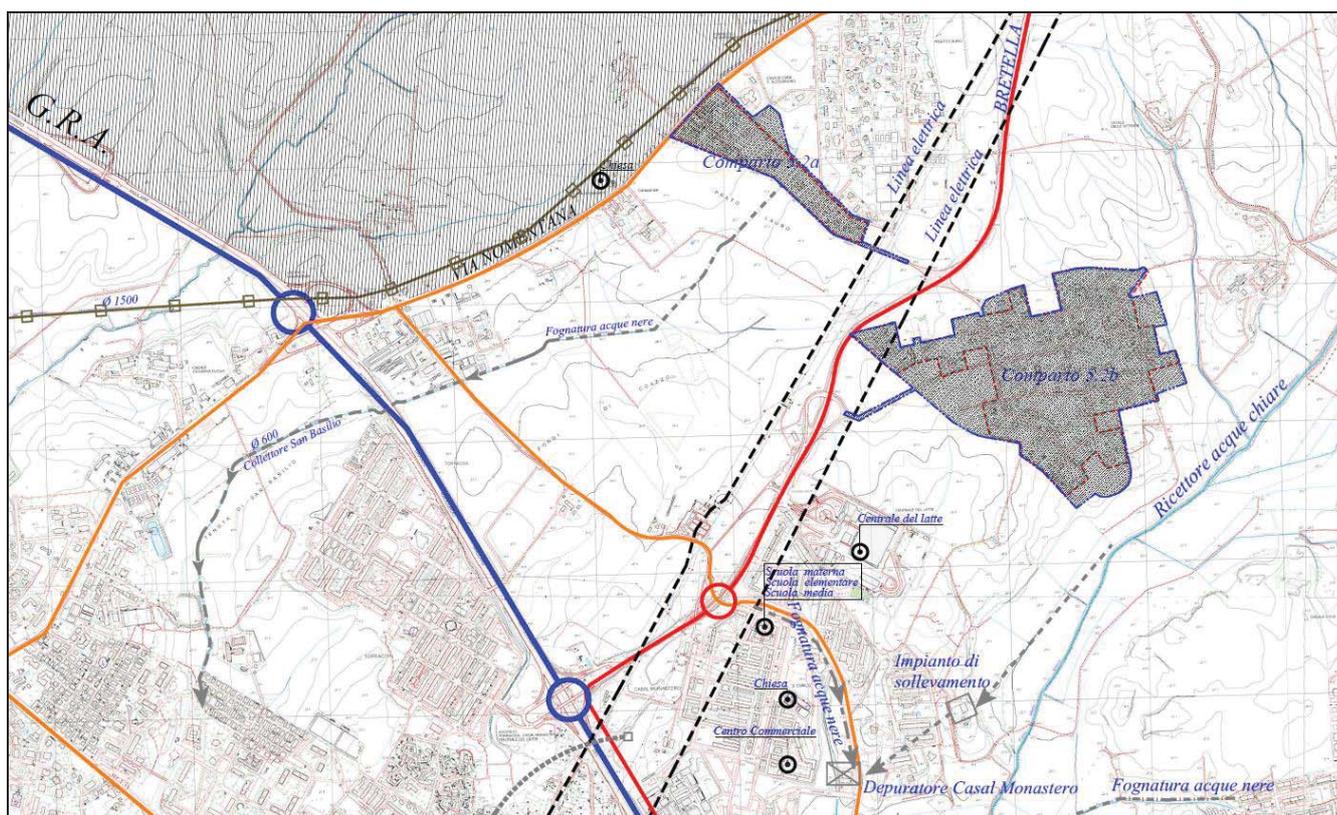
- per quanto riguarda gli abitanti, si prevede un insediamento complessivo di 2.762 abitanti (densità territoriale circa 44 ab./ha). Di questi 1.319 risultano esistenti, 855 sono i nuovi abitanti già previsti dal PRG vigente e 588 (di cui 160 nei Fondiari Pubblici) sono nuovi abitanti in aumento rispetto alle previsioni di PRG, oggetto della variante. Oltre a questi vi è una quota di 210 abitanti ipotetici aggiuntivi scaturibili dalla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, concedibile come premio di cubatura facoltativo con scadenza temporale, per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - Le aree a standard pubbliche per le destinazioni abitative interne al nucleo producono una dotazione di 24,29 mq/abitante e più precisamente:
 - verde pubblico: 28.431 mq con una dotazione di 10,23 mq/ab;
 - parcheggi pubblici: 19.790 mq con una dotazione di 7,12 mq/ab;
 - servizi pubblici: 19.305 mq con una dotazione di 6,94 mq/ab.
 - Le aree a standard pubbliche per le destinazioni non abitative interne al nucleo corrispondono ad una superficie di 15.411 mq e sono state reperite con destinazione:
 - verde pubblico: 4.403 mq con una dotazione di 4 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
 - parcheggi pubblici: 11.008 mq con una dotazione di 10 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
- dal punto di vista strutturale e infrastrutturale l'ambito urbano in cui si inserisce il toponimo è caratterizzato da:
- il vasto insediamento della Tiburtina, dove coesistono importanti realtà per attività industriali e comparti preesistenti da recuperare, in un assetto spesso caotico e privo di strutture adeguate.
 - il nucleo residenziale della 167 Casal Monastero ove un ordinato piano urbanistico ha permesso di creare una realtà urbana autosufficiente fornita di tutti i servizi di quartiere;
 - il quartiere La Torraccia, che costituisce una vera e propria centralità della Città consolidata, dotata di infrastrutture a livello urbano, con unità commerciali per la grande distribuzione, scuole, centri religiosi, sociali e sportivi, con valenza di aggregazione interquartiere.

Appare comunque necessario potenziare e migliorare le infrastrutture esistenti, per agevolare le relazioni tra i vari ambiti del settore. Tali ambiti sono caratterizzati da imminenti trasformazioni urbane di grande rilievo, che nella loro definizione progettuale articolazione attuativa, necessitano di alcuni elementi di completamento non previsti dal P.R.G. Ci si riferisce in particolare a:

- Il prolungamento della linea B della metropolitana oltre il GRA a Casal Monastero: Area della Stazione GRA-Casal Monastero – Programmi integrati a “Nodo di scambio”;
- L'allargamento della via Tiburtina dal Km 9+300 al km 15+800, nella cui realizzazione è inserito il corridoio per il trasporto pubblico;
- L'attuazione del Programma di Recupero Urbanistico (ex Art. 11 L.103/93) di San Basilio

- il toponimo Casal Monastero 5.2b, è confinante con un contesto urbano (Torraccia, San Basilio, 167 Casal Monastero, Tiburtina ecc.), dotato di opere di urbanizzazione secondarie, moderne e sovradimensionate. Pertanto all'interno dell'area perimetrata il progetto prevede:
 - o un plesso scolastico costituito da : asilo nido, scuola materna, circolo ricreativo con ampi spazi all'aperto destinati a verde attrezzato e alle attività ludiche;
 - o un piccolo centro sportivo polifunzionale ove poter realizzare una piscina scoperta , con possibilità di copertura invernale, e spogliatoi adeguati ove verrà localizzata una modesta struttura fitness;
 - o uno spazio commerciale per creare un bar, un locale per lo svago e per l'aggregazione dei giovani.

- Il comprensorio 5.2a (Prato Lauro) è confinante con la via Nomentana e può utilizzare le attrezzature di quartiere limitrofe distanti un centinaio di metri. Pertanto nel progetto si è ritenuto che per le opere di urbanizzazione secondaria, anche in relazione al limitato numero di abitanti esistenti e di quelli prodotti dalla nuova edificazione, sia sufficiente prevedere, all'interno dell'area per Servizi S1 di mq. 2.000, una piccola cappella con un'area antistante attrezzata per la sosta e attività ricreativa per giovani mamme. Sul lotto S2 di mq.1.550 invece è prevista una semplice sistemazione superficiale con attrezzature di arredo urbano a carattere precario.



Inquadramento dei due comparti del toponimo 5.2a e 5.2b su CTR e indicazione dei servizi principali infrastrutturali prossimi alle aree indicate

I dati tecnici complessivi del Piano, possono essere sintetizzati dalla seguente tabella per le due zone 5.2a e 5.2b:



DATI GENERALI DEL PIANO

Toponimo 5.2A-B - Casal Monastero - Sant'Alessandro

		INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano	ha	48,08	15,15	63,23
Densità Territoriale			ab/ha	44
Abitanti Previsti			n°	2.762

AREE FONDARIE

ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Conservazione (solo SUL esistente)	113.114	35.840	3.685	39.525	0,35	956
Completamento	Esistente	13.604	1.974	15.578	0,15	363
	Aggiuntivo	14.777	1.642	16.419		394
Nuova Edificazione	47.369	13.311	1.479	14.790	0,31	355
Nuova Edificazione Convenzionata	99.913	20.048	2.228	22.276	0,22	534
TOTALE	471.554	97.580	11.008	108.588		2.602

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Nuova Edificazione	17.107	5.989	665	6.654	0,39	160

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARDS P.R.G.
		mq.	mq./ab.	mq./ab.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.431	10,23	9,50
	Non Abitativo	4.403	4 mq./10 mq. S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		19.305	6,94	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	19.790	7,12	6,00
	Non Abitativo	11.008	10 mq./ 10 mq. S.U.L.	
TOTALE	82.937		24,29	22,00

SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE 100.044

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie Private	471.554
Aree Fondiarie Pubbliche	17.107
Aree Pubbliche per Standard	82.937
Strade e Arredo Viario	60.694
TOTALE	632.292



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

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

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

L'autorità ATO nella nota prot. n. 38-16 del 16/02/2016 comunica che *...sulla base di quanto già espresso dal Gestore ACEA ATO 2 a riguardo, con nota prot. 23871 del 25 settembre 2014, nota prot. n. 27139 del 27 ottobre 2014 e in ultimo con nota prot. n. 548-15 del 14 maggio 2015, la Scrivente Segreteria Tecnico Operativa dell'ATO2 Lazio Centrale Roma comunica di non avere ulteriori osservazioni sulla verifica di disponibilità idrica nelle zone interessate dal progetto in esame e sulla capacità depurativa delle stesse. Per quanto riguarda la rete fognaria a servizio dell'area in esame, sebbene gli elaborati progettuali non siano evincibili dal Rapporto Preliminare inviato, si rappresenta la necessità di osservare le prescrizioni tecniche di cui alla nota ACEA ATO2 S.p.A. prot. n. 27139 del 27 ottobre 2014, allegata alla presente, così come richiesta dallo stesso gestore con nota prot. n. 548-15 del 14 maggio 2015. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06...*

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

Il Gestore del S.I.I. nella nota prot. n. 23871 del 25/09/2014, considerando che gli abitanti totali previsti sono 2762, segnala che *Per quanto riguarda l'alimentazione idrica, la rete di distribuzione locale della zona è servita dall'alimentatrice DN 400 esistente in Via Sant'Alessandro, a sua volta servita dall'adduttrice Montecarnate —Cecchina. Il toponimo potrà essere alimentato, ma in considerazione delle espansioni urbanistiche complessivamente previste nella zona, potranno essere prescritti accumuli e sollevamenti privati. Per quanto riguarda l'aspetto fognario, l'impianto di depurazione "Casal Monastero" risulta attualmente saturo e potrà trattare i reflui a seguito di lavori di potenziamento da valutare. In alternativa potrà essere valutata la soluzione di recapito delle acque nere al collettore fognario "San Basilio" avente esito finale all'impianto di depurazione Roma Nord.*

- AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME TEVERE

L'Ufficio nella nota prot. n. 289 del 26/01/2016 rappresenta che:

(...)

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

- 1) Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e aggiornato con D.P.C.M. del 10 aprile 2013 e con successivi decreti segretariali ai sensi dell'art. 43, comma 5, delle norme tecniche;*
- 2) Piano di Bacino del fiume Tevere – Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – (P.S.5), approvato con D.P.C.M. del 3 marzo 2009 e relativa variante approvata con D.P.C.M. del 10 aprile 2013;*



- 3) *Piano di gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale (PGDAC), approvato con D.P.C.M. del 5 luglio 2013 ed attualmente in fase di aggiornamento.*

(...)

Rispetto al PS5 si rileva che la quasi totalità dell'area di piano ricade in area di attenzione definite dall'art. 8, comma 2, delle NTA come "aree in cui si evidenzia una alterazione della circolazione idrica non direttamente correlabile ai prelievi"; per dette aree l'art. 9 delle NTA stabilisce che "il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle concessioni di acque sotterranee è subordinato alla verifica che le quantità richieste non siano approvvigionabili in altro modo. Ciò premesso e presa visione del documento preliminare, pur essendo presenti problematiche specifiche rispetto alla pianificazione di bacino/distretto, si prende atto dell'estensione territoriale dell'area di piano, del contesto già diffusamente urbanizzato e della tipologia dell'intervento proposto, e si rimette la valutazione sull'assoggettabilità a VAS all'Autorità Competente segnalando che, poiché l'intervento ricade parzialmente in "Area di attenzione", il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle concessioni di acque sotterranee è subordinato alla verifica che le quantità richieste non siano approvvigionabili in altro modo. Inoltre, nel rispetto dei principi della pianificazione di bacino/distretto al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire alle condizioni per uno sviluppo sostenibile, si ritiene opportuno che l'Autorità Procedente valuti la possibilità che il piano preveda, nella parte normativa, l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica. [...]

- ARPALAZIO – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Del Lazio

La Struttura, nella nota prot. n. 3815 del 19/01/2017, premettendo che il piano insiste su un'area di dimensioni pari a circa 64 ha e prevede l'insediamento di 2762 abitanti dei quali 1319 esistenti, pur valutando che la significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, non può essere efficacemente valutata poiché l'analisi è stata limitata alla sola area oggetto dell'intervento proposto, esprime il seguente parere:

(...)

1. *ARIA: in riferimento alla matrice aria si evidenzia che gli interventi previsti dal piano prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria. Il comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Il RP non contiene uno specifico approfondimento sul tema della mobilità; considerato che l'area di Roma presenta ("agglomerato di Roma") criticità connesse all'inquinamento atmosferico l'impatto del piano andrebbe valutato insieme agli altri interventi urbanistici, eventualmente previsti nell'area. Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 3 della LR 27 maggio 2008 n 6.*
2. *RISORSE IDRICHE: con riferimento alla matrice acqua il Piano ricade all'interno di un Bacino (Aniene) che, in base al Piano regionale di tutela delle acque (PRTA), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.42 del 2007, ha una classe di qualità 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. Il RP evidenzia che allo stato attuale non è possibile trattare il nuovo carico (cfr. Punto 3 allegato 1). Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi il RP (cfr. Punto 3 Allegato 1) evidenzia la possibile necessità di interventi finalizzati a servire le nuove utenze, non segnalando particolari criticità. Con riferimento*



- alle emissioni in atmosfera connesse al riscaldamento/raffrescamento, gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere a, b, c della LR 27 maggio 2008, n.6.*
3. *RIFIUTI: la significatività dell'impatto della produzione rifiuti derivante dall'attuazione del Piano, deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei rifiuti della Regione Lazio (approvato dal Consiglio Regionale il 18/01/2012 e pubblicato sul supplemento ordinario n.15 del BURL n.10 del 14 marzo 2012) e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. L'incremento dei rifiuti previsto, l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata (35,20% - dato 2014 / 29,69% - dato 2013...), il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani determinano un contesto territoriale all'interno del quale si ritiene che un incremento della produzione dei rifiuti, costituisca un impatto significativo.*
 4. *SUOLO: pur in assenza della completa attuazione della L.R. 31 marzo 2005, n. 14 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013 che prevede anche "Gli Stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq m⁻³" si ritiene opportuno, come segnalato a pag. 44 del RP, che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon. Il piano, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 4 comma 2 lettera d) della LR 27 maggio 2008, n.6.*

- MIBACT - Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romani e l'Area Archeologica di Roma

La Soprintendenza nella nota prot. n. 936 del 18/01/2016 riassume i regimi di tutela previsti nell'area in argomento e rileva che...*la zona è interessata da presenze diffuse di strutture archeologiche, indicatrici di un popolamento che attraversa tutta l'antichità, dalle preistoria all'età imperiale e tardo-imperiale.*

Per i motivi suesposti, pur ritenendo possibile l'esclusione del piano/programma in oggetto dalla procedura de qua, considerato che il Piano prevede opere di adeguamento con interventi di urbanizzazione primaria e secondaria che avranno un forte impatto nel sottosuolo, si ritiene necessario che siano trasmessi a questa Soprintendenza con congruo anticipo il crono—programma dettagliato relativo ai lavori previsti, comprensivi di elaborati grafici e tavole progettuali, al fine di poter predisporre adeguate verifiche archeologiche preliminari, necessarie per documentare la consistenza del deposito archeologico dell'area.

Le modalità di tali verifiche, non a carico di questa Soprintendenza, saranno stabilite in accordo con il Funzionario di Zona responsabile del procedimento e saranno declinate su ciascuna tipologia di lavoro prevista.

Si fa presente sin da subito che in caso di ritrovamenti archeologici soggetti alla normativa vigente, potrà determinarsi la necessità della emissione di ulteriori prescrizioni e/o varianti progettuali ai fini della tutela archeologica.

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

La Soprintendenza nella nota prot. n. 1834 del 08/02/2016 *esaminata la documentazione trasmessa e preso atto che l'area in esame ricade nelle zone di tutela TPa/9, TPb/2, TLa/11 e TLb/1 del Piano*



Territoriale Paesistico n. 15/9 “Valle dell’Aniene” e nella zona di tutela TOa/3 del Piano territoriale n.1 “Marcigliana”...in considerazione della forte componente paesaggistica dell’area in esame, ritiene che l’intervento sia da assoggettare a V.A.S.
 (...)

- **ARP – AGENZIA REGIONALE PER I PARCHI – Area Pianificazione e Rappresentazione del Territorio**

La Struttura, nella nota prot. n. 16035 del 28/01/2016, per quanto concerne le proprie competenze, esaminata la documentazione acquisita, esprime le seguenti indicazioni:
 (...)

Verificato che per l’area in oggetto non emergono sensibilità particolari o elementi di valenza ambientale tale da poter individuare criticità derivanti dall’attuazione del Programma in oggetto. Non si ritiene necessario, per quanto di competenza, di dover assoggettare la variante di Piano alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si cui all’art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

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

Il Dipartimento nella nota prot. n. 44548 del 15/03/2016, dopo aver riassunto le caratteristiche del Piano (5.2a e 5.2b) e l’inquadramento dello stesso nel PRG e nel PTPG rileva che ... *Per quanto sopra esposto, alla luce degli artt. 27, 28, 49, 50 e 60, l’intervento in esame, finalizzato al recupero urbanistico dell’insediamento “ex—abusivo” esistente, è da considerarsi in linea generale coerente con gli obiettivi strategici del PTPG, considerate peraltro le finalità di interesse pubblico ad esso connesse. Atteso tuttavia che la modifica del perimetro sottrae una porzione di Territorio agricolo tutelato si ritiene opportuno, in termini generali e alla luce dell’insieme delle varianti di recupero che interessano il territorio comunale, prevedere la valutazione di misure compensative, anche di ambito generale. (...)*

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

(...) Per quanto riguarda nello specifico l’intervento in questione, in particolare, si ritiene opportuno, al fine di ridurre il più possibile la compromissione della funzione ambientale della componente di rete ecologica interessata, valutare nell’ambito di un eventuale rapporto preliminare la possibilità di attestare il più possibile i volumi edilizi verso il limite del perimetro approvato e garantire il più possibile l’omogenea permeabilità dei suoli (...)

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

L’Area nella nota prot. n. 169500 del 31/03/2017 pervenuta nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, riportato quanto descritto nel rapporto preliminare e negli elaborati grafici allegati e riassunta la vincolistica da PTP e PTPR presente sull’area (e le relative osservazioni), esprime le seguenti considerazioni dal punto di vista urbanistico e paesaggistico:



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

Le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato, non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, vista anche la loro destinazione urbanistica a servizi e pertanto già destinata alla edificazione.

In considerazione a quanto sopra rilevato, ai soli fini della valutazione degli effetti conseguenti il piano sulla componente paesaggio si ritengono gli stessi non significativi rispetto all'attuale stato dei luoghi e pertanto si ritiene che il piano possa proseguire il proprio iter di formazione ai sensi della vigente normativa.

Restano salve le eventuali ulteriori valutazioni della scrivente struttura per quanto di propria competenza sul procedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo secondo la vigente normativa.

TENUTO CONTO degli esiti del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n. 258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportate nei verbali del 18/02/2015 e del 18/03/2015, nel quale sono emerse problematiche per le aree in ampliamento del Toponimo rispetto al perimetro indicato nel PRG, legate alle verifiche delle osservazioni ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98 (che risultano accolte come su evidenziato) relative al servizio pubblico di livello urbano con riferimento alle tutele dei PTP;

VALUTATO che:

- il Piano esecutivo di Recupero del nucleo di edilizia ex-abusiva (cosiddetto Toponimo) denominato "05.02 A e B Casal Monastero" si configura in variante al PRG vigente (da approvare secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i) e riguarda un area divisa in due zone A e B, oggetto di adozione urbanistica (D.C.C. n. 37 del 9-10/04/2013). Il piano complessivo (zone A e B) si estende per 63,33 ha, di cui 48,08 presenti nel nucleo originario approvato con il PRG del 2008 e circa 15,15 ha, esterni al nucleo originario. Il Piano prevede complessivamente un incremento abitativo massimo (comprensivo di eventuali premi di cubatura) di n. 1653 abitanti oltre ai 1319 esistenti (2972 abitanti complessivi), in incremento di 798 abitanti rispetto a quanto già indicato nel PRG vigente (di questi 210 sono subordinati ai premi di cubatura suddetti);
- Il Toponimo insiste su un ambito urbano nel settore nord - est di Roma Capitale, al di fuori del G.R.A., lungo la strada statale SP22a Via Nomentana e ricade tutto all'interno del territorio del IV Municipio (ex V). Il Toponimo si divide in due sub-comparti Prato Lauro (a) e 5.2 Casal Monastero (b), collegati tra loro dalla via Dante da Maiano, che si inserisce nella bretella Centrale del Latte-Palombarese. L'ambito urbano di riferimento risulta interessato in parte da tessuti edilizi spontanei ed in parte da alcuni residui di aree agricole. Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha generato nell'ambito urbano in esame, la carenza di un adeguato sistema della mobilità in termini di viabilità, di trasporti pubblici, e parcheggi, a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, nonché delle Opere di Urbanizzazione. Il piano dunque



prefigura un insediamento prevalentemente residenziale tale da conseguire i seguenti obiettivi:

- 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 Comune di Roma Capitale, come previsto dal “*Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana*” (Allegato A alla D.C.C. n. 57 del 02/03/2006) ha avviato per il Piano in argomento un processo partecipativo con la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale di una presentazione dell'intervento e con la convocazione di un incontro pubblico con la cittadinanza per il giorno 24/10/2012, pubblicando successivamente l'audio dell'incontro pubblico e il documento finale di partecipazione prot. n. 7949 del 24/01/2013 sul medesimo portale internet. Dal processo partecipativo a cui hanno partecipato rappresentanti dei cittadini e delle istituzioni, non sono emerse particolari criticità per l'intervento in esame;
- dal punto di vista paesaggistico, i due nuclei e la strada di collegamento tra gli stessi sono sottoposti al vincolo dichiarativo della Marcigliana (DM 15/6/1990) di cui all'art. 136 comma 1 lettera c) e d). Sussistono inoltre vari vincoli di cui all'art. 13 della LR 24/98 “Aree di interesse archeologico” vista la presenza di un “Probabile tracciato antico”, l'antico tracciato della Via Nomentana a nord ovest e vari beni censiti come “Aree rispetto Roma” con le relative fasce di rispetto di 150 metri. Infine è presente sul nucleo a sud un “Bene identitario dell'architettura rurale” denominato “Casale in Via Re Enzo” vincolato ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera e) del DLgs 42/2004 e disciplinato dall'art. 44 delle NTA del PTPR con la relativa fascia di rispetto di metri 100.
- Dalla consultazione della tavola A del PTPR, risultano accolte per l'area del Piano in oggetto n.4 proposte comunali di modifica del PTP vigente ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98, cogenti e prevalenti sulle norme di tutela del PTP e del PTPR.
- Tali proposte comunali sono state presentate sia sul perimetro originario del nucleo ex abusivo posto a sud, proposta n° 058091_P312, sia sul perimetro originario del nucleo ex abusivo a nord, proposta n° 058091_P322 (risultano entrambe accolte parzialmente...*secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto dei beni archeologici e subordinatamente ai pareri...*). Per le porzioni in ampliamento e in variante al PRG, esistono ulteriori due proposte di modifica del PTP vigente ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98, che riguardano aree più vaste ma nelle quali rientrano le parti in ampliamento del toponimo 5.2b (parte a sud). Tali proposte risultano entrambe accolte parzialmente e individuate dai codici 058091_P324 (relativa a servizi pubblici urbani UV 1 Casal Monastero – Centrale del Latte) ...*Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni subordinatamente ai pareri paesistici, previa redazione del SIP con particolare riferimento alla salvaguardia della continuità del paesaggio agricolo circostante e nel rispetto dei beni archeologici...* e 058091_P834 (relativa a programmi di edilizia residenziale pubblica Casal Monastero 4)...*Accolta*



secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni archeologici);

- l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo, per quanto riguarda gli aspetti di propria competenza, evidenzia che l'ambito in questione *presenta una realtà di compromissione del territorio tale da aver già determinato impatti sull'ambiente, ... Le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato, non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, vista anche la loro destinazione urbanistica a servizi e pertanto già destinata alla edificazione...*, e dunque gli effetti sulla componente paesaggio si ritengono *...non significativi rispetto all'attuale stato dei luoghi e pertanto si ritiene che il piano possa proseguire il proprio iter di formazione ai sensi della vigente normativa...;*
- le problematiche emerse in sede di tavolo tecnico urbanistico (di cui alla D.G.R. n.258/2014) legate alle verifiche delle osservazioni ai PTP (in merito alle finalità) che risultano accolte ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98 per le aree in ampliamento in variante al PRG, visto il successivo parere dell'Area Urbanistica Regionale e considerando che riguardano porzioni delle aree oggetto delle predette osservazioni che il PTPR Tav. A (Sistemi e Ambiti di Paesaggio) classifica come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" di cui all'art. 28 delle NTA del PTPR, potranno e dovranno trovare soluzione in merito all'ammissibilità nel prosieguo dell'iter procedurale di approvazione urbanistica;
- per quanto riguarda il PTPG, come indicato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, l'intervento... *è da considerarsi in linea generale coerente con gli obiettivi strategici del PTPG, considerate peraltro le finalità di interesse pubblico ad esso connesse. Atteso tuttavia che la modifica del perimetro sottrae una porzione di Territorio agricolo tutelato si ritiene opportuno, in termini generali e alla luce dell'insieme delle varianti di recupero che interessano il territorio comunale, prevedere la valutazione di misure compensative, anche di ambito generale. Per quanto riguarda nello specifico l'intervento in questione, in particolare, si ritiene opportuno, al fine di ridurre il più possibile la compromissione della funzione ambientale della componente di rete ecologica interessata, valutare nell'ambito di un eventuale rapporto preliminare la possibilità di attestare il più possibile i volumi edilizi verso il limite del perimetro approvato e garantire il più possibile l'omogenea permeabilità dei suoli ...;*
- dal punto di vista della mobilità l'intervento si inserisce in un quadrante caratterizzato da criticità e debolezza delle necessarie infrastrutture viarie e nella quale sono già previsti e/o realizzati interventi di miglioramento e infrastrutturazione. Ci si riferisce in particolare a:
 - o il prolungamento della linea B della metropolitana oltre il GRA a Casal Monastero;
 - o l'allargamento della Via Tiburtina dal km. 9+300 al km. 15+800, nella cui realizzazione è inserito il corridoio per il trasporto pubblico;
 - o l'attuazione del Programma di Recupero Urbanistico (ex art. 11 L. 103/93) del quartiere di San Basilio.



Su questo sistema della mobilità che caratterizza il quadrante Nord-Est di Roma, si inserisce, come asse portante, a sostegno dei flussi di traffico generati dai nuovi insediamenti del Toponimo Casal Monastero e dall'adiacente 167 Casal Monastero 4, la Bretella di collegamento tra il G.R.A., la Centrale del latte e via Palombarese dove si innestano tramite rotatoria i due sub-comparti del toponimo. Dalle analisi di traffico (con rilievi effettuati sulla Via Nomentana e sulla Bretella Palombarese) e dalla relazione sulla viabilità, allegate al piano in argomento, non emergono situazioni di particolare criticità per l'attuazione del piano in argomento;

- l'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della d.g.r. n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000". Le aree del toponimo non risultano gravate da usi civici come risulta dalla dichiarazione a firma dell'Arch. Mario Campadello, allegata al piano;
- per gli aspetti di natura archeologica dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza competente, con congruo anticipo il cronoprogramma dettagliato relativo ai lavori previsti, comprensivi di elaborati grafici e tavole progettuali, al fine di poter predisporre adeguate verifiche archeologiche preliminari, necessarie per documentare la consistenza del deposito archeologico dell'area. L'esito di tali accertamenti consentirà alla Soprintendenza di esprimere il parere definitivo preventivo, e in caso di ritrovamenti archeologici soggetti alla normativa vigente, potrà determinarsi la necessità della emissione di ulteriori prescrizioni e/o varianti progettuali ai fini della tutela archeologica;
- il comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Ai fini del contenimento del traffico veicolare della zona (e delle emissioni nocive connesse, contributo maggiore alle criticità sulla qualità dell'aria) il Piano riporta una serie di miglioramenti della viabilità e della mobilità già in atto nel quadrante in argomento e viene effettuata un'analisi di traffico da cui non emergono particolari criticità. In ogni caso gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 3 della LR 27 maggio 2008 n 6;
- in base al Piano Regionale di Tutela delle Acque (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 42 del 2007), l'area oggetto del programma ricade all'interno del Bacino Aniene, con classe di qualità pessima. Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Come segnalato dal Gestore del S.I.I. *...Per quanto riguarda l'aspetto fognario, l'impianto di depurazione "Casal Monastero" risulta attualmente saturo e potrà trattare i reflui a seguito di lavori di potenziamento da valutare. In alternativa potrà essere valutata la soluzione di recapito delle acque nere al collettore fognario "San Basilio" avente esito*



finale all'impianto di depurazione Roma Nord. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico... la rete di distribuzione locale della zona è servita dall'alimentatrice DN 400 esistente in Via Sant'Alessandro, a sua volta servita dall'adduttrice Montecarnate —Cecchina. Il toponimo potrà essere alimentato, ma in considerazione delle espansioni urbanistiche complessivamente previste nella zona, potranno essere prescritti accumuli e sollevamenti privati...Si segnala infine che l'intervento ricade parzialmente in "Aree di attenzione" del P.S.5, nelle quali il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle concessioni di acque sotterranee è subordinato alla verifica che le quantità richieste non siano approvvigionabili in altro modo;

- l'area non presenta particolari criticità a livello geologico e/o geomorfologico come risulta dalla Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al progetto (vedi Carta dell'idoneità territoriale). Il Piano in ogni caso dovrà ottenere preliminarmente il parere favorevole dalla competente Area Regionale ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99;
- le criticità evidenziate possono essere superate mediante attuazione preventiva di accorgimenti pianificatori;
- viene valutata ed in linea generale verificata l'ammissibilità paesaggistica degli interventi proposti nel R.P., i quali a seguito delle considerazioni svolte si ritiene non comportino impatti significativi sulle componenti ambientali.

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

- 1) L'Autorità Procedente dovrà dare conto, nel prosieguo dell'iter approvativo del Piano, degli esiti delle valutazioni effettuate in adempimento della DCC 122/2009, relativamente agli effetti della intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva ovvero alla scelta di adottare singolarmente i piani esecutivi presentati ai sensi della L.R. 36/87;
- 2) Dal punto di vista procedurale nell'ambito del prosieguo della procedura di approvazione della variante urbanistica, per quanto riguarda le aree in ampliamento in variante urbanistica, tutte classificate come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" di cui all'art. 28 delle NTA del PTPR Tav. A (Sistemi e Ambiti di Paesaggio), dovrà essere valutata l'ammissibilità della variante in riferimento all'accoglimento delle osservazioni presentate ai sensi dell'art.23 della L.R. n. 24/98 (che risultano tutte accolte con riferimento a determinate finalità);
- 3) Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico i singoli interventi previsti in tali aree del nucleo dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente;
- 4) Dal punto di vista della depurazione dei reflui e del sistema fognario-depurativo, alla luce delle criticità evidenziate dal Gestore del S.I.I. e dall'Ente A.T.O.2, la realizzazione degli



interventi previsti per il Toponimo in argomento è subordinata ai lavori di potenziamento dell'impianto di depurazione "Casl Monastero" o, in alternativa, alla effettiva possibilità tecnica di recapitare le acque nere al collettore fognario "San Basilio" avente esito finale all'impianto di depurazione "Roma Nord" (valutandone l'effettiva potenzialità residua);

- 5) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale sia per le costruzioni esistenti che per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico Integrato. Il piano dovrà prevedere nella parte normativa l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;
- 6) 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;
- 7) Per gli aspetti archeologici, dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza competente, con congruo anticipo, il cronoprogramma dettagliato relativo ai lavori previsti, comprensivi di elaborati grafici e tavole progettuali, al fine di poter predisporre adeguate verifiche archeologiche preliminari, necessarie per documentare la consistenza del deposito archeologico dell'area. L'esito di tali accertamenti consentirà alla Soprintendenza di esprimere il parere definitivo preventivo, e in caso di ritrovamenti archeologici soggetti alla normativa vigente, potrà determinarsi la necessità della emissione di ulteriori prescrizioni e/o varianti progettuali ai fini della tutela archeologica;
- 8) Per quanto riguarda gli aspetti ambientali del piano:
 - a. siano accuratamente progettati il verde pubblico e il verde di arredo stradale con elementi coerenti con il contesto locale;
 - b. siano adottate per i parcheggi e l'arredo urbano specifiche tecniche ed inseriti elementi progettuali finalizzati a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo;
 - c. al fine di ridurre il più possibile la compromissione della funzione ambientale della componente di rete ecologica interessata, bisognerà attestare il più possibile i volumi edilizi verso il limite del perimetro approvato e garantire il più possibile l'omogenea permeabilità dei suoli;



- d. nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate tutte le indicazioni di carattere geologico e vegetazionale riportate nella Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al piano e, in ogni caso, bisognerà preliminarmente ottenere il parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici"*) dall'Area Difesa del Suolo Regionale;
- 9) In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche;
- 10) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- 11) In relazione al sistema della viabilità e mobilità, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del piano in oggetto e di quelli limitrofi. Si dovranno apportare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento tra la viabilità esterna ed interna al piano. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale nell'area del toponimo, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti;
- 12) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa. In merito ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
- 13) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii., nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). Gli edifici dovranno rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere a, b, c della LR 27 maggio 2008, n.6. Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;



- 14) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione. Ogni singolo intervento dovrà essere realizzato tenendo conto della classificazione acustica del territorio comunale;
- 15) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 16) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;
- 17) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente ad Interim
Arch. Maria Luisa Salvatori

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e p.c. a **Ministero della Cultura**
Soprintendenza Speciale Archeologia,
Belle Arti e Paesaggio di Roma
ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura
Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
dg-abap@pec.cultura.gov.it

Oggetto: Roma Capitale

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva da recuperare
Toponimo 5.02 a/b Casal Monastero, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87
Deliberazione di Adozione di Assemblea Capitolina n. 37 del 09.04.2013 / 10.04.2013.

Parere paesaggistico art.16 Legge 1150/1942.

Con nota QI 167193 del 7.10.2022, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, Direzione Trasformazione Urbana, ha avviato l'istanza volta all'ottenimento del parere paesaggistico sul piano particolareggiato del Nucleo di edilizia ex abusiva Casal Monastero, ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 e ha contestualmente inoltrato la "Relazione Paesaggistica" relativa al piano esecutivo medesimo.

Con nota n. 564063 del 24.5.2023 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma la proposta di parere ex art. 16 della Legge 1150/1942 ai fini del "concerto" ex art. 55 comma 4 delle NTA del vigente PTPR.

Questo parere paesaggistico è, pertanto, espresso in conformità alle disposizioni in merito alla concertazione tra Regione Lazio e Soprintendenza prevista dal PTPR.

VISTI

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;
la LR n. 28 del 27/12/2019;
il PTPR approvato con DCR 5/2021 pubblicato il 10/06/2021.

PREMESSO

Il nucleo di edilizia ex abusiva, cosiddetto toponimo, n. 5.02 a/b "Casal Monastero" ricade nel territorio del IV Municipio, nel quadrante nord est della città, esternamente al G.R.A., lungo la strada statale SP22a Via Nomentana.

Il Consorzio Casal Monastero, costituitosi nel 1959 con lo scopo di lottizzare un'area di 70 ettari dell'Agro Romano cui il PRG del 1962 e la successiva variante del 1968, aveva attribuito tre diverse destinazioni urbanistiche – G4, H2 e M1, con la variante delle “Certezze” ha assunto la qualifica di Toponimo n. 52B.

Nel 2002 è stato presentato un Piano di Recupero di iniziativa privata che propone una estensione delle Perimetrazioni preliminari. L'amministrazione Comunale, in sede di perimetrazione dei nuclei abusivi, ha ritenuto opportuno considerare come un unico ambito urbanistico i due sub-comparti 5.02a (Prato Lauro) e 5.02b (Casal Monastero).

Con DAC n. 37 del 09/10.04.2013 è stato adottato il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva, n. 5.02 a/b "Casal Monastero" in variante al PRG, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.

Il Piano è stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che si è conclusa con DD n. G14337 del 23/10/2017 di esclusione con prescrizioni.

Il rispetto delle prescrizioni espresse a seguito delle valutazioni ambientali dovrà essere verificato nel procedimento di approvazione del Piano prima della sua conclusione rinviando all'attuazione quelle che possono essere riferite alla fase attuativa.

CONSIDERATO

Il Piano comprende due separati comprensori individuati come nuclei abusivamente sorti **5.02a** e **5.02b** che l'A.C. ha perimetrato ai fini del loro recupero, come meglio di seguito descritto a scopo indicativo finalizzato alle valutazioni paesaggistiche, rinviando alla documentazione di piano ogni approfondimento e validità prescrittiva.

Il Piano Particolareggiato proposto, comprendente i due sub compartimenti 5.02a e 5.02b mantiene la denominazione data dal PRG alla zona: *nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 a/b “Casal Monastero”*.

Il sub comparto più ampio **5.02b**, posto a sud, corrisponde alle aree del Consorzio Casal Monastero, confinante con il PdZ 167 Casal Monastero San Basilio e Torraccia, è caratterizzato dalla presenza di una lottizzazione spontanea, risalente agli anni '70 già oggetto delle legittimazioni edilizie ai sensi delle leggi di condono edilizio.

Come deliberato dall'Assemblea Capitolina con DAC n. 37 del 9/10 aprile 2013 all'interno del perimetro previsto nel PRG non risulta possibile soddisfare il fabbisogno standard di aree pubbliche e pertanto per iniziativa pubblica su sollecitazione privata in variante sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987 si prevede:

- *“l'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.);*
- *l'aumento della superficie del Nucleo, rispetto a quella prevista dal PRG vigente, di circa ha. 15,15 aventi attualmente destinazione in parte ad “area agricola” ed in parte a “servizi pubblici di livello urbano” quale dotazione extra standard, di cui all'elaborato G8 dello stesso PRG vigente; le aree così inserite nel presente Piano per garantire il reperimento degli standard urbanistici prescritti, vengono variate da aree agricole e aree con destinazione “servizi pubblici di livello urbano”, parte ad “aree fondiarie”, per la localizzazione delle cubature dalle stesse prodotte, secondo il principio della perequazione, (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e parte ad aree pubbliche (servizi pubblici di quartiere; sedi varie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale), per il rispetto degli standard urbanistici di PRG.”*

L'incremento di superficie territoriale è pari a circa il 14% comportando l'interessamento di complessivi 632.392 mq.

È prevista la cessione compensativa tra proprietari dei singoli lotti in modo che chi non si trovi nelle condizioni di cedere aree per gli standard, si impegni a cedere cubatura ad altro proprietario proporzionata alla superficie di sua pertinenza. Ne è derivata l'individuazione di 6 comparti unitari soggetti a convenzione, all'interno dei quali è prevista anche la compensazione tra aree cedute al Comune per standard da parte dei proprietari dei lotti di grandi dimensioni.

Sono stati anche individuati 5 comparti fondiari pubblici con finalità di interesse pubblico per una superficie di 17.107 mq.

La vocazione è essenzialmente residenziale ed è circondata da quartieri dove sono sorte strutture di dimensioni tali da non consentire la sopravvivenza di piccole attività commerciali e direzionali nell'ambito del Consorzio Casal Monastero; circostanza che ha fatto propendere per la scelta di destinare il 10% della cubatura non residenziale previsto dalle Norme Tecniche a piccoli centri di aggregazione sociale. È prevista la realizzazione di un plesso scolastico costituito da asilo nido, scuola materna, circolo ricreativo, un centro sportivo polifunzionale ed uno spazio commerciale.

sub comparto **5.02a** Prato Lauro, posto a nord, come il precedente già oggetto delle legittimazioni edilizie ai sensi delle leggi di condono, è caratterizzato da un'edificazione sorta su lotti di piccole dimensioni con un indice di edificabilità utilizzato molto alto ed una fascia lungo Via Giacomo da Lentini caratterizzata dalla presenza di ville edificate su lotti le cui dimensioni variano da 5.000 mq. ad oltre un ettaro.

Una percentuale degli standard proporzionata all'edificazione legittimata può essere reperita all'interno del comprensorio su alcuni lotti liberi.

Per il reperimento di aree da assegnare a verde, servizi e parcheggi invece sono stati necessari, analogamente a quanto fatto per il comprensorio 5.02.b, reperire aree esternamente al perimetro approvato, per una quantità pari a 13.785 mq.

È stato applicato il medesimo criterio di equità adottato per il comprensorio 5.2b, prevedendo la cessione compensativa tra i singoli lotti; in relazione al numero limitato di abitanti esistenti e di quelli previsti, all'interno dell'area S1 di 2.000 mq da destinare ai servizi, è stato ritenuto sufficiente prevedere una piccola struttura per il culto con antistante area attrezzata per la sosta e attività ricreativa e sul lotto S3 di mq.1.550 che anche in considerazione del vincolo archeologico gravante sarà oggetto di semplice sistemazione superficiale con attrezzature di arredo urbano a carattere precario, suscettibili di rimozione qualora si decida di procedere alla realizzazione di un parco archeologico.

La dotazione prevista per il reperimento degli standard è pari a 24.29 mq/ab superiore all'indice minimo di 22 mq, per compensare l'eventuale incremento di SUL complessiva, nel caso di assegnazione ai singoli lotti di SUL premiante entro i primi due anni.

DATI GENERALI DEL PIANO			
Toponimo S.24-B - Casal Monastero - Sant' Alessandro			
Superficie Piano	ha	INTERNA	TOTALE
		48,08	63,23
Densità Territoriale		ESTERNA	
		ab./ha	44
Abitanti Previsti		n°	2.762

AREE FONDIARIE							
ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI	
		mq.	mq.	mq.			mq.
Conservazione (solo SUL esistente)	119.114	36.840	9.886	39.626	0,35	936	
Completamento	Esistente	211.168	13.804	1.874	16.678	0,15	363
	Aggiuntivo		14.777	1.842	16.418		394
Nuova Edificazione	47.388	13.311	1.478	14.789	0,31	355	
Nuova Edificazione Convenzionata	89.813	20.048	2.228	22.276	0,22	534	
TOTALE	471.554	97.980	11.008	108.988		2.601	

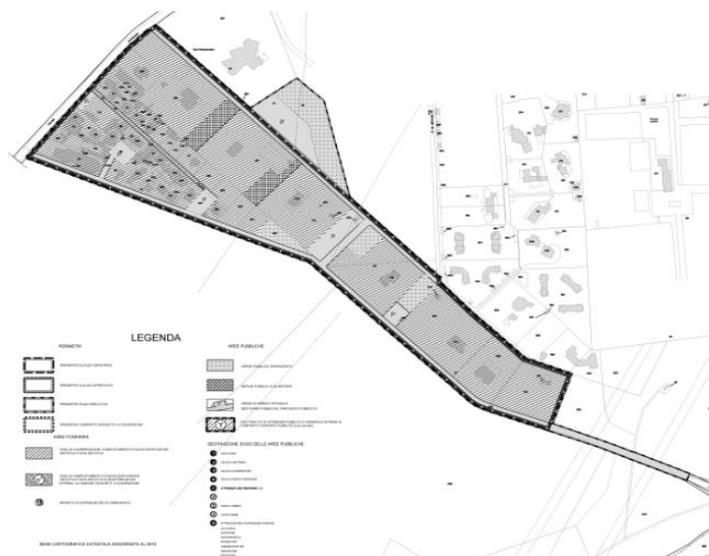
AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		mq.	mq.	mq.		
Nuova Edificazione	17.107	5.989	663	6.654	0,39	160

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARDS P.R.G.
		mq.	mq./ab.	
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.431	10,23	9,50
	Non Abitativo	4.403	4 mq./10 mq. S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI		19.305	6,94	6,50
PARCHEGGIO	Abitativo	19.790	7,12	6,00
	Non Abitativo	11.008	10 mq./10 mq. S.U.L.	
TOTALE	82.937	24,29		22,00

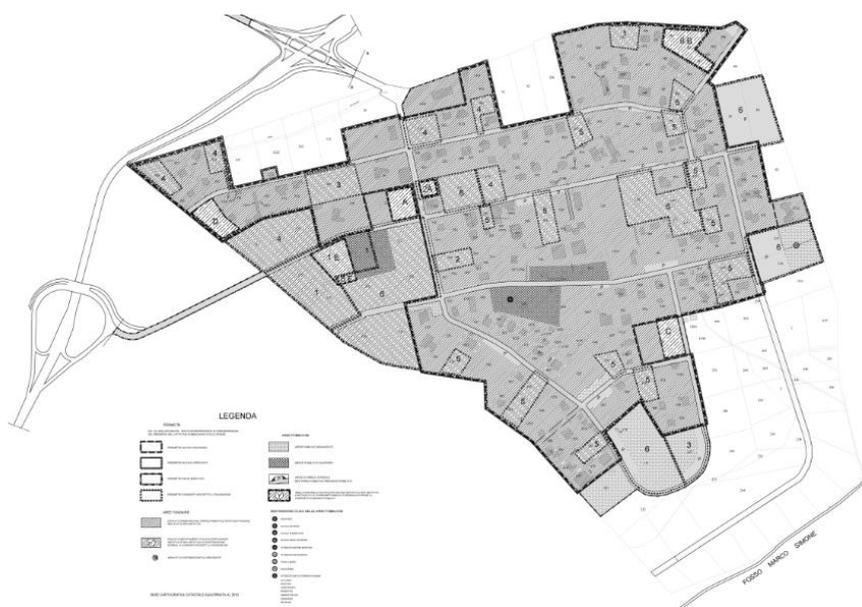
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE 100.044

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie Private	471.554
Aree Fondiarie Pubbliche	17.107
Aree Pubbliche per Standard	82.937
Strade e Arredo Viario	60.694
TOTALE	632.292

dati generali del piano



Casal Monastero 5.02a – zonizzazione



Casal Monastero 5.02b – zonizzazione

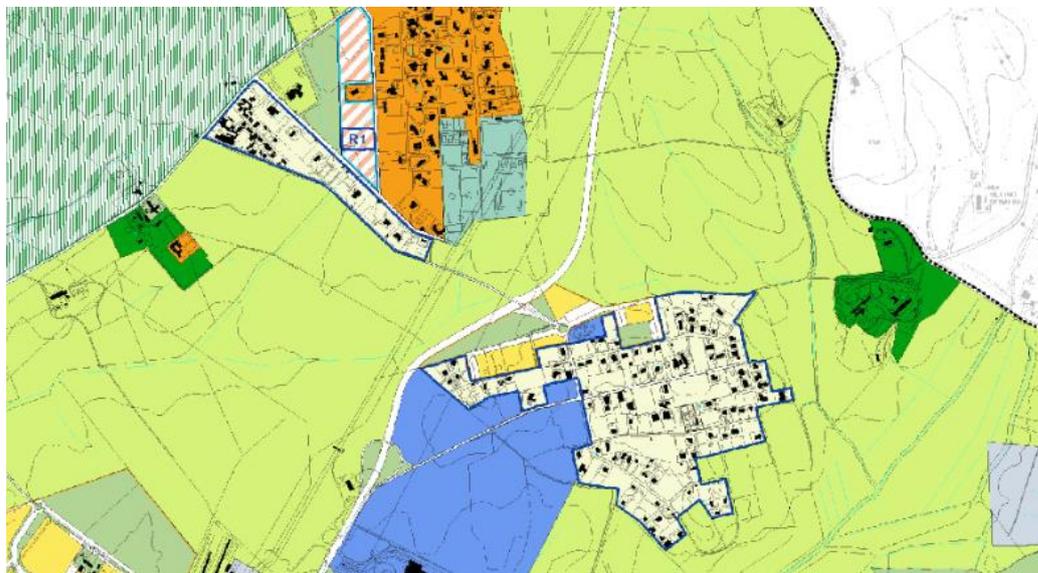
Considerazioni urbanistiche

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 più recenti 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.

Queste considerazioni, come già accennato, 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 alla documentazione progettuale ogni approfondimento.

Il Piano Particolareggiato in questione interessa prevalentemente una vasta area già classificata dal PRG alla predisposizione di uno strumento attuativo a carattere prevalentemente residenziale, nonché, solo marginalmente alcune aree adiacenti, proporzionalmente di ridotte dimensioni, diversamente classificate nel PRG in parte in agro romano e in parte in servizi pubblici di livello urbano che vengono inserite nello strumento attuativo al fine del reperimento di spazi da destinare ai servizi pubblici non individuabili all'interno del perimetro previsto in PRG.

Lo strumento attuativo è proposto in variante in variate al PRG 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 di completamento.



PRG sistemi e regole

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 e in minore misura aree adiacenti classificate in parte nel *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* (artt. 83 e 85), *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Servizi pubblici di livello urbano* (artt. 83 e 84) e parte nel *Sistema ambientale, Agro Romano - aree agricole* (artt. 68 e 74).

In base alle indicazioni contenute nell'art.107 delle NTA del PRG, le richiamate componenti del PRG sono classificate ai sensi del DM 1444/68:

- come zone B i Nuclei di edilizia ex abusiva;
- come zone E l'Agro Romano;
- come zone F le componenti del sistema dei servizi.

Lo strumento attuativo non interferisce con la *Rete ecologica* di cui però affianca parzialmente la componente primaria A.

In merito agli aspetti gestionali si rileva la presenza di elementi di rilievo individuati negli elaborati di *Carta per la qualità* nel sub comparto 5.2a "Edifici con tipologia edilizia speciale" (casali).

Il Piano utilizza un indice fondiario per le aree non edificate pari a 0,156 mq / mq (0,50 mc / mq), superiore rispetto a quello previsto dall'art. 55 co. 3 lett. c) delle NTA del PRG pari a 0,125 mq / mq (0,40 mc / mq).

La superficie territoriale del nucleo previsto in PRG pari a circa 48,8 ettari aumenta di circa 15,15 ettari classificate nel vigente PRG in parte ad agro romano (area agricola) ed in parte a *servizi pubblici di livello urbano* per un totale di 63,23 ettari.

Le aree aggiuntive rispetto alle previsioni di PRG garantiscono il reperimento degli standard urbanistici prescritti consentendone l'acquisizione gratuita e l'individuazione di aree fondiarie per la

localizzazione delle cubature prodotte dalla superficie territoriale secondo il principio della perequazione.

Il Piano prevede:

- zone di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa;
- zone di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione;
- aree pubbliche da destinare ai servizi pubblici di quartiere, sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale, per il soddisfacimento del fabbisogno standard di PRG.

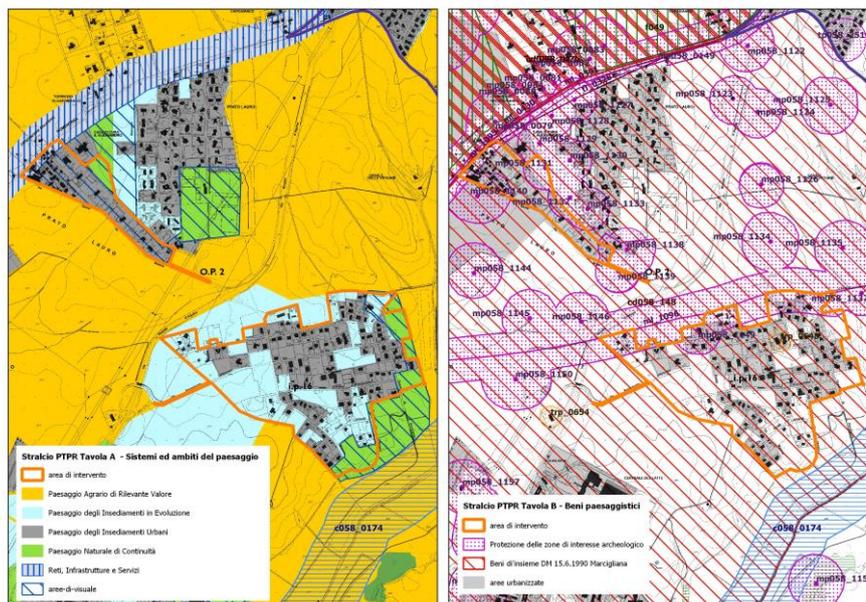
Considerazioni paesaggistiche

L'area d'intervento è sottoposta a vincoli dichiarativi e ricognitivi per la presenza di beni paesaggistici tutelati dalla parte terza del DLgs 42/2004 ai sensi dell'art.134 co.I lett. a), b) e c) del Codice, con la disciplina del PTPR approvato con DCR 5/2021:

- ✓ vincolo dichiarativo art.134 co.I lett. a) del Codice *DM 15/06/1990 Marcigliana*.
- ✓ vincolo ricognitivo art.134 co.I lett. b) del Codice beni di interesse archeologico, con la disciplina dell'art. 42 delle NTA del PTPR:
 - mp_1131 Area di frammenti fittili
 - mp_1132 Area di frammenti fittili
 - mp_1133 Sito preistorico
 - mp_1138 Area di frammenti fittili
 - mp_1139 Resti di villa
 - mp_1140 Tracce di villa
 - mp_1149 Sito preistorico
 - ml_0430 Antico tracciato della Via Nomentana
 - ml_1095 Antico tracciato della Via Nomentana
 - ml_1096 Probabile tracciato antico
- ✓ vincolo ricognitivo dell'art.134 co.I lett. c) del Codice beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto, con la disciplina dell'art. 45 delle NTA:
 - trp_0648 "Casale in Via Re Enzo"

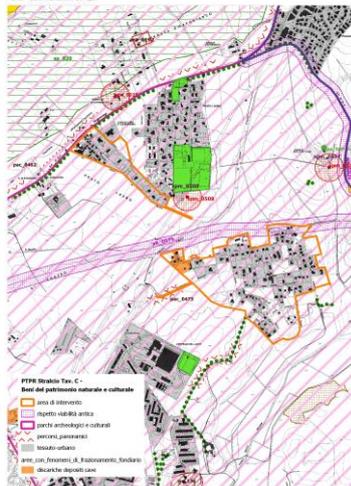
Gli interventi in attuazione dello strumento attuativo previsti nella fascia di rispetto dei beni di interesse archeologico dovranno tenere conto di quanto previsto all'art. 42 delle NTA del PTPR in relazione ad eventuali indagini e ritrovamenti in base alle indicazioni impartite dalla competente Soprintendenza.

ROMA - Casal Monastero 5.2 a/b



Individuazione indicativa dell'ambito sulle Tavole A e B stralcio PTPR approvato con DCR 5/2021

Roma - Casal Monastero 5.2 a/b



Individuazione indicativa dell'ambito sulla Tavola C PTPR approvato con DCR 5/2021

Il PTPR approvato con DCR 5/2021, classifica le aree sottoposte a vincolo dichiarativo prevalentemente in **paesaggio degli insediamenti in evoluzione** e **paesaggio degli insediamenti urbani**, rispettivamente disciplinati dagli artt. 28 e 29 delle NTA del PTPR;

alcune delle aree introdotte in ampliamento del perimetro originario del nucleo, sono classificate in **paesaggio naturale di continuità** disciplinato dall'art. 24 delle NTA del PTPR.

Riscontrato che nel **paesaggio naturale di continuità** non sono di norma consentiti né interventi a carattere residenziale né le relative opere di urbanizzazione;

preso atto che il dichiarato presupposto progettuale discende in particolare dall'impossibilità di reperire all'interno delle aree già individuate nel perimetro originario del nucleo, **toponimo** indicato nel PRG, le superfici da destinare al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968, inserendo a tal fine alcuni lotti adiacenti, si rileva che il PTPR consente la valutazione dell'intervento

alla luce delle disposizioni dell'art. 61 delle sue NTA, relativo alle *varianti per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesaggistico*;

rilevato che nelle aree classificate nel *paesaggio naturale di continuità* vengono individuate le sole aree pubbliche destinate al verde organizzato alla viabilità e parcheggi, prevedendo interventi finalizzati al risanamento ed alla riqualificazione dei beni paesaggistici compromessi o degradati;

rilevato che il piano consente l'edificazione nelle aree vincolate e classificate nel *paesaggio degli insediamenti in evoluzione* e nel *paesaggio degli insediamenti urbani* e contestualmente prevede i comparti perequativi finalizzati alla cessione delle aree da destinate a servizi pubblici anche se ricadenti nel *paesaggio naturale di continuità*;

si ritiene comunque ammissibile che il Piano preveda anche nel *paesaggio naturale di continuità* l'individuazione di aree finalizzate al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 3 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 61 co. 2 delle NTA del PRTR relativo al recupero dei nuclei abusivi in ambito paesaggistico.

La Tavola A, inoltre, segnala aree di **salvaguardia delle visuali** che interessano l'intero comparto 5.2a e aree marginali del comparto 5.2b, per le quali valgono le disposizioni dell'art. 50 delle NTA del PTPR i cui aspetti percettivi sono stati analizzati nella relazione paesaggistica (par.4.2) e le relative limitazioni non risultano confermate per le aree interessate in virtù delle disposizioni di indirizzo dell'allegato N alle NTA: *le visuali del Lazio - Linee Guida per la valorizzazione paesaggistica - Roma*.

Si rileva, infine, che la Tavola C del PTPR individua solo marginalmente aree ad alto frazionamento e segnala la previsione di un più ampio *parco archeologico culturale* indentificato dal codice *pac_0473*, la cui comunicazione risale ad una SAR (soprintendenza archeologica Roma) n. 10986 del 10.4.2000 "San Alessandro Casal Bianco".

La Tavola C non ha valore prescrittivo e descrive beni del patrimonio culturale con valore propositivo e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica (art. 3 NTA PTPR) precisando che il MIC valuta indipendentemente l'interferenza con tali beni che sono disciplinati autonomamente rispetto ai beni paesaggistici ai sensi della parte seconda del Codice (art. 11 NTA PTPR).

Per quanto di competenza 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 e alla disciplina d'uso dei paesaggi anche in applicazione dell'art. 61 delle NTA del PTPR.

Sono fatte salve le valutazioni preliminari del MIC e della competente Soprintendenza archeologica nonché quelle espresse ai sensi dell'art. 42 delle NTA di PTPR in fase attuativa.

Il MIC, inoltre, valuta indipendentemente l'eventuale interferenza con beni di interesse culturale tutelati autonomamente ai sensi della parte seconda del Codice.

Queste considerazioni rinnovano quelle già preliminarmente effettuate nel tavolo tecnico riunitosi nei mesi di febbraio e marzo del 2015 in relazione alla attivazione dei procedimenti di attuazione dei "Toponimi", in particolare, per quanto di competenza, in merito all'attuale disciplina contenuta nell'art. 61 delle NTA del PTPR che non limita più al verde pubblico e ai parcheggi l'utilizzo delle aree aggiuntive e riguardo alle osservazioni ex art. 23 della LR 24/1998 che hanno comportato i relativi adeguamenti del PTPR approvato con DCR 25/2021 senza ulteriori limitazioni all'attuazione dell'ambito in questione.

È fatto salvo il recepimento in fase realizzativa delle prescrizioni contenute nella valutazione di assoggettabilità a VAS (DD n. G14337 del 23/10/2017) e nei pareri rilasciati e a seguito delle verifiche e delle indicazioni di competenza di Roma Capitale in fase di approvazione dello strumento attuativo.

Esiti della concertazione tra Regione Lazio e Soprintendenza ex art.55 comma 4 delle NTA del PTPR.

La formazione di questo parere è stato oggetto di concerto come previsto dall'art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta avvenuta con nota n. 564063 del 24/05/2023 inoltrata alla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma e alla Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

A seguito della citata trasmissione la Soprintendenza non ha espresso condizioni, pertanto, il concerto si intende acquisito per il decorso dei termini previsti dal combinato disposto dell'art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR e dell'art. 17 bis co. 2 della Legge 241/1990.

CONCLUSIONI

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

parere favorevole

ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942, al Piano esecutivo per il recupero urbanistico del Nucleo di Edilizia ex abusiva da recuperare Toponimo 5.02 a/b Casal Monastero, 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 negli ambiti vincolati del Piano come descritto nel considerato.

I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alla autorizzazione ai sensi dell'art.146 del Codice con il parere della competente Soprintendenza archeologica, 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 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

La Dirigente dell'Area

Visto Il Direttore Regionale

EA

REGIONE LAZIO

ROMA CAPITALE



PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI
DI EDILIZIA EX ABUSIVA
TOPONIMO N° 5.2 a/b

Località “Casal Monastero”

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(D.P.C.M. 12.12.2005 - art. 55 delle Norme del PTPR)

Proponente: Consorzio Casal Monastero

Progettista incaricato

Arch. Vittorio Minio Paluello



Collaborazione: Arch. Cristiana Volpetti

REGIONE LAZIO

ROMA CAPITALE

PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI
DI EDILIZIA EX ABUSIVA
TOPONIMO N° 5.2 a/b

Località “Casal Monastero”

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(D.P.C.M. 12.12.2005 - art. 55 delle Norme del PTPR)

Proponente: Consorzio Casal Monastero

Progettista incaricato
Arch. Vittorio Minio Paluello



Collaborazione: Arch. Cristiana Volpetti

SOMMARIO:

PREMESSA	3
ELEMENTI METODOLOGICI.....	4
VALENZA DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	4
ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO.....	5
PAESAGGIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA.....	6
1 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE	8
1.1 - DESCRIZIONE DEI CARATTERI DEL CONTESTO, DEL PAESAGGIO E DELL'AREA DI INTERVENTO.....	8
1.1.1 - Localizzazione - generalità.....	9
1.1.2 - Sintesi della vicenda storica.....	9
1.1.3 - Aspetti geologici.....	10
1.1.4 - Aspetti naturalistici e paesaggistici.....	10
1.1.5 - Appartenenza a sistemi tipologici.....	11
1.1.6 - Tavola C di PTPR.....	12
1.2 - ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA NEL CONTESTO E NELL'AREA DI INTERVENTO.....	12
1.2.1 - Riferimenti programmatori e di pianificazione.....	12
1.2.2 - "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (art.136 – D.Lgs n. 42/04).....	12
1.2.3 - "Aree tutelate per legge" (art. 142 – D.Lgs n.42/04).....	13
1.2.4 - "Ulteriori Contesti" (art. 143, c.1, lett. d) – D.Lgs n.42/04) – c.d. Beni tipizzati.....	15
1.2.5 - Sintesi dei beni paesaggistici presenti.....	15
1.2.6 - Il P.T.P.R.	15
1 - 2.6.1 - Beni Paesaggistici	16
1 - 2.6.2 - Paesaggi	16
1.2.7 - Inquadramento Urbanistico.....	16
1.2.8 - Conformità/Variante.....	18
1.2.9 - Il PTPG.....	18
1.3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	18
2 - IL PIANO ESECUTIVO	19
2.1 - INQUADRAMENTO.....	19
2.2 - IL PIANO ADOTTATO.....	19
2.3 - IL PIANO ADOTTATO A SEGUITO DI OSSERVAZIONE.....	26
3 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA	28
3.1 - CONFORMITÀ DEL PROGETTO CON LE FINALITÀ DI TUTELA.....	28
3.1.1 - Conformità in ordine ai beni dichiarativi.....	28
3.1.2 - Conformità in ordine ai beni tutelati per legge.....	29
3.1.3 - Conformità in ordine ai beni tipizzati.....	29
4 - COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO	30
4.1 - COMPATIBILITÀ.....	30
4.2 - GLI ASPETTI PERCETTIVI - SIMBOLICI.....	30
4.3 - GLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO.....	31
4.4 - COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI DI PROGETTO.....	31
5 - CONCLUSIONI	32
ELENCO ALLEGATI	33

PREMESSA

La presente Relazione corredata l'istanza congiuntamente al progetto; è finalizzata all'acquisizione del Parere ex art. 16 della L.1150/1942, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 e degli artt.55 e 65 delle Norme del PTPR, per i PIANI DI RECUPERO DEI NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA TOPONIMO N° 5.2 a/b Località "Casal Monastero", situato nel quadrante nord-est della città al di fuori del G.R.A, lungo la strada statale SP22a Via Nomentana e ricadente tutto all'interno del territorio del IV Municipio (ex V); evidenzia le finalità, i criteri ed i contenuti del Piano, affinché, attraverso la valutazione della conformità in ordine alla normativa paesistica vigente e al confronto con gli obiettivi di tutela in riferimento al contesto, ne sia illustrata la compatibilità paesaggistica.

Il "Consorzio Casal Monastero" è proprietario di un comprensorio di circa 70 ha, sito in prossimità di via Nomentana, località Casal Monastero.

Elementi Metodologici

Il quadro metodologico applicato al presente elaborato si pone nel rispetto delle indicazioni del DPCM 12 dicembre 2005, deve pertanto contenere gli elementi necessari alla verifica della conformità dell'intervento in riferimento alla pianificazione paesaggistica vigente: PTPR del Lazio, approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL in data 10 giugno 2021, *“con specifica considerazione dei valori paesaggistici”*.

La presente nota metodologica si reputa necessaria nel caso di specie in ordine alle peculiarità dell'intervento sia in riferimento alla sua natura intrinseca, quale parte sostanziale di un complesso di opere ed atti volti ad attuare un assetto insediativo pianificato, che in ordine alla conseguente duplicità che si esplica rispetto alla classificazione tipologica determinata dal punto 4 dell'Allegato allo stesso DPCM 12/12/2005.

Infine, appare necessario determinare la specifica valenza della tutela distinguendo dagli effetti prescrittivi, ai fini della conformità, ad essa riferibili, da quelli di indirizzo e di opportunità individuabili negli elementi di qualità del Progetto in relazione al contesto di riferimento, ai fini della compatibilità.

Valenza del progetto delle opere di urbanizzazione

Alla luce del precedente assunto, dovendo, come rilevabile nel citato DPCM 12.12.2005, la documentazione indicare:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

ed inoltre contenere: gli elementi per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

giòva sottolineare che tali categorie di analisi, cognizione e verifica debbono necessariamente essere esplicitate nello specifico del progetto in esame **ma anche in relazione al complessivo fenomeno insediativo sotteso dalle opere stesse.**

Iter amministrativo del Piano

La costituzione del Consorzio Casal Monastero risale al 1959 ed aveva come scopo la lottizzazione di un'area facente parte dell'Agro Romano. Nell'anno 1959 il terreno del Consorzio era considerato edificabile; risulta infatti, che su istanza dei proprietari di tre lotti, il Comune di Roma ha rilasciato Tre licenze Edilizie.

Il P.R.G. del 1962 e la Variante del 1968, hanno individuato all'interno dell'area del Consorzio, tre diverse destinazioni urbanistiche:

- G4 per un'estensione di ha. 28,50 circa;
- H2 per un'estensione di ha. 22,50 circa;
- M1 per un'estensione di ha. 20,00 circa.

Per quanto concerne l'antropizzazione spontanea che ha subito l'area in oggetto, è bene ricordare che circa 30 ha sono già stati edificati abusivamente, realizzando fabbricati attualmente condonati, mentre circa 40 ha, sono interessati da lotti liberi e dalle strade, già costruite dal Consorzio, con l'autotassazione dei soci.

Con la speranza di poter rientrare nella perimetrazione delle zone abusive, previste dalla Legge Regionale n°28, il Consorzio Casal Monastero, ha presentato domanda per poter essere inserito in un Nucleo Omogeneo, senza peraltro vedere soddisfatte le proprie aspettative. Per ovviare a questa esclusione, il Consorzio, alla fine degli anni 70, ha provveduto in proprio alla realizzazione di alcune opere essenziali, di urbanizzazione primaria.

Nell'anno 1986, con risoluzione n°67/86 della V^a Circoscrizione, il Consiglio Circoscrizionale propose di assegnare la destinazione O di P.R.G. a tutto il territorio del Consorzio.

La Variante al Piano Regolatore, "Piano delle Certezze", approvata dal C.C. con delibera n°92 del 29.05.1997, ha attribuito al Consorzio la qualifica "Toponimo n°5.2B".

La Circoscrizione ha espresso parere favorevole nel merito delle scelte del "Piano delle Certezze", raccomandando di legittimare il nucleo di Casal Monastero, attraverso l'applicazione di un Piano Urbanistico di iniziativa Consortile (Osservazione n°32F16N, estratto dal parere a pag. 91 n°7).

A seguito del bando per la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (Delibera C.C. n°92/1977 e n°176/2001) in data 27 giugno 2002 è stato presentato con protocollo n°8109 un Piano di Recupero che propone un'estensione delle "Perimetrazioni preliminari" indicate dal Dip VI° nell'allegato B, a tutta l'area del Consorzio. Come si evince dalla relazione allegata alla proposta urbanistica, si è cercato di individuare le aree per gli standard nelle zone soggette a vincolo, e

accorpare le cubature previste al di fuori della perimetrazione, in modo da preconstituire un impianto urbanistico di facile lettura.

L'Amministrazione Comunale, in sede di perimetrazione dei nuclei abusivi, ha ritenuto opportuno considerare come un unico ambito urbanistico i due sub-comparti 5.2a (Prato Lauro) e 5.2b (Casal Monastero), anche se in realtà le caratteristiche morfologiche e la collocazione logistica, si differenziano in maniera sostanziale.

Rimane comunque evidente la correlazione tra le due realtà urbanistiche, collegate tra loro dalla via Dante da Maiano, che si inserisce nella bretella, Centrale del Latte-Palombarese, che costituisce il naturale collegamento con i poli di aggregazione rappresentati dai nuovi quartieri Casal Monastero e Torraccia, che offrono una pluralità di servizi di media e grande distribuzione.

Con Deliberazione Giunta Comunale n.15 del 20 febbraio 2013 è stato adottato il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n. 5.02 a/b "Casal Monastero" in variante al PRG, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.

Paesaggio e Pianificazione paesaggistica

Rimandando allo specifico capitolo per la descrizione e consistenza dei beni paesaggistici presenti, rileva evidenziare sin d'ora, anche in parte in relazione alla duplice valenza su esposta che si annoverano diverse "attenzioni" da porre nella presente relazione riguardo agli aspetti paesaggistici.

Dalla lettura delle NORME di PTPR si evince che, ai sensi dell'art.5, lo stesso PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art.134, lettere a), b), c) del Codice (D.lgs. 42/04 e s ii, in poi Codice); sono beni paesaggistici:

a) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente di cui all'art. 136 del Codice; in tali beni si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

b) i beni paesaggistici inerenti aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo III delle presenti norme.

c) i beni paesaggistici inerenti immobili ed aree tipizzati, individuati e sottoposti a tutela dal presente PTPR in base alle disposizioni di cui all'articolo 143 del Codice ed ai sensi dell'articolo 134 lettera c) del Codice; per tali beni si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle presenti norme.

Nelle parti di territorio che non risultano interessate dai beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 lettere a), b), c) del Codice il PTPR ha efficacia esclusivamente propositiva.

Si prende atto inoltre che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c) e d), delle stesse NORME, gli elaborati hanno i seguenti contenuti e natura:

c) I “Sistemi ed ambiti di paesaggio” – tavole A, contengono l’individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I Sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva.

d) i “Beni del paesaggio” - tavole B e i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all’art.134 comma 1 lettere a), b) e c) del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

Secondo quanto enunciato in precedenza, essendo in presenza di beni dichiarativi per specifico provvedimento di cui all’art.136 del CODICE, **sono cogenti le discipline dei paesaggi di cui al capo III delle stesse NORME di PTPR.**

In ordine alla normativa di PTPR si prende atto, inoltre, di quanto esplicitato nello stesso all’art.3, comma 2, lett. e):

e) i “Beni del patrimonio naturale e culturale” - tavole C ed i relativi repertori contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. La disciplina dei beni del patrimonio culturale e naturale discende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata tramite autonomi procedimenti amministrativi indipendenti dalla autorizzazione paesaggistica.

Le Tavole C contengono anche l’individuazione puntuale dei punti di vista e dei percorsi panoramici nonché l’individuazione di ambiti in cui realizzare progetti prioritari per la valorizzazione e la gestione del paesaggio di cui all’articolo 143 del Codice con riferimento agli strumenti di attuazione del PTPR di cui all’articolo 31.1 della l.r.24/98.

La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica.

Da cui emerge che i contenuti di tale elaborato C, insieme alle altre informazioni sull’ambito di riferimento raccolte in sede di relazione paesaggistica, sono atti ad analizzare quegli aspetti dello stato di fatto del paesaggio che **pur non essendo prescrittivi possono costituire un indirizzo nella valutazione delle scelte di progetto e conseguentemente nella individuazione delle mitigazioni.**

1 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE

La presente sezione ha lo scopo di rappresentare lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati dal progetto e, in considerazione di quanto enunciato nella premessa metodologica, dall'insediamento sotteso, nonché, nell'ambito di riferimento, gli elementi di valore paesaggistico presenti ed infine le eventuali presenze di beni culturali tutelati diversi dai beni paesaggistici.

Ai fini dell'analisi viene quindi preso in considerazione un ambito di riferimento di area vasta di 2 km di estensione esternamente all'area del Piano cui afferisce il progetto in esame, in considerazione del fatto che l'insediamento previsto al quale sono dedicate tali opere, ha una relazione percettiva con il territorio circostante, data l'orografia, di tale ordine di grandezza in termini di distanza. La definizione d'ambito come di seguito esplicitata, consente un maggior controllo delle problematiche percettive in termini dialettici con tale ambito, utili alle valutazioni inerenti la compatibilità.

N.B.: Il bacino di intervisibilità di area vasta viene qui definito come la porzione di territorio dal quale è possibile avere una percezione significativa delle modificazioni apportate dal progetto. Per delineare il bacino si prende in considerazione la dimensione del progetto e la si confronta con la scala territoriale, ovvero si definisce la distanza alla quale i manufatti di progetto, nel caso di specie i fabbricati previsti sottesi alle opere, occupano un cono visivo inferiore ai 3,5° planimetricamente, e inferiore a 0,6° in elevazione, quindi trascurabile. Al di sotto di 4°, infatti, che rappresenta circa il 3,2% del cono visivo umano sul piano orizzontale, si ritiene essere in presenza di una modesta percepibilità.

A detta determinazione geometrica astratta, avulsa dall'effettiva potenzialità percettiva del contesto, ma tuttavia utile per la valutazione dei rapporti simbolici e semantici, si aggiunge la definizione di un ambito di intervisibilità, con particolare riguardo ai punti di vista accessibili al pubblico, ai sensi dell'art.136, comma 1, lett. d) del Codice.

Nel caso di specie è stata prescelta la distanza di 1 km come ambito di studio percettivo, per il quale vista l'altezza delle opere edilizie inserite non risulta interessata da alcun elemento interesse morfologico e di studio delle visuali.

1.1 - Descrizione dei caratteri del contesto, del paesaggio e dell'area di intervento

La lettura dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento dell'immediato intorno e dell'area vasta costituisce la fase conoscitiva necessaria ai fini della valutazione degli elementi di compatibilità. Si è ritenuto di adottare un criterio sistematico nella illustrazione delle caratteristiche

esaminando gli aspetti naturali: morfologia, caratteri idrografici, copertura vegetale spontanea, elementi di interesse naturalistico, e quelli insediativi stratificati: la caratterizzazione del contesto agrario, il sistema insediativo storico e il sistema insediativo recente.

1.1.1 - Localizzazione - generalità

Rileva evidenziare la correlazione tra le due realtà urbanistiche, collegate tra loro dalla via Dante da Maiano, che si inserisce nella bretella, Centrale del Latte-Palombarese, che costituisce il naturale collegamento con i poli di aggregazione rappresentati dai nuovi quartieri Casal Monastero e Torraccia, che offrono una pluralità di servizi di media e grande distribuzione.

L'ambito urbano è caratterizzato da:

- Il vasto insediamento della Tiburtina, dove coesistono importanti realtà per attività industriali e comparti preesistenti da recuperare, in un assetto spesso caotico e privo di strutture adeguate.
- Il nucleo residenziale della 167 Casal Monastero ove un ordinato piano urbanistico ha permesso di creare una realtà urbana autosufficiente fornita di tutti i servizi di quartiere;
- La Torraccia, che costituisce una vera e propria centralità della Città consolidata, dotata di infrastrutture a livello urbano, con unità commerciali per la grande distribuzione, scuole, centri religiosi, sociali e sportivi, con valenza di aggregazione interquartiere.

Appare comunque necessario potenziare e migliorare le infrastrutture esistenti, per agevolare le relazioni tra i vari ambiti del settore.

Il Piano di recupero proposto si propone di realizzare un comprensorio urbanistico, coerente e relazionato per morfologia e funzioni con il contesto insediativo di riferimento.

Tali ambiti sono caratterizzati da imminenti trasformazioni urbane di grande rilievo, che nella loro definizione progettuale o articolazione attuativa, necessitano di alcuni elementi di completamento non previsti dal P.R.G.

1.1.2 - Sintesi della vicenda storica

Sono stati riportati negli allegati grafici estratti di: "Carta de' dintorni di Roma secondo le osservazioni di Sir William Gell e Prof. Ant. Nibby", la Cartografia dello Stato Pontificio (1841-1843), la Carta dell'Agro Romano, che mostrano un inquadramento della situazione accennata.

Casal Monastero è un'area urbana del Municipio Roma IV di Roma Capitale.

Si trova a nord-est della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'angolo nord-est formato con la via Tiburtina.

La frazione nasce negli anni 1992-96 con il piano di zona D7, con la realizzazione di edifici residenziali. Un precedente insediamento residenziale, composto principalmente da unità monobifamiliari, viene distinto dal nucleo della frazione identificandolo come Consorzio Casal Monastero.

Il nome proviene dall'omonimo Casale, il quale, a sua volta, lo ha preso dalla chiesa di Santa Maria in Monastero presso San Pietro in Vincoli e proprietaria dei terreni. Nell'area di Casal Monastero è presente il Casale di Pratolungo con annessa torre medioevale che prende il nome dall'omonimo affluente di destra del fiume Aniene, il fosso di Pratolungo.

La strada principale, via di Sant'Alessandro, scavalca il fosso con un piccolo ponte di epoca romana.

Nel 2012 vengono approvate variazioni con il PdZ D1 octies Casal Monastero per il IV municipio e nel 2013 viene adottata nel piano esecutivo del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 5.02 a/b, costituito da due sub-comparti "a" (Prato Lungo) e "b" (Casal Monastero).

1. 1.3 - Aspetti geologici

La zona è delimitata geograficamente a nord dal Fiume Aniene, a sud ed est dai confini del territorio comunale e ad ovest dalla città storica e, a sud-ovest, dalla piana del Tevere.

I terreni dell'area esaminata sono prevalentemente vulcanici derivanti dall'attività del Distretto Vulcanico Albano. Tali depositi durante l'ultimo ciclo glaciale (ultimi 100 mila anni) sono stati profondamente incisi dai torrenti principali e dall'Aniene; successivamente, durante il successivo periodo interglaciale, queste incisioni sono state colmate da alluvioni recenti. Al di sopra delle alluvioni possono essere presenti, localmente, terreni di riporto, recenti e antichi, a volte derivanti dal riempimento di depressioni, artificiali o naturali. Al disotto della serie vulcanica è presente un substrato sedimentario antico caratterizzato da terreni sedimentari continentali fluvio-lacustri, costituiti da ghiaie, sabbie, limi e argille (Formazione del Paleotevere) che poggia sui livelli argillosi marini del Plio-Pleistocene. Questi ultimi che non affiorano nella zona in esame, ma sono stati rinvenuti tramite perforazioni su tutta l'area.

1. 1.4 - Aspetti naturalistici e paesaggistici

La vegetazione potenziale mesofita, riporta la serie del cerro (*Teucrio siculi-Quercion cerris*), quella della roverella e del cerro (*Ostryo-Carpinion orientalis*) e quella del Leccio e della sughera (*Quercion ilicis*).

Le specie caratteristiche di queste formazioni sono: *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Cercis siliquastrum*, *Froxius o/mus*, *U/mus glabra*, *Mespilus germanica*, *Comus sanguinea*, *Asparogus acutifolius*, *Clemantis vita/ba*, *Prunus spinosa*, *Spartium junceum*, *Ligustrum vu/garis*, *Paliurus spina-christi*, *Pyracantha coccinea*, *Rasa sempervirens*. I boschi sono a dominanza di leccio, sono caratterizzati dalla pressoché totale assenza di caducifoglie; tra le essenze legnose sono molto frequenti il viburno (*Vibumum tinus*), il legnopuzzo (*Rhomnus a/atemus*), la fillirea comune (*Phy/lirea /atifolia*) e l'erica arborea (*Erica arborea*). Tra le lianose è comune lo straccia braghe (*Smi/ax aspera*). Il sottobosco erbaceo è sempre molto povero a causa della scarsa quantità di luce che nell'arco dell'anno penetra la cortina arborea, tra le specie più tipiche possono essere menzionate il ciclamino primaverile (*Cyc/amen repandum*), la carice mediterranea (*Carex distachya*), il fior di legna (*Limodarum abortivum*), l'ellebori ne minore (*Epipactis microphy/la*). Gli stadi preforestali sono costituiti da cenosi legnose che raggiungono un'altezza di 6-8 m, dalla fisionomia tipicamente chiusa ed impenetrabile. Le specie costitutive sono essenzialmente il corbezzolo (*Arbutus unedo*), l'erica arborea (*Erica arborea*) e pochissime altre specie tra cui l'incenziaria odorosa (*Pulicaria odora*). Gli arbusteti sono a dominanza di ginepro rosso (*Juniperus oxycedrus*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), alterno (*Rhamnus a/atemus*); nei territori più caldi è talvolta possibile rinvenire il mirto (*Myrtus comunis*).

1. 1.5 - Appartenenza a sistemi tipologici

In termini qualitativi, connesso al sistema di antropizzazione agricola, si è in presenza di un sistema insediativo di base dei casali agricoli sviluppatosi in coerenza funzionale con l'attività di riqualificazione della produzione agricola locale, che si alterna con appezzamenti destinati a ville di carattere storico, e numerose frange insediative, variabili fra aggregati riferibili al fenomeno della conurbazione rada, a veri e propri frammenti urbani continui, talvolta anche dotati dei tipici servizi di centro minore; fenomeni sia storicizzati, che recenti, legittimi o meno, maggioritariamente episodici e spontanei, in senso letterale, testimonianza di controllo pianificatorio del tutto relativo.

Detti elementi insediativi puntuali, in considerazione delle originarie maggiori estensioni delle tenute a cui afferivano, possono anche raggiungere dimensioni rispettabili; non di rado, come altresì documentato sommariamente nella raccolta tipologica allegata.

Riguardo alla tipologia edilizia, i riferimenti sono costituiti sia dalle minime aggregazioni proto-urbane citate, che ai casali agricoli presenti, caratterizzati da semplicità compositiva, tetti a falde solitamente "a capanna" e altezze comprese maggioritariamente nei due piani fuori terra.

Nel caso di specie, si ritiene utile prendere atto anche dalle tavole 11.4.1 e 11.4.2 allegate, l'unico elemento di interesse insediativo è un casale all'interno dell'area di intervento, ma ormai come si vede

dalla documentazione fotografica riportata non è più individuabile, in quanto inserito completamente in un tessuto residenziale.

1.1.6 - Tavola C di PTPR

Per completezza si vuol fare semplice menzione di quanto rilevabile sulla tavola C di PTPR, elaborato che costituisce riferimento propositivo e di indirizzo e non esplica salvaguardia ai sensi dell'art.3, comma2 lettera e) delle NORME di PTPR: La tavola C ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica.

Si riportano per completezza gli elementi presenti sulla tavola C di PTPR:

- Filari albettrati;
- Viabilità antica;
- Tessuto urbano;
- Percorsi panoramici;
- Parchi archeologici e culturali;
- Discariche, depositi, cave.

Occorre sottolineare che gli elementi sopra citati, non cogenti in termini di disciplina dettata dalla pianificazione paesaggistica vigente, costituiscono fattore propositivo, e non prescrittivo.

1.2 - Analisi dei livelli di tutela nel contesto e nell'area di intervento

1.2.1 - Riferimenti programmatori e di pianificazione

Gli strumenti di pianificazione utilizzati per la redazione del progetto hanno riguardato la programmazione a livello regionale e provinciale e comunale. Gli atti considerati sono stati sottoposti ad attento esame e relazionati all'opera da realizzare per verificarne la congruenza e la compatibilità. Il Piano, come si vedrà meglio in seguito, è stato redatto in conformità con le prescrizioni paesistiche del PTPR approvato allora vigente in salvaguardia.

1.2.2 - "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (art.136 – D.Lgs n. 42/04)

L'area individuata è interessata da Dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al capo II del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.lgs. 42/04.

ID Regione Lazio	cd058_148
Nome	Marcigliana

Tipo dispositivo	DM 164/90
------------------	-----------

Questo tipo di bene paesaggistico comporta la cogenza dei livelli di tutela determinati dalla Pianificazione Paesaggistica.

Si rimanda quindi alla disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi di cui al successivo paragrafo 1.2.6.2.

1.2.3 - “Aree tutelate per legge” (art. 142 – D.Lgs n.42/04)

L’area di intervento è investita dai seguenti beni paesaggistici, quali aree tutelate per legge, ai sensi dell’art. 142 del Codice.

Per quanto riguarda il regime vincolistico in tavola B, il nucleo 5.2a risulta essere interessato dai seguenti beni:

Aree di interesse archeologico già individuate:

ID Regione Lazio	ma058_0149
Nome	Via Nomentana
Nome area	ambiti Roma
Vincolo	Ambiti aree Roma
allegati	PTPR_art42

Aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto:

ID Regione Lazio	mp058_1129
Nome	Tracce di villa
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	mp058_1131
Nome	Area di frammenti fittili
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	mp058_1132
Nome	Area di frammenti fittili
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	mp058_1133
------------------	------------

Nome	Sito preistorico
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	mp058_1138
Nome	Area di frammenti fittili
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	mp058_1139
Nome	Resti di villa
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	mp058_1140
Nome	Tracce di villa
allegati	PTPR_art42

Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto:

ID Regione Lazio	ml_1095
Nome	Tracciato antico della Via Nomentana
VINCOLO	linee_archeo
allegati	PTPR_art42

ID Regione Lazio	ml_0430
Nome	Tracciato antico della Via Nomentana
VINCOLO	linee_archeo
allegati	PTPR_art42

Per quanto riguarda il nucleo 5.2b, si segnala la presenza dei seguenti beni:

Aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto:

ID Regione Lazio	mp058_1149
NOME	Sito preistorico
allegati	PTPR_art42

Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto:

ID Regione Lazio	ml_1096
------------------	---------

NOME	Probabile tracciato antico
allegati	PTPR_art42

1.2.4 - “Ulteriori Contesti” (art. 143, c.1, lett. d) – D.Lgs n.42/04) – c.d. Beni tipizzati

L'area di intervento è investita dal seguente beni “tipizzati”, quali aree tutelate per legge, ai sensi dell'art.143, c.1, lett. d) del Codice:

Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri:

ID Regione Lazio	trp_0648
NOME	Casale in Via Re Enzo
allegati	PTPR_art45

1.2.5 - Sintesi dei beni paesaggistici presenti

Pertanto, la presenza di beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 del Dlgs 42/04, si può così riassumere:

- Beni di cui al comma 1 lettera a), (immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati *ai sensi degli articoli da 138 a 141*) – **presenti**;
- Beni di cui al comma 1 lettera b) (*aree di cui all'articolo 142*), *Zone di interesse archeologico* – **presenti**;
- Beni di cui al comma 1 lettera c) (ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156) – *Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto* **presenti**.

1.2.6 - Il P.T.P.R.

Il nuovo strumento di tutela paesaggistica è stato adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 25 luglio 2007, n. 556 modificata, integrata e rettificata con deliberazione 21 dicembre 2007, n.1025 entrambe pubblicate sul supplemento ordinario n.14 del B.U.R. n.6 in data 14/02/2008. Il PTPR è stato **approvato con DCR n.5 del 21 aprile 2021, e pubblicato sul BURL in data 10 giugno 2021.**

Il PTPR è stato redatto secondo i contenuti della L.R. 24/1998 e sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio con la finalità di salvaguardia dei valori del paesaggio ai sensi dell'art. 135 e 143 del D.Lgs 42/2004. Esso produce tutela paesaggistica solo ove insistono beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati dall'art. 134, lettere a), b), c) del D.Lgs 42/2004. come chiarito anche dagli artt. 5 e 6 delle NORME di PTPR.

1 - 2.6.1 - Beni Paesaggistici

L'area di intervento è investita dai beni paesaggistici, come evidenziato nella Tavole B del PTPR (tav. 7.2.1 e tav. 7.2.2).

1 - 2.6.2 - Paesaggi

L'area di intervento ricade secondo la Tavola A del PTPR in: Sistemi ed Ambiti del paesaggio, in "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", a cui fanno riferimento le disposizioni dettate dall'art. 29 e in "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", a cui fanno riferimento le disposizioni dettate dall'art. 28 del Capo II delle Norme del PTPR. Tali norme sono vigenti, essendo l'area interessata da un Bene dichiarativo, come già espresso nel paragrafo 1.2.2.

Si riporta l'estratto delle Norme del PTPR per il Paesaggio degli insediamenti in evoluzione – Disciplina delle azioni / trasformazioni e obiettivi di tutela e per il Paesaggio degli Insediamenti Urbani al punto 2.2 (Interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati) ed al punto 2.3 Interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati), da cui si rileva per entrambi i Paesaggi la conformità dell'intervento:

"Sono consentiti ... la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione connessi alle trasformazioni edilizie consentite dalle presenti norme"

"Sono consentiti adeguamenti funzionali dei servizi esistenti e la realizzazione di nuovi servizi correlati agli insediamenti residenziali esistenti. La realizzazione di servizi correlati a nuovi insediamenti deve essere contestuale all'intervento residenziale e la relazione paesaggistica deve dettagliare il rapporto funzionale e spaziale con il contesto in evoluzione. Deve inoltre essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti. "

Per cui il Piano risulta conforme alla normativa vigente.

1.2.7 - Inquadramento Urbanistico

Roma Capitale è dotata di P.R.G. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.

All'art.1 delle N.T.A. del P.R.G. viene affermato quanto di seguito:

"Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente..."

Il Piano Regolatore destina gran parte dell'area a:

“Nuclei di Edilizia ex abusiva da recuperare.

Per quanto riguarda il nucleo 5.2 a, le zone di ampliamento ricadono entrambe in Area agricola.

Per quanto riguarda il nucleo 5.2b, in conferenza di copianificazione, all'interno dell'elaborato "3*.12 SISTEMI E REGOLE 1:10'000 – individuazione delle modifiche e integrazioni – componenti ed esito" il codice identificativo del nucleo è il 1, per il quale è sono riportate le seguenti osservazioni:

- *10051: Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare 5.2 Casal Monastero. Modifica del perimetro e conseguente cambio di destinazione da "Aree agricole" a "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare". Delibera CC n. 189 del 02/08/05.*
- *20591: Casal Monastero - Via Dante da Maiano. Ampliamento del perimetro del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare "5.2 Casal Monastero - Via Dante da Maiano" e conseguente cambio di destinazione dell'area inclusa da "Aree agricole" a "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare".*

Nelle N.T.A. del Piano Regolatore di Roma Capitale i Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare sono definiti all'art.51 che ribadisce la necessità di adozione / approvazione dei piani di recupero secondo l'iter procedurale previsto dalla L.R. 28/80:

- *"... 1. I Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare sono individuati con perimetri (coincidenti con i perimetri indicativi riportati nell'avviso pubblico di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 263/2001) nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000...*
- *4. Ai fini dell'adozione e approvazione dei Piani di recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni ..."*

Si ribadisce, in tale sede, che con Deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, sono anche stati approvati i "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", definiti all'art.51 delle N.T.A., inseriti all'interno del sistema insediativo della Città da Ristrutturare e classificati all'art.101 come zone territoriali omogenee di tipo B:

"... Art.101. Zone territoriali omogenee

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DIM 1444/1968, le componenti del presente PRG sono così classificate: ...

b) gli Ambiti di valorizzazione della Città storica, le componenti della Città consolidata, le componenti della Città da ristrutturare salvo gli Ambiti per i programmi di recupero urbano e i Tessuti prevalentemente per attività, i Piani particolareggiati delle zone "O" del PRG previgente, sono classificati come zona territoriale omogenea B ..."

Nel complesso, dunque, si ritiene che le azioni previste dal PIANO risultino coerenti con tutti gli obiettivi di tutela sovraordinati.

1.2.8 - Conformità/Variante

Il presente Piano Esecutivo è stato redatto in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi della l.r.36/87. Il motivo è principalmente dovuto all'ampliamento dell'originaria estensione areale dell'intervento.

1.2.9 - Il PTPG

Adottato in data 24 luglio 2009 con d.c.p. n.35 e approvato in data 18 gennaio 2010 con d.c.p. n.1, così come disposto dall'art.3, co.7 delle N.T.A., ha recepito integralmente i contenuti delle previsioni del P.R.G. del 2006. Il lavoro di redazione del Piano comprende la definizione dei rapporti tra pianificazione urbanistica ed ambientale e altri strumenti di pianificazione. L'OBIETTIVO (Obiettivo generale) del P.T.P.G. è quello di Valorizzare il sistema provinciale nella sua unità, attraverso lo sviluppo e l'integrazione di funzioni moderne e di relazioni strategiche competitive. Per quanto riguarda l'area di Piano, il PTPG la individua su base cartografica insediativa "occupazione del suolo attuale e programmatico", conformemente al PRG vigente di Roma.

1.3 - Documentazione fotografica

In linea con le indicazioni del DPCM 12/12/2005, la documentazione fotografica allegata è stata suddivisa in tre diverse categorie per una maggiore attinenza alla precedente descrizione del contesto e del sito, rendendone auspicabilmente più agevole la comprensione:

- documentazione fotografica riferibile al sito con singole vedute dell'area (*stato attuale dell'area di intervento*);
- documentazione fotografica riferibile alla percezione esterna del sito da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio, sottolineando che non vi è alcuna interferenza significativa con i punti di visuale;
- documentazione fotografica a campione inerente le testimonianze storico-architettoniche caratterizzanti il contesto e i sistemi tipologici insediativi (illustrazione del contesto paesaggistico), ribadendo la prevalenza dei siti di natura storico-architettonica repertoriati dagli strumenti pianificatori vigenti.

Per il diretto raffronto di quanto illustrato, si rimanda agli elaborati grafici allegati (Tavv.11.4, 16).

2 - IL PIANO ESECUTIVO

La presente sezione ha lo scopo di fornire quegli elementi aggiuntivi rispetto agli elaborati stessi di progetto, il quale rappresenta le opere previste in modo esauriente sotto il profilo tecnico, al fine di rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle trasformazioni nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.

2.1 - Inquadramento

Per l'inquadramento territoriale si rimanda alle tavole allegate dove si trovano carte topografiche elaborati di Pianificazione paesaggistica, rilievo dello stato di fatto, atti a dare contezza delle situazioni pianificatoria e paesaggistiche precedentemente descritte.

2.2 - Il Piano adottato

Il nucleo di edilizia ex abusiva n°5.2 a/b "Casal Monastero" è.

Come tutti gli altri nuclei compresi all'interno del territorio comunale, il Toponimo presenta diverse perimetrazioni, che individuano l'area originaria, al momento dell'adozione del Nuovo P.R.G. di Roma Capitale (2003) e all'atto di successiva approvazione (2008).

DATI GENERALI DEL PIANO	Adottato 2003	Approvato 2008	Esecutivo Catastale (dove presentato) altrimenti RPR
	(mq)	(mq)	(mq)
Superficie Totale del Piano	480.800	480.800	632.300

Il "Consorzio Casal Monastero" è proprietario di un comprensorio di circa 70 ha. sito in prossimità di via Nomentana, località Casal Monastero.

Il P.R.G. del 1962 e la Variante del 1968 hanno individuato, all'interno dell'area del Consorzio, tre diverse destinazioni urbanistiche:

- G4: per un'estensione di ha. 28,50 circa Cubatura consentita: mc.0,20 x 285.000 = mc. 57.000
- H2: per un'estensione di ha. 22,50 circa Cubatura consentita: mc. 0,03 x 225.000 = mc. 6.750

- M1: per un'estensione di ha. 20,00 circa Cubatura consentita: $mc.2 \times 200.000 = mc. 400.000$

Nell'anno 1986, con risoluzione n°67/86 della V Circoscrizione, il Consiglio Circoscrizionale propose di assegnare la destinazione O di P.R.G. a tutto il territorio del Consorzio. La Variante al Piano Regolatore, "Piano delle Certezze", approvata dal C.C. con delibera n°92 del 29.05.1997, ha attribuito al Consorzio la qualifica "Toponimo n°5.2b".

A seguito del bando per la formazione dei Piani di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (Delibera C.C. n°92/1977 e n°176/2001) in data 27 giugno 2002 è stato presentato con protocollo n°8109 un Piano di Recupero che propone un'estensione delle "Perimetrazioni preliminari" indicate dal Dip VI° nell'allegato B, a tutta l'area del Consorzio. Il progetto cerca di individuare le aree per gli standard nelle zone soggette a vincolo, e accorpate le cubature previste al di fuori della perimetrazione, in modo da preconstituire un impianto urbanistico di facile lettura.

L'Amministrazione Comunale, in sede di perimetrazione dei nuclei abusivi, ha ritenuto opportuno considerare come un unico ambito urbanistico i due sub-comparti 5.2a (Prato Lauro) e 5.2b (Casal Monastero), anche se in realtà le caratteristiche morfologiche e la collocazione logistica, si differenziano in maniera sostanziale.

Tali ambiti sono caratterizzati da imminenti trasformazioni urbane di grande rilievo, che nella loro definizione progettuale o articolazione attuativa, necessitano di alcuni elementi di completamento non previsti dal P.R.G. Ci si riferisce in particolare a:

- Il prolungamento della linea B della metropolitana oltre il GRA a Casal Monastero: Area della Stazione GRA - Casal Monastero – Programmi integrati a "Nodo di scambio".
- L'allargamento della via Tiburtina dal Km 9+300 al km 15+800, nella cui realizzazione è inserito il corridoio per il trasporto pubblico.
- L'attuazione del Programma di Recupero Urbanistico (ex Art. 11 L.103/93) di San Basilio.

La prima opera su elencata è inclusa con il codice D1.1-08 nel "Piano degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità" o nel "Piano parcheggi" del Sindaco Commissario Delegato all'Emergenza Traffico e mobilità ai sensi dell'art.1, co.2, lett.c, dell'OPCM n.3543/06.

Il progetto preliminare generale è stato discusso in Conferenza di Servizi nel settembre-dicembre 2007 ed approvato con Ordinanza del Sindaco – Commissario delegato n.101 del 13 Febbraio 2008. Contestualmente all'approvazione del progetto sono state adottate alcune varianti urbanistiche relativamente alle aree di stazione, a quelle dei pozzi di ventilazione e all'area destinata ad ospitare il

futuro nodo di interscambio di Casal Monastero e le nuove bretelle di connessione al GRA e alla restante viabilità stradale.

In particolare, per quanto riguarda la viabilità, il progetto viario allegato al preliminare del prolungamento della Linea B prevede l'inserimento di un cavalcavia di inversione della marcia lungo le complanari al GRA.

L'opera di allargamento della Via Tiburtina, inserita nel "Piano degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità" del Sindaco Commissario delegato per l'emergenza traffico, prevede non solo l'allargamento della viabilità con l'inserimento del corridoio del trasporto pubblico, ma anche una serie di ristrutturazioni ed adeguamenti viari, tra i quali quello di via Monteleone - via Smerillo (attuale sede del Municipio IV°).

Infine, per quanto riguarda la terza opera, nell'articolazione e diffusione delle proposte sia pubbliche che private che costituiscono il PRU di San Basilio sono l'OP 37 – Collegamento tra via Mondolfo e via Pennabilli che a sua volta si innesta sulla via Monteleone (ristrutturata nell'ambito dell'adeguamento della Tiburtina), l'OP 14 – collegamento tra via Recanati, via Scorticabove e lo svincolo della Centrale del Latte, che si connette con via Carlo Farina, l'OP 25 Parco di San Basilio lungo via Farina.

Sono queste opere che, pur essendo a supporto delle opere private proposte nel PRU, partecipano al completamento della maglia viaria locale facilitando la circolazione interna all'ambito locale prescindendo dalla viabilità primaria.

In ultima istanza, è bene citare anche l'area 167, la quale ricade parzialmente sui terreni del Consorzio e su quelli della Propaganda Fide: il Piano di Zona previsto dal Comune di Roma insiste su di un'area di mq. 90.500 con una densità territoriale di 97 ab/ha e una popolazione complessiva di 882 abitanti.

All'interno dell'area è stata prevista la realizzazione di palazzine a 3 e 4 piani e l'urbanizzazione primaria e secondaria. L'urbanizzazione primaria comprende sia i servizi tecnologici (idraulico, elettrico, fognante) sia strade e parcheggi adeguati alla cubatura complessiva (mc 70.560 residenziale e mc. 14.112 non residenziale). Inoltre, tra le urbanizzazioni secondarie è stata inserita una scuola elementare e un centro Commerciale esteso su di un'area di 10.000 mq. Tale intervento consentirà di implementare le strutture previste dal Consorzio per l'urbanizzazione secondaria.

L'ambito del Consorzio Casal Monastero 5.2b è caratterizzato dalla presenza di una lottizzazione spontanea, realizzata oltre 50 anni fa, parzialmente edificata (circa 20 ha su 70) e successivamente condonata per la quasi totalità.

Il criterio di una redistribuzione, legata alla concentrazione sui lotti liberi della cubatura ricavata dalle aree pubbliche cedute al Comune, è stato applicato alle aree di vasta dimensione ed intestata a soggetti giuridici disponibili ad attuare un piano di lottizzazione convenzionato.

In tal modo, si è cercato di ottenere il consenso dei piccoli proprietari, soddisfacendo le loro aspettative di avere la casa sul proprio lotto e allo stesso tempo sono state proposte soluzioni planivolumetriche, concentrate su aree libere e quindi adatte ad accogliere ipotesi progettuali unitarie e improntate ad un corretto zoning residenziale, individuati in 5 comparti unitari.

L'area è caratterizzata da una indiscussa vocazione residenziale ed è circondata da quartieri, ove sono sorte strutture di dimensioni tali da impedire la sopravvivenza di piccole attività commerciali e direzionali nell'ambito del Consorzio Casal Monastero.

Pertanto, il 10% della cubatura non residenziale previsto dalle Norme Tecniche sarà utilizzato per creare piccoli centri di aggregazione, per rendere vivibile anche di giorno il quartiere, evitando l'effetto "città dormitorio" che attualmente caratterizza il toponimo 5.2b, e in alternativa studi professionali.

Per quanto concerne il sub-comprensorio 5.2a, la soluzione progettuale risulta estremamente semplificata, in quanto lo stato di fatto è caratterizzato da un'edificazione spontanea sorta su lotti di piccole dimensioni, ove è stato utilizzato un indice di edificabilità molto elevato, e una fascia, lungo via Giacomo Da Lentini, ove sono sorte ville prestigiose su lotti di dimensioni che variano da mq.5000 ad oltre un ettaro.

All'interno del comprensorio esistono alcuni lotti liberi, che hanno consentito il reperimento di una percentuale di standard, proporzionata all'edificazione legittimata.

Per poter invece assegnare aree a verde, servizi e parcheggi all'edilizia intensiva esistente, sino a rispettare il valore minimo di 22 mq/ab, è stato necessario seguire la stessa procedura utilizzata per il comprensorio 5.2b, ossia reperire aree per mq.13.785, all'esterno del perimetro approvato.

Inoltre in entrambi i comprensori 5.2a e 5.2b si è cercato di applicare un criterio di equità tra i lottisti; ossia in relazione alla collocazione logistica del singolo lotto ed alla specifica realtà edificatoria già realizzata (muri di recinzione, rampe di garage, strutture per lo svago ecc.) è stata prevista una cessione compensativa tra i singoli lotti; in tal modo chi non è nelle condizioni di cedere aree per gli standard, in quanto il suo lotto o è collocato lontano dalle strade o è compromesso da costruzioni accessorie, si impegna a mettere a disposizione del comprensorio, cubatura, da cedere ad altro proprietario, proporzionata alla superficie di sua pertinenza. Per regolamentare in maniera equa questo principio che ha consentito di individuare aree di interesse pubblico, localizzate e dimensionate nel rispetto di una programmazione urbanistica qualificata, sono stati individuati 5 comparti unitari all'interno dei quali è stata prevista una compensazione tra superficie ceduta al Comune per standard da

parte dei lotti di grande dimensione e la cubatura trasferita ai suddetti lotti ceduti da parte dei proprietari di lotti che o per le modeste dimensioni o per la localizzazione lontano dalla viabilità principale, non possono cedere la superficie in eccesso rispetto all'area fondiaria.

La maggioranza delle abitazioni mono o bifamiliari è caratterizzata da un'edilizia ispirata alla "città giardino", con case alte 2 piani, copertura a tetto, rivestite a cortina, pietra naturale o ad intonaco verniciato, con i colori dell'Agro Romano.

La copertura è prevalentemente a tetto e sono totalmente assenti strutture fatiscenti o abbandonate al degrado naturale, come avviene purtroppo in molte borgate romane, sorte spontaneamente. Pertanto nelle N.T.A. sono chiaramente espresse alcune prescrizioni di carattere ambientale, che assicurano una crescita ordinata nell'attuale Toponimo.

Riprendendo inoltre una procedura sperimentata all'Olgiate, si ritiene opportuno autorizzare il Consorzio a nominare una Commissione per il decoro urbano, che controlli l'omogeneità dei progetti che verranno presentati al IX° Dipartimento, esprimendosi in maniera consultiva sulla correttezza delle singole proposte urbanistico-edilizie.

Su 5 lotti, esistono capannoni industriali utilizzati per attività di carrozzeria e deposito materiale edile. E' stato deciso, con l'accordo dei proprietari, a prevedere la demolizione dei manufatti esistenti, che rappresentano un contrasto stridente con la prevalente tipologia residenziale, con la possibilità di ricostruire la SUL di pertinenza al singolo lotto, con destinazione residenziale o non residenziale.

Il Toponimo Casal Monastero si inserisce in un contesto urbano dotato di numerosi servizi, moderni e sovradimensionati: nell'immediato circondario esistono, infatti, 3 chiese, vari supermercati, un ipermercato, scuole materne, asili, elementari, scuola media (in costruzione) centro sociale ecc. Pertanto, all'interno dell'area perimetrata si ritiene di dover prevedere:

- un plesso scolastico costituito da: asilo nido, scuola materna, circolo ricreativo con ampi spazi all'aperto destinati a verde attrezzato e alle attività ludiche;
- un piccolo centro sportivo polifunzionale ove poter realizzare una piscina scoperta, con possibilità di copertura invernale e spogliatoi adeguati ove verrà localizzata una modesta struttura fitness;
- uno spazio commerciale per creare un bar, un locale per lo svago e per l'aggregazione dei giovani.

Il comprensorio 5.2a (Prato Lauro) è confinante con la via Nomentana e può utilizzare le attrezzature di quartiere limitrofe distanti un centinaio di metri. Pertanto, si ritiene che per le opere di urbanizzazione secondaria, anche in relazione al limitato numero di abitanti esistenti e di quelli prodotti dalla nuova edificazione, sia sufficiente prevedere, all'interno dell'area per Servizi S1 di mq. 1.225, una

piccola cappella con un'area antistante attrezzata per la sosta e attività ricreativa per giovani mamme. La funzione predominante è legata alla possibilità di consentire alle giovani mamme con bambini in tenera età, di utilizzare un'area attrezzata con panchine e giochi all'aperto e una vegetazione ottenuta con la piantumazione di alberi di alto fusto. L'idea del "punto verde" anche se concentrato su una superficie non molto ampia, costituisce un elemento di aggregazione delle famiglie di Prato Lauro, lontano dal traffico caotico della Nomentana, in un contesto accogliente immerso nel verde.

Sul lotto S3 di mq.1.550 invece anche in considerazione del vincolo archeologico gravante è prevista una semplice sistemazione superficiale con attrezzature di arredo urbano a carattere precario, ossia facili a rimuovere qualora si decida di procedere alla realizzazione di un parco archeologico da molti atteso.

Così come previsto dall'art.12 delle linee guida, è stata effettuata una verifica della disponibilità di aree per gli standard e per le aree pubbliche, da reperire all'interno del perimetro approvato.

Dall'indagine è risultato che non esistono aree libere sufficienti a soddisfare tale esigenza e si è così reso necessario nel progetto esecutivo, allargare il suddetto perimetro, di mq. 13.785.

I dati dimensionali, estratti dal progetto del piano esecutivo, sono riportati in allegato ed a seguire è stato allegato il dettaglio dei comparti soggetti a convenzione.

DATI GENERALI DEL PIANO		Toponimo 5.2A-B - Casal Monastero - Sant'Alessandro				
		INTERNA	ESTERNA	TOTALE		
Superficie Piano	ha	48,08	15,15	63,23		
Densità Territoriale			ab./ha	44		
Abitanti Previsti			n°	2.762		
AREE FONDARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Conservazione (solo SUL esistente)	113.114	35.840	3.685	39.525	0,35	956
Completamento	Esistente	13.604	1.974	15.578	0,15	363
	Aggiuntivo	14.777	1.642	16.419		394
Nuova Edificazione	47.369	13.311	1.479	14.790	0,31	355
Nuova Edificazione Convenzionata	98.913	20.048	2.228	22.276	0,22	534
TOTALE	471.554	97.580	11.008	108.588		2.602
AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Nuova Edificazione	17.107	5.989	665	6.654	0,39	160
AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARDS	P.R.G.	
		mq.	mq./lab.			mq./lab.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.431	10,23	4 mq./10 mq. S.U.L.	9,50	
	Non Abitativo	4.403				
SERVIZI PUBBLICI		19.305	6,94		6,50	
PARCHEGGIO	Abitativo	19.790	7,12	10 mq./ 10 mq. S.U.L.	6,00	
	Non Abitativo	11.008				
TOTALE		82.937	24,29		22,00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE		100.044				
TABELLA RIASSUNTIVA		Superficie Mq.				
Aree Fondarie Private		471.554				
Aree Fondarie Pubbliche		17.107				
Aree Pubbliche per Standard		82.937				
Strade e Arredo Viario		60.694				
TOTALE		632.292				

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto N°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq./mq.	Ifm mq./mq.	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarìa mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	19.480	12.269	7.211	2.350	261	2.611	0,13	0,21	10,50	63
2	3.200	1.844	1.356	460	51	511	0,16	0,28	10,50	12
3	11.040	5.226	5.814	1.323	147	1.470	0,13	0,28	10,50	35
4	22.545	21.370	1.175	2.906	323	3.229	0,14	0,15	10,50	77
5	24.473	22.615	1.858	3.507	390	3.897	0,16	0,17	10,50	94
6	80.023	36.589	43.434	9.502	1.056	10.558	0,13	0,29	10,50	253
TOTALE	160.761	99.913	60.848	20.048	2.228	22.276				534

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comparto N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq./mq.	Ifm mq./mq.	H. Max ml.	Abitanti n°		
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.						
A	3.952	1.384	154	1.538	0,39	0,39	10,50	37		
B	3.945	1.381	153	1.534	0,39	0,39	10,50	37		
C	2.800	980	109	1.089	0,39	0,39	10,50	26		
D	2.800	980	109	1.089	0,39	0,39	10,50	26		
E	3.610	1.264	140	1.404	0,39	0,39	10,50	34		
TOTALE	17.107	5.989	665	6.654				160		

Il progetto esecutivo, come si è dimostrato nella verifica del dimensionamento degli standard all'interno del nucleo, è stato esteso all'esterno delle zone originariamente perimetrale; il confine del progetto esecutivo, incorporando un'area di circa mq. 115.565 al fine di reperire una superficie complessiva di mq. 55.825,47 da destinare a standard.

La verifica dell'indice fondiario medio, calcolato sui lotti liberi, ha messo in evidenza il corretto dimensionamento del progetto esecutivo esteso a mq.496.330 in quanto l'indice fondiario medio è risultato superiore a 0,25 mq/mq.

Il Comprensorio 5.2a si estende su di un'area perimetrata di mq. 97.361. La superficie dei lotti liberi interni ammonta a mq. 7.362 pari al 7% dell'intero perimetro e pertanto, come è stato segnalato in precedenza, si è reso necessario allargare il suddetto perimetro originario accorpando un'area agricola di mq. 13.785 per consentire l'individuazione di una superficie per standard pari a 22 mq./ab.

Come si evince dai numeri riportati, il progetto esecutivo non altera sostanzialmente le previsioni del P.R.G., in quanto l'incidenza dell'allargamento rispetto al perimetro del Toponimo si attesta attorno al 14%.

2.3 - Il Piano adottato a seguito di osservazione

Si rileva che la modifica dovuta all'osservazione ha comportato una modifica impercettibile, in particolar modo si tratta solamente di una diminuzione dei compartimenti soggetti a convenzione, riguardante i compartimenti 1 e 4, mantenendo la destinazione residenziale libera.

DATI GENERALI DEL PIANO		Toponimo 5.2A-B - Casal Monastero - Sant'Alessandro			
Superficie Piano	ha	INTERNA	ESTERNA	TOTALE	
		48,08	15,15	63,23	
Densità Territoriale			ab./ha	44	
Abitanti Previsti			n°	2.762	

AREE FONDIARIE						
ZONA DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Conservazione (solo SUL esistente)	113.114	36.840	3.886	39.626	0,35	956
Completamento	Esistente	13.804	1.874	16.678	0,15	363
	Aggiuntivo	14.777	1.842	18.419		394
Nuova Edificazione	47.388	13.311	1.478	14.789	0,31	355
Nuova Edificazione Convenzionata	88.813	20.048	2.228	22.276	0,22	534
TOTALE	471.554	97.580	11.008	108.588		2.602

AREE PUBBLICHE						
COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA			I.F.M.	ABITANTI
		Abitativa	Non Abitativa	Totale		
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq./mq.	n°
Nuova Edificazione	17.107	3.989	665	6.654	0,39	160

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE	DOTAZIONE		STANDARD P.R.G.
		mq.	mq./ab.	mq./ab.
VERDE PUBBLICO	Abitativo	28.431	10,23	9,50
	Non Abitativo	4.403	4 mq./10 mq. S.U.L.	
SERVIZI PUBBLICI	19.305	6,94	6,50	
PARCHEGGIO	Abitativo	19.750	7,12	6,00
	Non Abitativo	11.008	10 mq./ 10 mq. S.U.L.	
TOTALE	82.937	24,29	22,00	
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	100.044			

TABELLA RIASSUNTIVA	Superficie Mq.
Aree Fondiarie Private	471.554
Aree Fondiarie Pubbliche	17.107
Aree Pubbliche per Standard	82.937
Strade e Arredo Viario	60.694
TOTALE	632.292

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comparto N°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq./mq.	Ifm mq./mq.	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarla mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	17.370	10.159	7.211	2.051	230	2.281	0,13	0,22	10,50	59
2	3.200	1.844	1.356	460	51	511	0,16	0,28	10,50	12
3	11.040	5.226	5.814	1.323	147	1.470	0,13	0,28	10,50	35
4	20.047	19.028	1.019	2.581	289	2.870	0,14	0,15	10,50	69
5	24.473	22.615	1.858	3.507	390	3.897	0,16	0,17	10,50	94
6	80.023	36.589	43.434	9.502	1.056	10.558	0,13	0,29	10,50	253
TOTALE	156.153	95.461	60.692	19.424	2.163	21.587				522

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI										
Comparto N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq./mq.	Ifm mq./mq.	H. Max ml.	Abitanti n°		
		Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.						
A	3.952	1.384	154	1.538	0,39	0,39	10,50	37		
B	3.945	1.381	153	1.534	0,39	0,39	10,50	37		
C	2.800	980	109	1.089	0,39	0,39	10,50	26		
D	2.800	980	109	1.089	0,39	0,39	10,50	26		
E	3.610	1.264	140	1.404	0,39	0,39	10,50	34		
TOTALE	17.107	5.989	665	6.654				160		

3 - CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE PAESISTICA

3.1 - Conformità del progetto con le finalità di tutela

Il Programma di cui all'istanza risulta del tutto conforme ai sensi della normativa paesistica vigente, come sopra illustrato.

3.1.1 - Conformità in ordine ai beni dichiarativi

L'ambito territoriale del Piano di zona in esame è interessato da beni dichiarativi ai sensi all'art.134, comma 1, lettere a) del Codice, ne discende la cogenza delle norme dei paesaggi di PTPR.

La conformità dell'intervento si verifica in quanto l'area ricadente in Paesaggio degli insediamenti in evoluzione ed in Paesaggio degli insediamenti urbani, per il quale come richiamato al punto 2.2, si riscontra la conformità con la disciplina dei Paesaggi.

3.1.2 - Conformità in ordine ai beni tutelati per legge

Come precedentemente enunciato, l'area d'intervento rientra nella casistica descritta all'articolo 42, comma 3 lett. a) (aree, ambiti e beni puntuali e lineari nonché relative fasce di rispetto), pertanto l'acquisizione del Parere ex art. 16 della L.1150/1942, ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 e dell'art.54 delle Norme del PTPR, nonché ai sensi dell'art. 65 delle stesse Norme del PTPR, sarà **integrato dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato** competente, ai sensi dell'art.46, c.6, lett. b) della NORME del PTPR, da acquisire nell'ambito del procedimento:

b) per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato.

3.1.3 - Conformità in ordine ai beni tipizzati

L'ambito territoriale del Piano in esame è interessato da beni tipizzati ai sensi all'art.134, comma 1, lettere c) del Codice, la cui disciplina di tutela consiste nell'articolo 45 delle norme del PTPR.

In base a quanto sopra specificato, l'intervento risulta conforme alla disciplina di tutela dettata dalla normativa della pianificazione paesaggistica vigente.

4 - COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO PAESAGGISTICO

4.1 - Compatibilità

La proposta è finalizzata alla riqualificazione urbanistica attraverso la ridefinizione di una identità locale, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in evoluzione e, considerato che il quadro urbano di riferimento è interessato da diverse trasformazioni.

Scopo della presente trasformazione urbana è quindi, innanzitutto, come già enunciato la riqualificazione dell'area di insediamento in gran parte soggetta ad abbandono delle attività agrarie nonché a fenomeni di conurbazione e, di conseguenza, in parte dei tessuti circostanti grazie all'inserimento di aree verdi e servizi che si determineranno in base al Piano.

Gli elementi citati e la presenza dei Paesaggi degli insediamenti in evoluzione non possono che far ritenere l'intervento compatibile con le finalità della tutela e riqualificazione del contesto paesaggistico.

La descrizione delle diverse componenti dello stato del contesto paesaggistico non ha fatto emergere alcuna interferenza significativa con elementi specifici dei beni culturali e paesaggistici presenti, tanto meno con elementi naturalistici di rilievo.

4.2 - Gli aspetti percettivi - simbolici

La valutazione degli impatti percettivi fa riferimento alla situazione diurna nella fase di esercizio, e prende avvio dalla quantificazione della perturbazione esercitata dalle opere sullo scenario visivo. La valutazione dell'invasione visiva, afferente ai punti di vista sensibili, viene condotta, analizzando gli aspetti più significativi legati al rapporto tra opera e contesto in cui si colloca; essa fonda le sue basi sugli aspetti geometrico-fisici della percezione.

In generale, si può osservare che gli interventi nel loro complesso determinano alterazioni che influenzano la percezione dei fruitori senza tuttavia influire significativamente sugli aspetti visuali prevalenti dei larghi spazi territoriali del versante e della pianura fino alla percezione dell'orizzonte costituito dalla linea del mare. Non esistono situazioni particolarmente critiche o di elevate alterazioni del cono percettivo afferente ad una particolare vista.

La qualità percettiva dell'ambiente ante-operam nel caso di specie non propone elementi qualitativi particolari; inoltre, l'entità di frequentazione è invece media o medio bassa, e legata sostanzialmente ad attività residenziali e i punti di vista sensibili pressoché inesistenti.

Si può osservare che gli interventi nel loro complesso determinano alterazioni che influenzano la percezione dei fruitori senza tuttavia influire significativamente sugli aspetti visuali in ragione di una non significativa capacità potenziale di percezione in riferimento alla contestualizzazione urbana/suburbana omogenea all'intervento.

4.3 - Gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico

Si può per completezza far presente che le opere previste non comportano significative modificazioni della morfologia, della funzionalità ecologica, dell'efficienza idraulica, dell'equilibrio idrogeologico, né del sistema dell'insediamento storico, rispettandone sostanzialmente la matrice fondiaria. Non si mettono in atto, inoltre, fenomeni di suddivisione o di frammentazione del Paesaggio considerato che l'intervento si pone in adiacenza ad aree già parzialmente edificate.

4.4 - Compensazioni e Mitigazioni di progetto

Gli aspetti considerati, in fase di progettazione urbanistica, in merito all'inserimento del progetto previsto nell'ambiente, sono relativi al paesaggio, alla morfologia e agli aspetti ecologici relativi quindi a copertura vegetale e fauna.

La prima misura di progetto attiene al già citato effetto di creazione di un margine urbano compatto e leggibile. Le misure previste in ambito naturalistico sono relative alla quantificazione della massa vegetale ponendo in essere una vasta area a verde pubblico complementare all'intervento, dove saranno localizzate le essenze di alto e medio fusto, con funzione di mitigazione e compensazione.

Inoltre, la dotazione di aree a servizi pubblici costituisce di per sé una misura di ottimizzazione/compensazione sia in termini ecologici che in termini di qualità sociale per gli insediamenti limitrofi. Sono stati peraltro previsti accorgimenti progettuali atti ad un agevole fruizione pedonale di percorrenza.

5 - CONCLUSIONI

Come precedentemente evidenziato, la localizzazione in adiacenza ad un ambito urbano e l'impostazione insediativa dell'intervento in relazione al contesto territoriale, sono tali da non proporre alcuna interferenza negativa con l'ambito paesaggistico presente né con la salvaguardia di elementi di rilievo e pregio del territorio vasto di afferenza, proponendo al contrario un effetto di compiutezza e una piena compatibilità delle opere previste dal Piano.

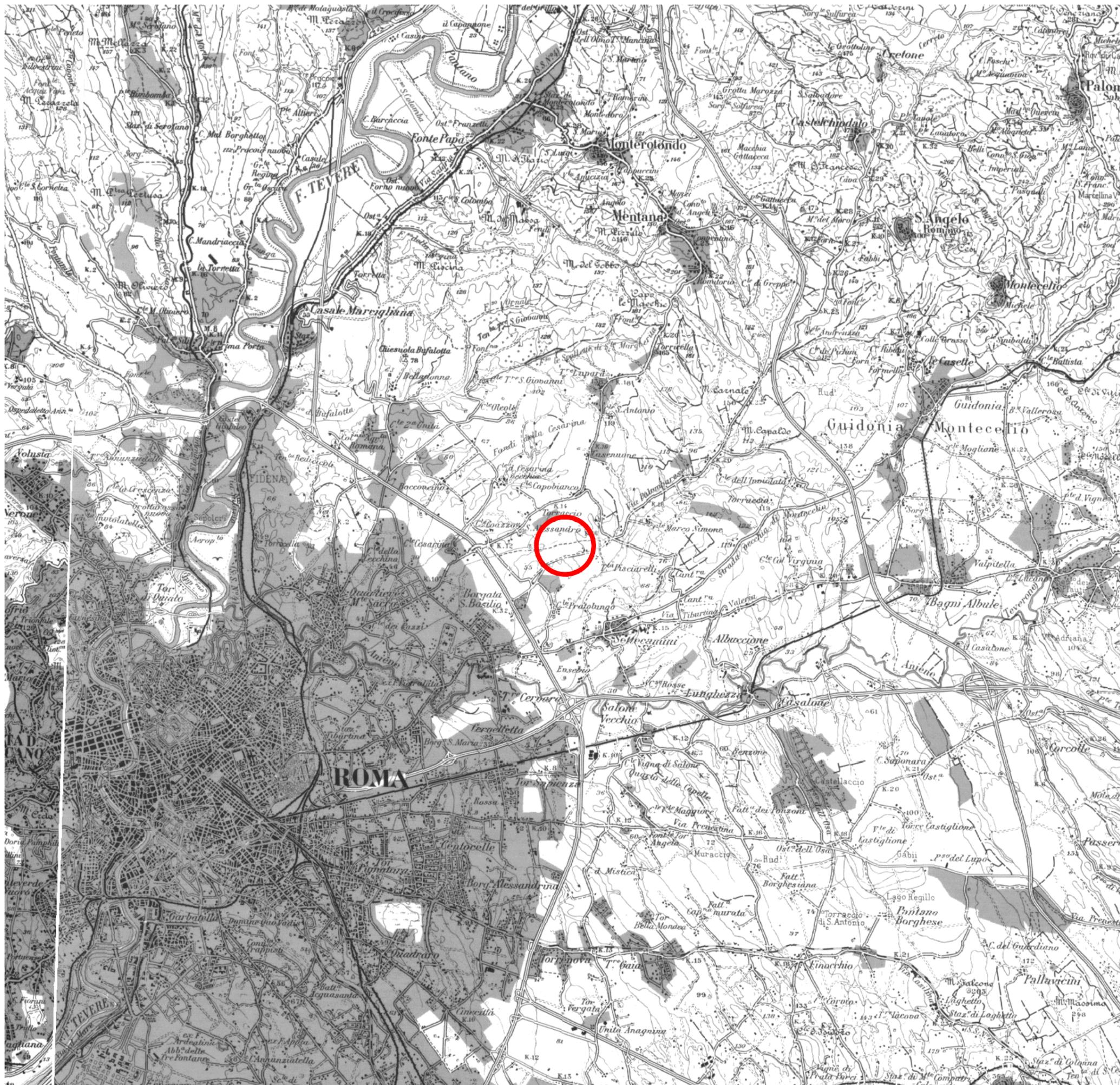
In conclusione, per tutto quanto sopra espresso, si ritiene che il progetto, sia conforme con la norma e compatibile con le finalità di tutela e che pertanto il giudizio sul suo inserimento paesaggistico possa essere considerato di idoneità sia in termini di conformità e che di compatibilità.

ELENCO ALLEGATI

Tav 01	Inquadramento su CTR	scala 1:100.000
Tav.02	Inquadramento su IGM	scala 1:25.000
Tav.03	Inquadramento su CTR	scala 1:10.000
Tav.04	Inquadramento su CTR	scala 1:5.000
Tav.05	Inquadramento su catastale	scala 1:2.000
Tav.06	Inquadramento su foto aerea	scala 1:5.000
Tav.07.1	PTPR tavola A	scala 1:10.000
Tav.07.2	PTPR tavola B	scala 1:10.000
Tav.07.3	PTPR tavola C	scala 1:10.000
Tav.07.4	PTPR tavola D	scala 1:10.000
Tav.08.1	PTPG - tavola TP2	scala 1:25.000
Tav.08.2	PTPG - tavola TP2.1	scala 1:25.000
Tav.09.1	PRG - Sistemi e Regole	scala 1:10.000
Tav.09.2	PRG - Rete Ecologica	scala 1:10.000
Tav.09.3	PRG – Carta per la Qualità	scala 1:10.000
Tav.10	Inquadramento su CUS	scala 1:10.000
Tav.11.1	Carta de' dintorni di Roma Gell-Nibby	
Tav.11.2	Cartografia dello Stato Pontificio	
Tav.11.3	Carta dell'Agro	
Tav.11.4	Elementi di interesse storico paesaggistico	
Tav.12.1	Elementi Paesaggistici – Sistema Naturale	scala 1:20.000
Tav.12.2	Elementi Paesaggistici – Sistema Antropico	scala 1:20.000
Tav.12.3	Elementi morfologici e studio delle visuali	scala 1:20.000
Tav.13.1	PAI – P1 bi	scala 1:25.000
Tav.13.2	PAI – P7Ca PRA	scala 1:10.000
Tav.13.3	PAI – Inventario Fenomeni Franosi	scala 1:10.000
Tav.13.4	PGRAAC – Mappe Pericolosità	scala 1:10.000
Tav.13.5	PGRAAC – Mappe Rischio	scala 1:10.000
Tav. 14	Documentazione fotografica	
Tav.15	Progetto	

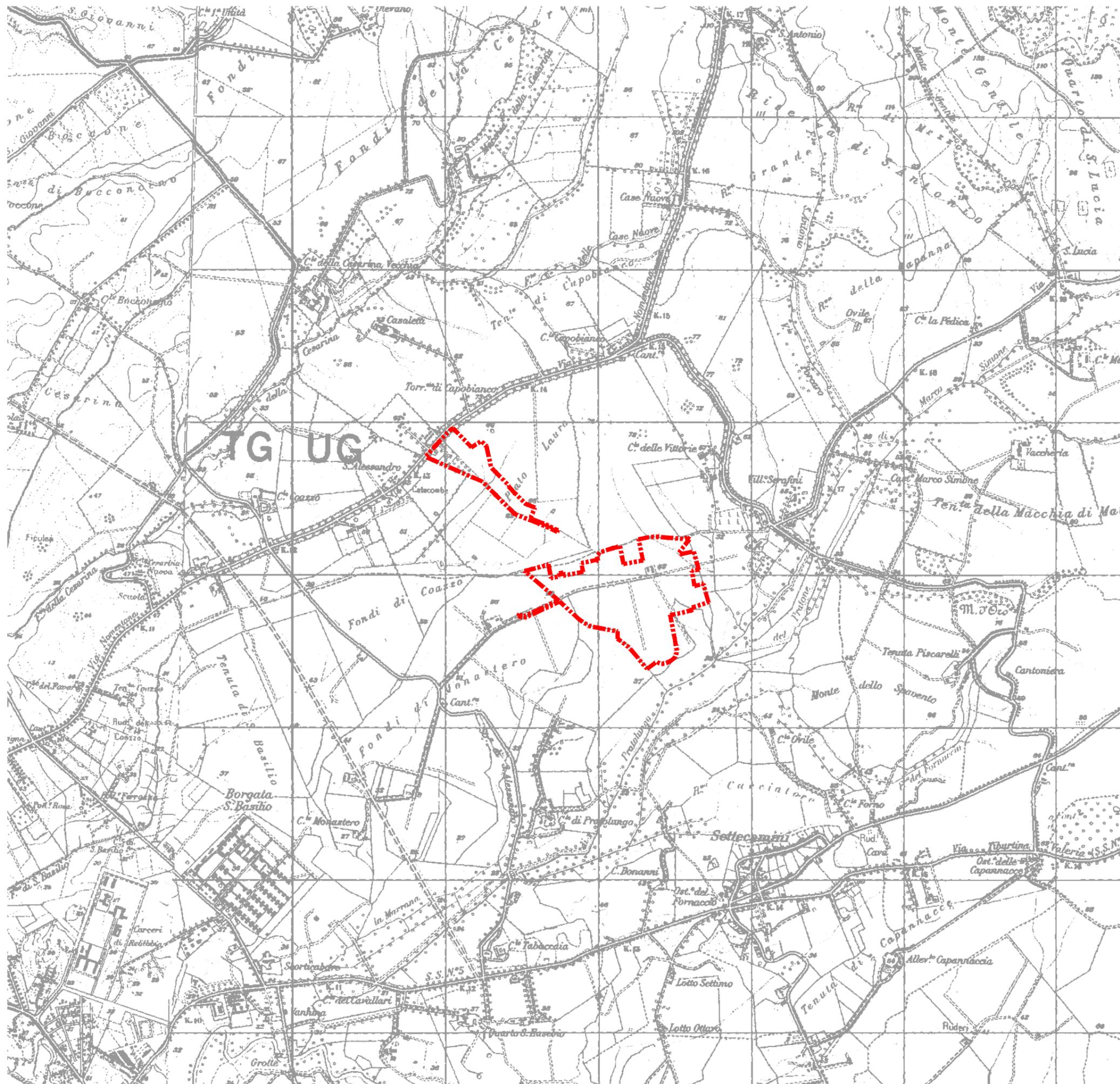
LEGENDA:

Localizzazione area di intervento



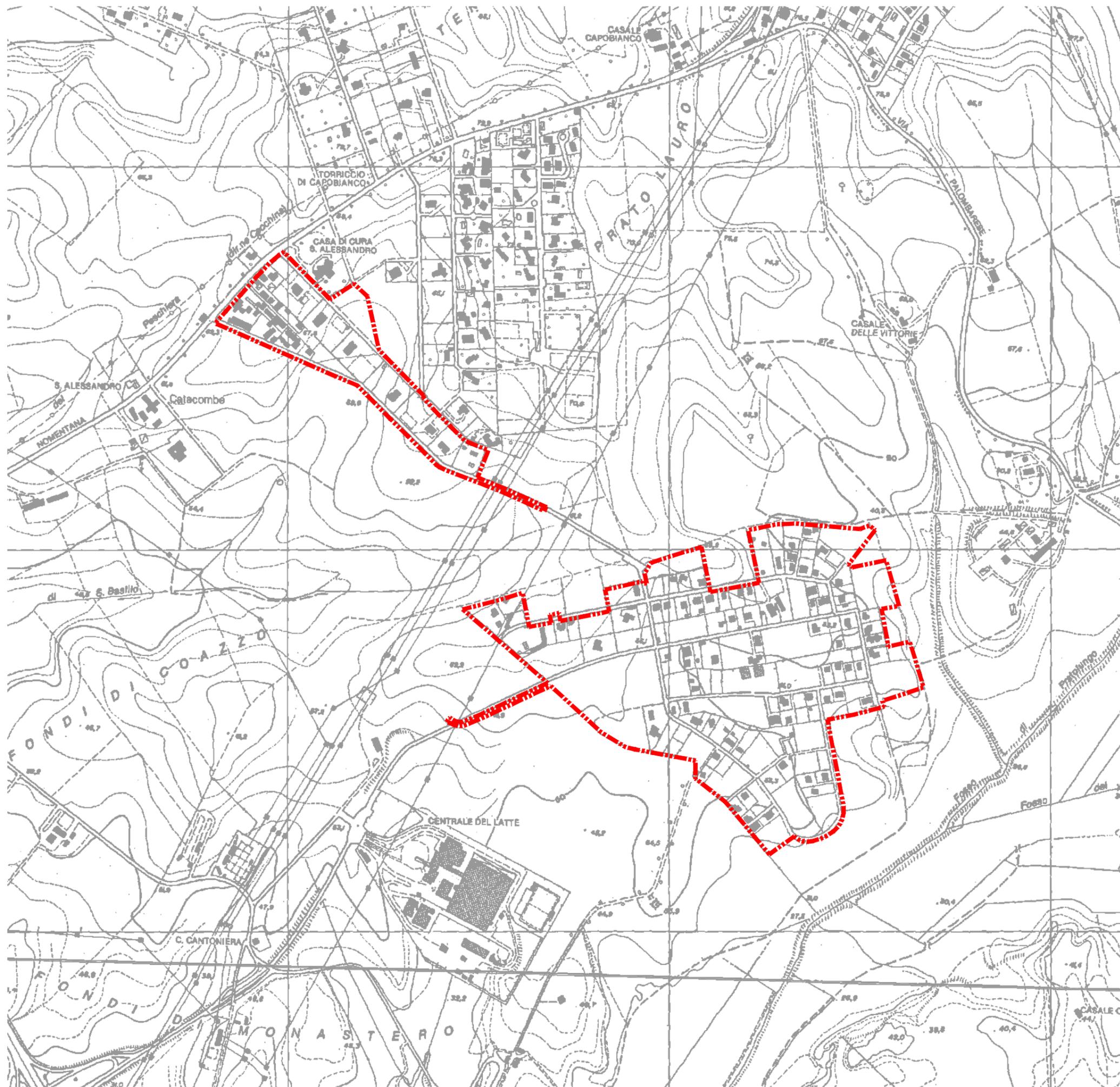
LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

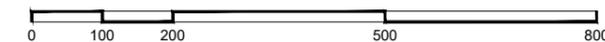


LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

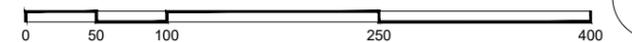
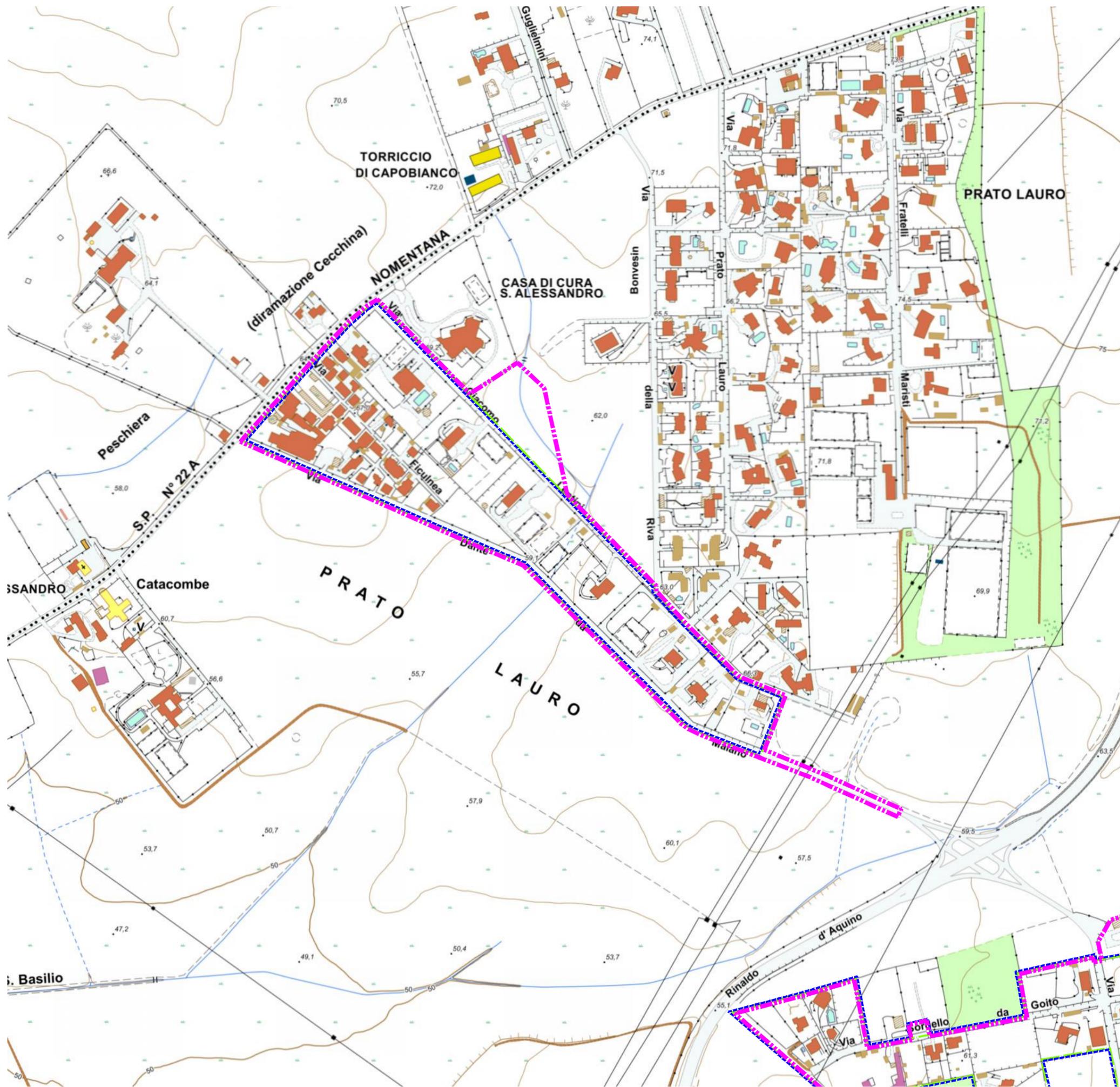


Scala 1:10.000



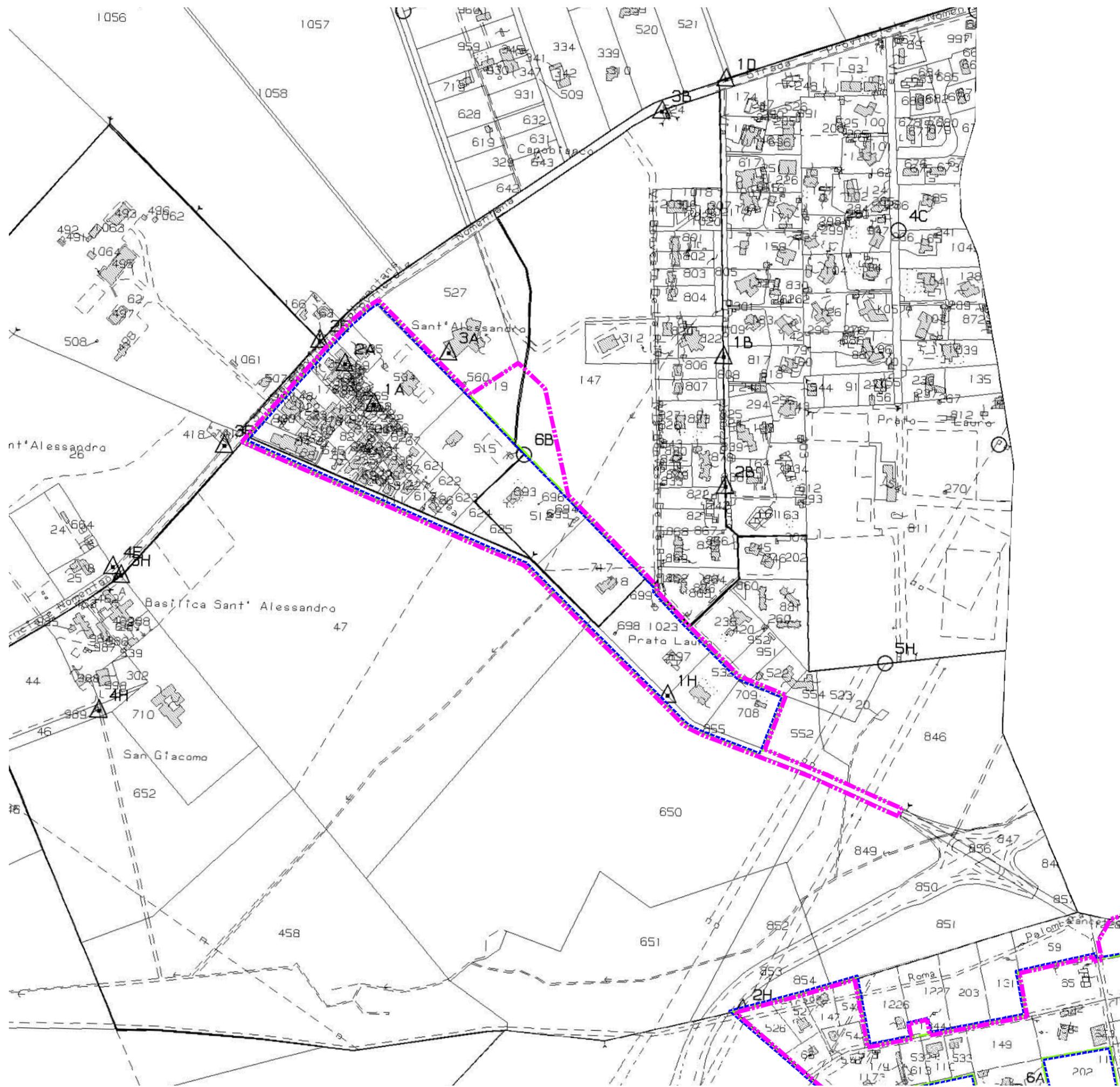
LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

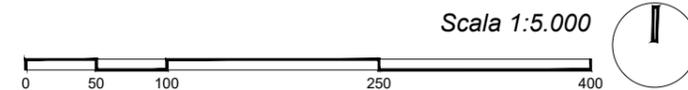


LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

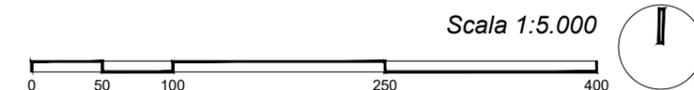
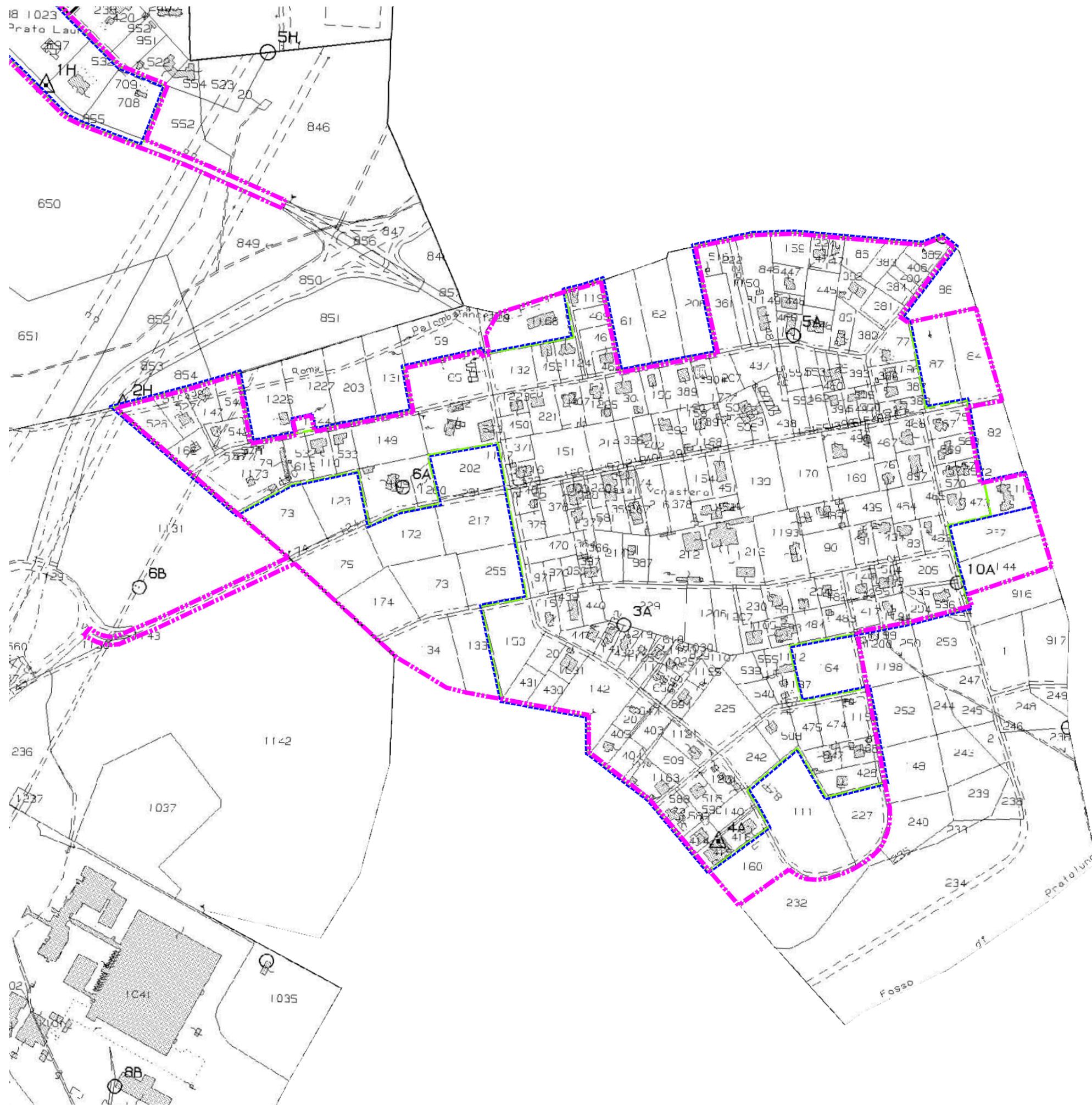


Scala 1:5.000



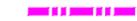
LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato





LEGENDA:

-  Perimetro piano esecutivo
-  Perimetro nucleo originario
-  Perimetro nucleo approvato

Scala 1:5.000

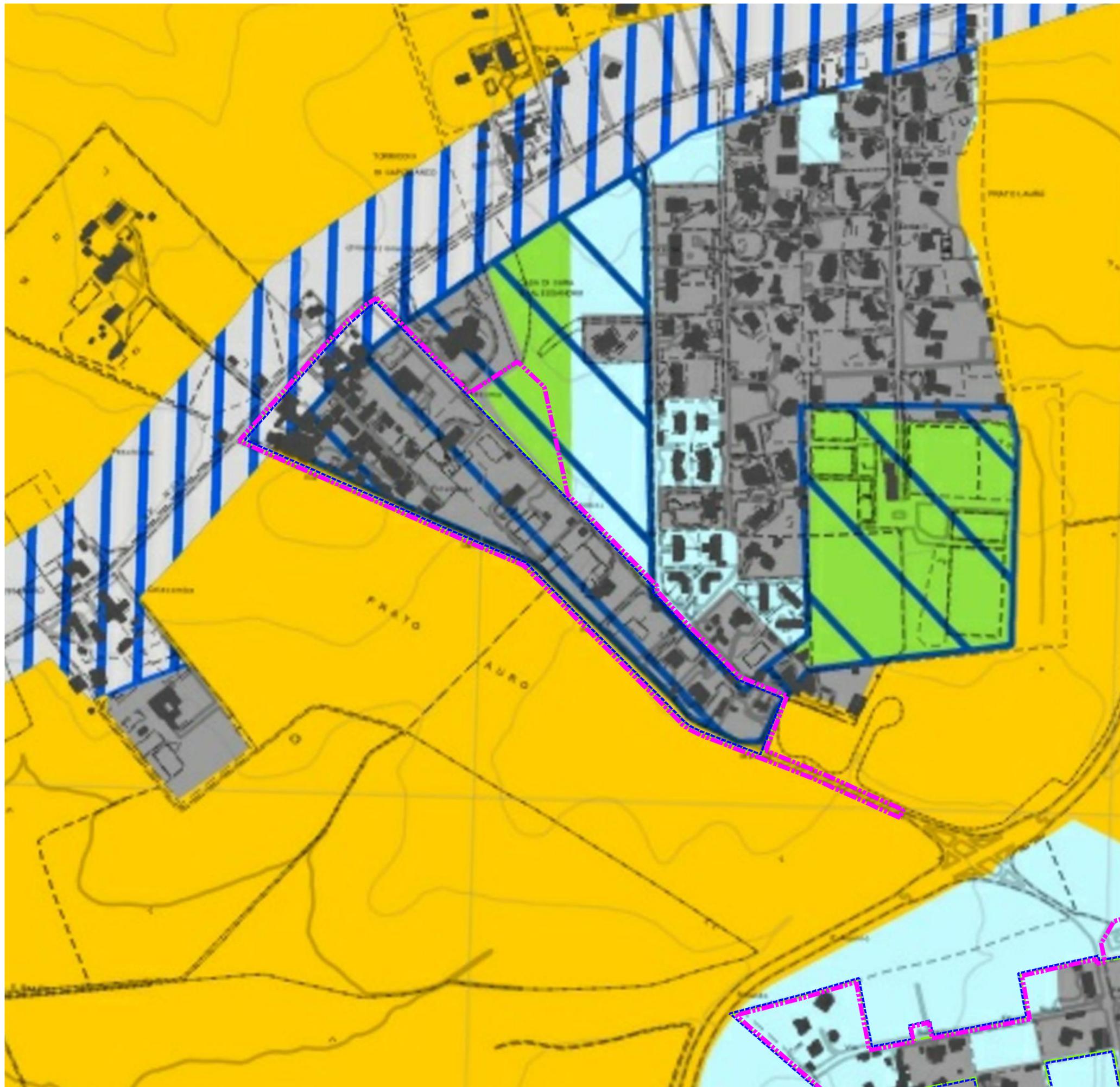




LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato





LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

Sistema del Paesaggio Naturale

- Paesaggio Naturale di Continuità

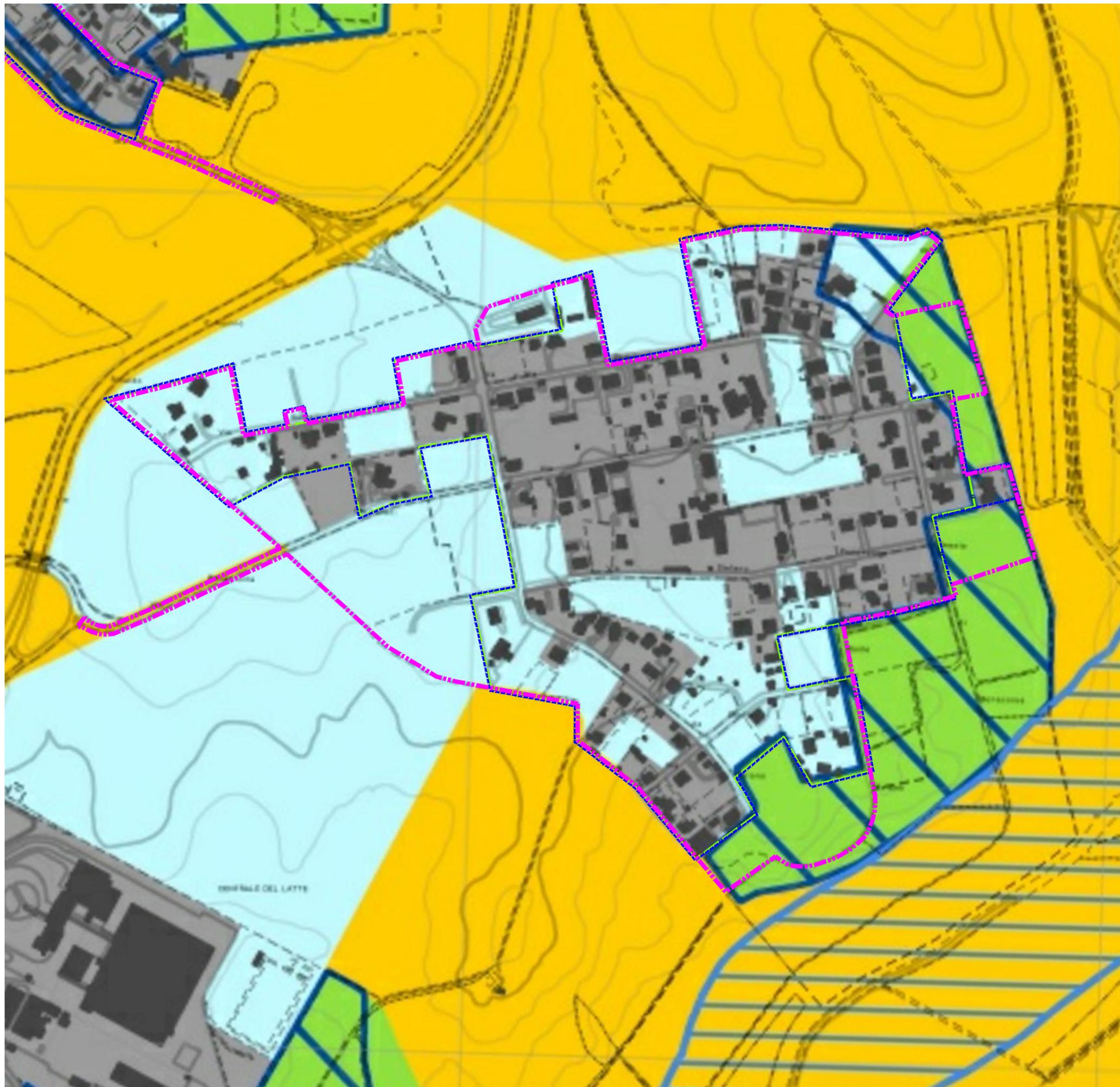
Sistema del Paesaggio Agrario

- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Reti Infrastrutture e Servizi
- Aree di Visuale





LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

Sistema del Paesaggio Naturale

- Paesaggio Naturale di Continuità

Sistema del Paesaggio Agrario

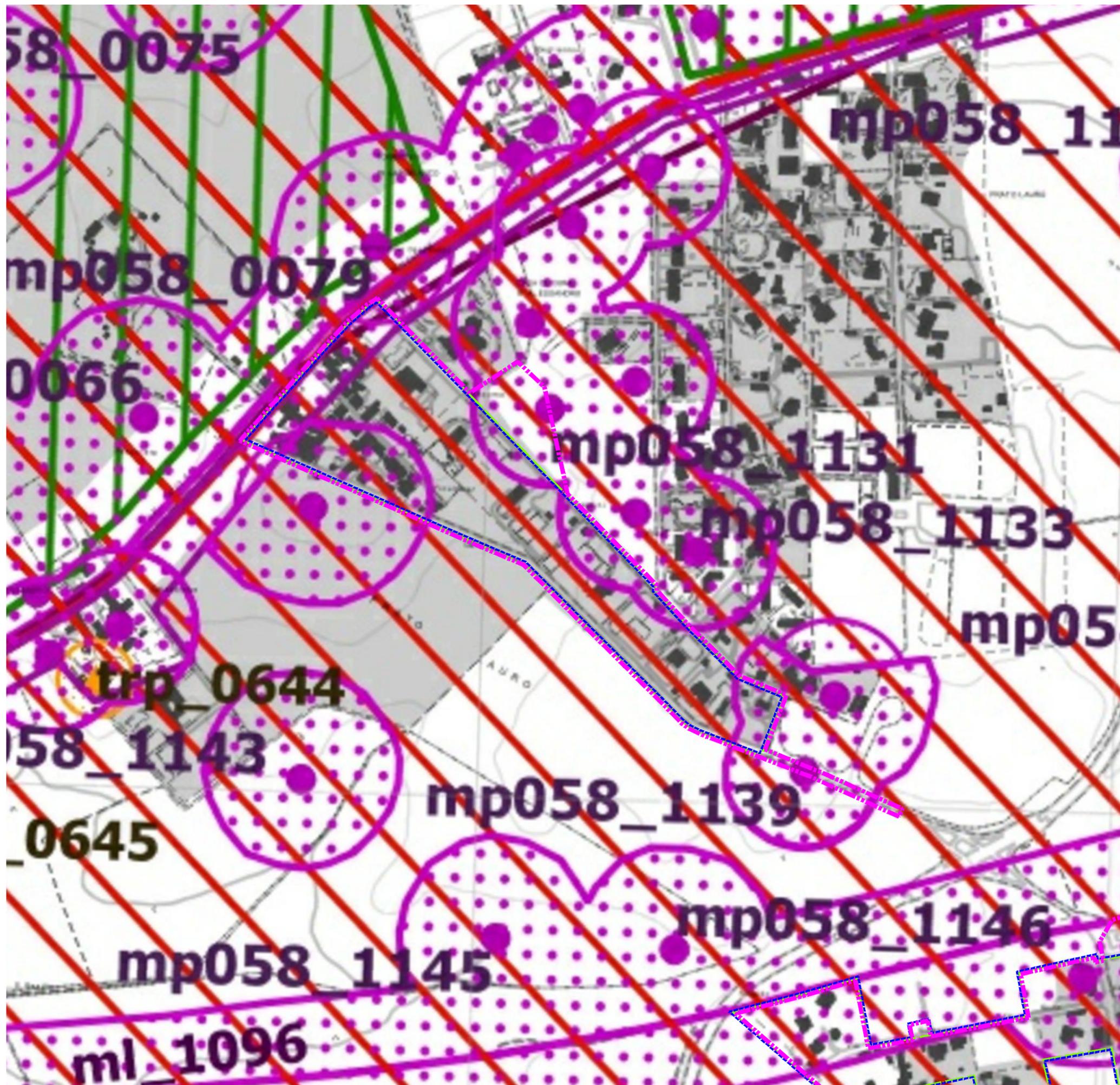
- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Sistema del Paesaggio Insediativo

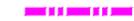
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Reti Infrastrutture e Servizi
- Aree di Visuale

Scala 1:5.000





LEGENDA:

-  Perimetro piano esecutivo
-  Perimetro nucleo originario
-  Perimetro nucleo approvato

Beni Dichiarativi

-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

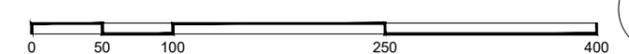
Beni Ricognitivi di Legge

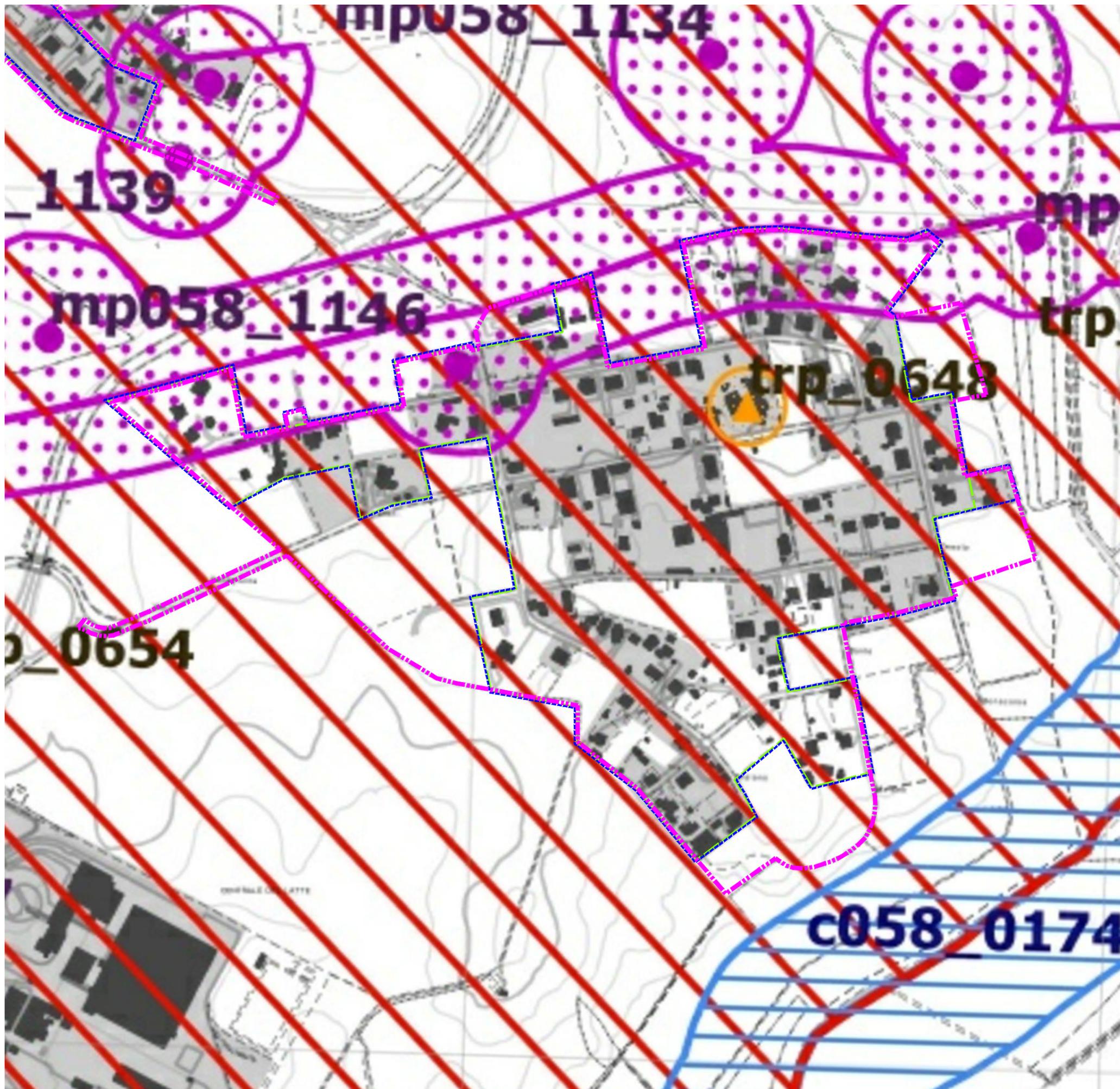
-  m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto
-  m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto

Beni Ricognitivi di Piano

-  beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto
-  beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto
-  aree urbanizzate del PTPR

Scala 1:5.000





- LEGENDA:**
- Perimetro piano esecutivo
 - Perimetro nucleo originario
 - Perimetro nucleo approvato

Beni Dichiarativi
lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Beni Ricognitivi di Legge
m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto

m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto

Beni Ricognitivi di Piano
beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto

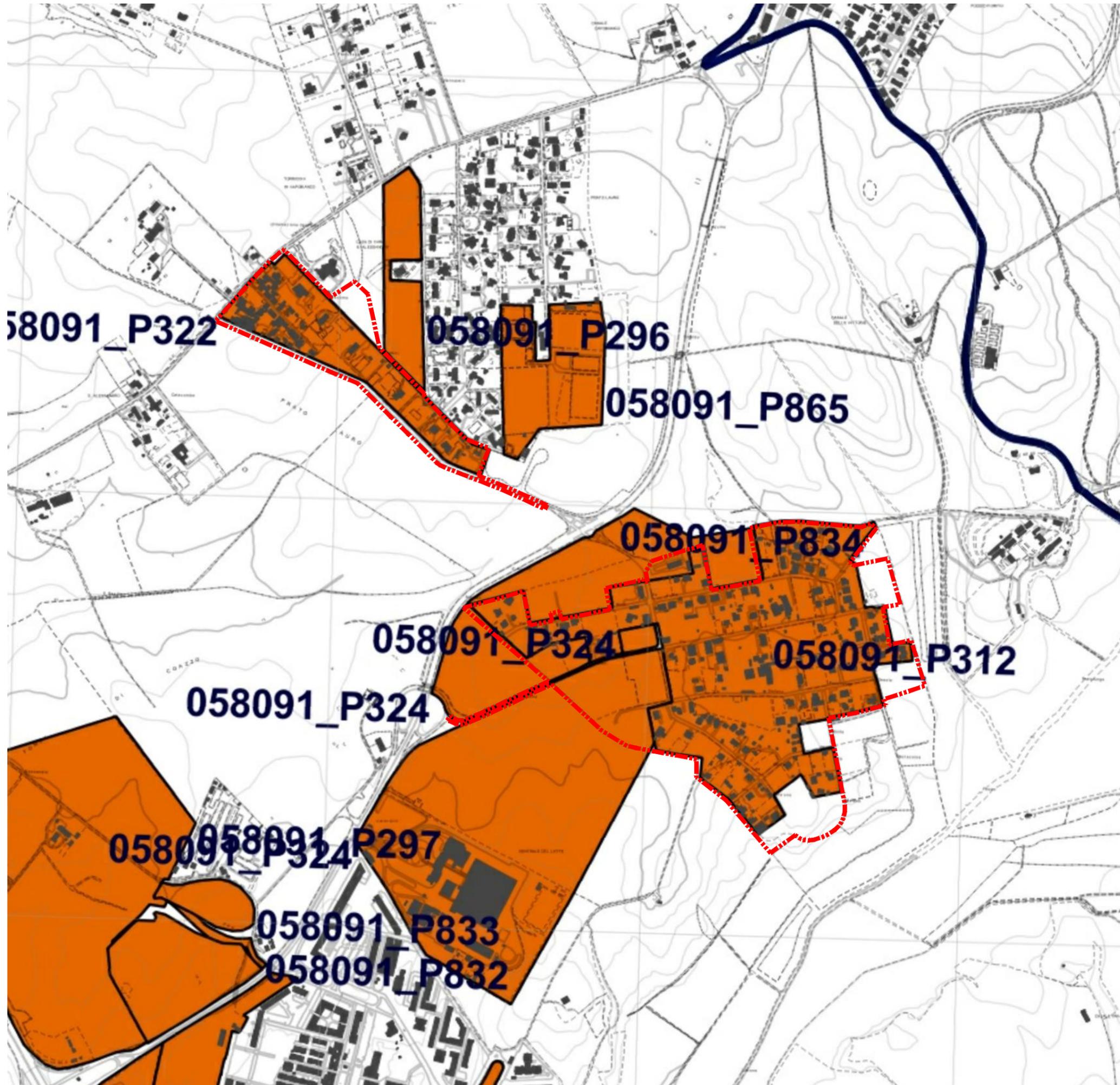
beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto

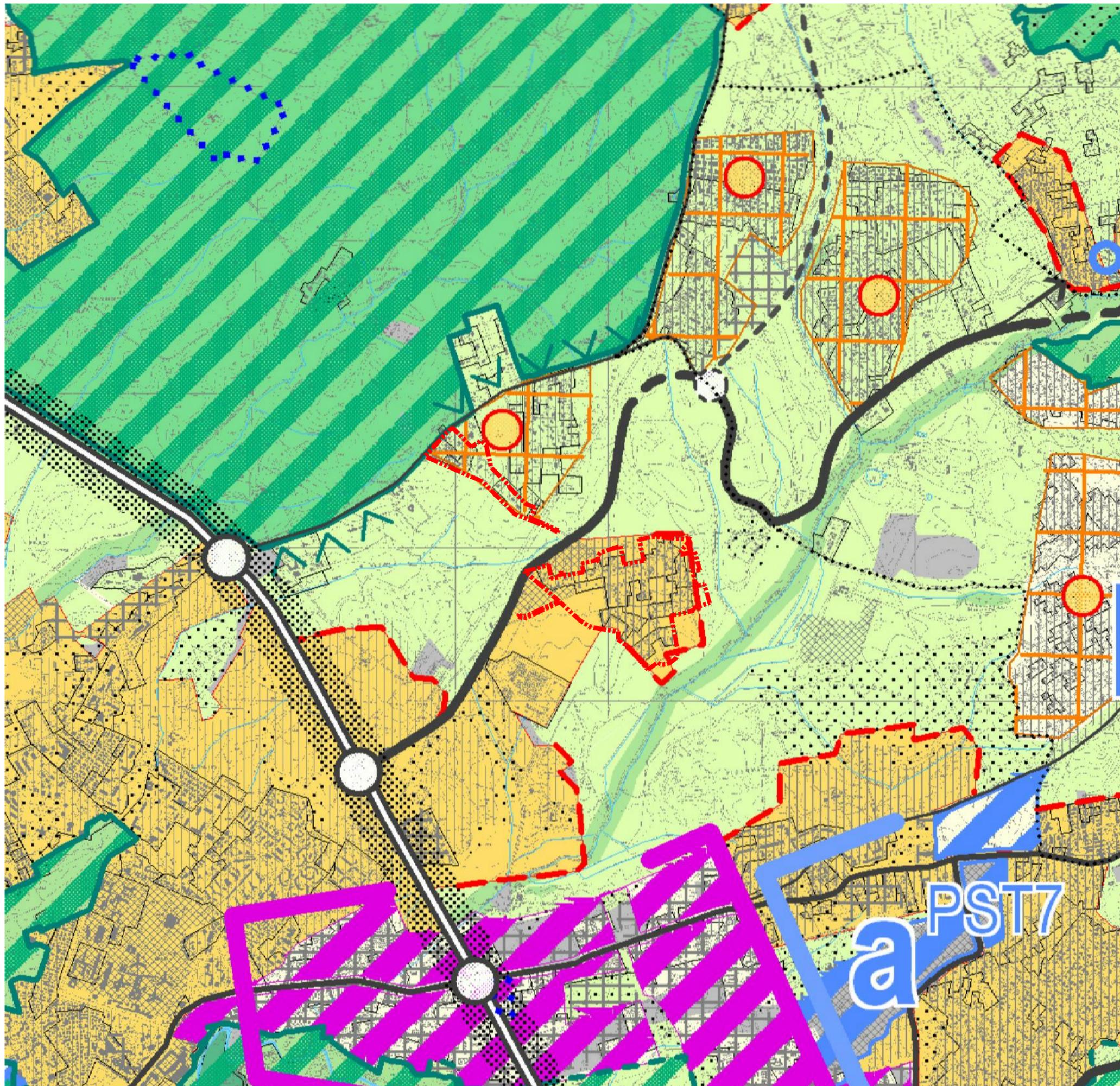
aree urbanizzate del PTPR

LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

accolta - parzialmente accolta, con prescrizione





LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

1. SISTEMA AMBIENTALE

Rete Ecologica Prov. REP - Componenti secondarie

Territorio agricolo tutelato (nastri verdi)

2- Sistema della mobilità

Rete Viaria

Rete di 1° livello metropolitano
Esistente/Proposta

3- Sistema insediativo morfologico

Costruzioni insediative territoriali

Costruzioni territoriali con la regola
dell'arcipelago

Direttive di disegno di struttura delle costruzioni
insediative urbane complesse ed elementari

Campo preferenziale di organizzazione degli
insediamenti

Aree agricole di discontinuità interna agli
insediamenti con potenzialità di recupero
naturalistico e aree con valori naturalistici
residui da mantenere, attrezzature e rendere
fruibili

Limite orientativo di contenimento degli
insediamenti

Base cartografica

Occupazione del suolo per usi urbani

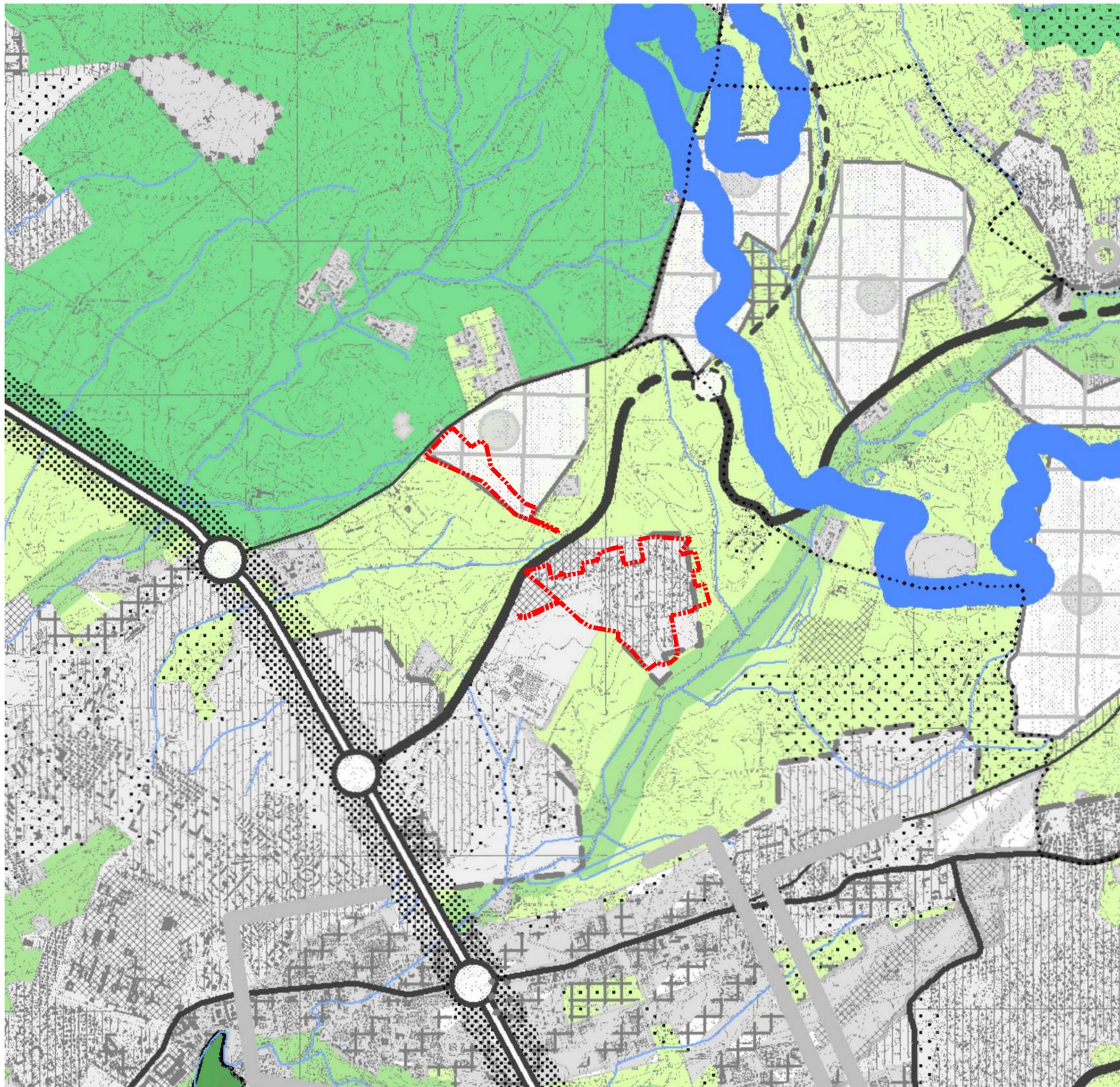
Principali previsioni dei PRG vigenti o adottati,
controdedotti e trasmessi alla Regione entro il
31 Ottobre 2007, ovvero successivamente approvati

Principali insediamenti
prevalentemente residenziali

Principali insediamenti
produttivi

Scala 1:25.000





LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE
Componenti secondarie

Territorio agricolo tutelato (nastri verdi)

UNITA' TERRITORIALI AMBIENTALI

17 - Unità della Bassa Valle dell'Aniene



Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG
della tavola di piano TP2 Disegno programmatico
di struttura

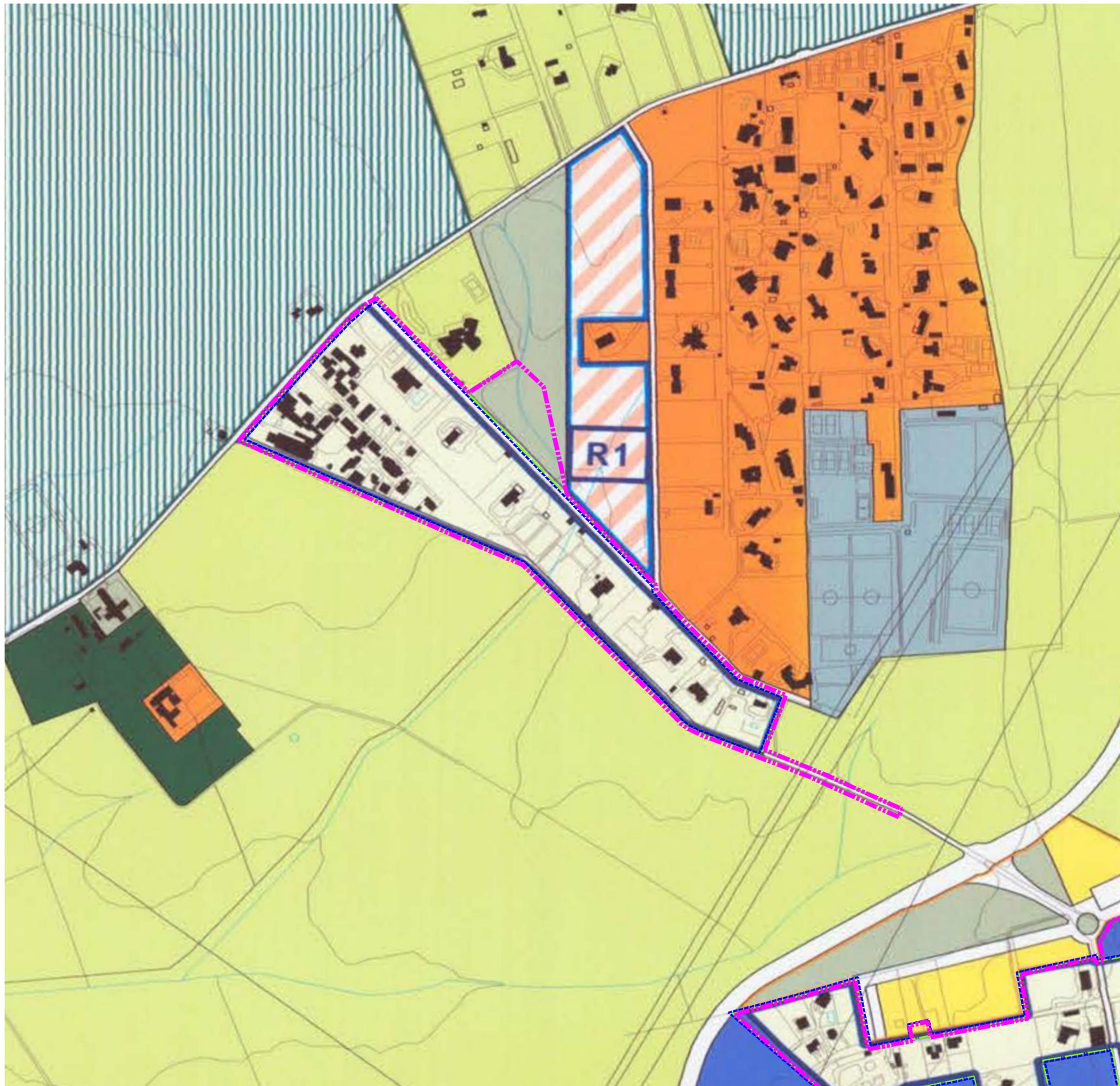
Occupazione del suolo attuale e
programmatico

Rete Viaria

Rete di 1° livello metropolitano

Scala 1:25.000





LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

Sistema Insediativo

Città da ristrutturare

- Nuclei edilizia ex abusiva da recuperare

Sistema ambientale

Agro romano

- Aree agricole

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

Servizi

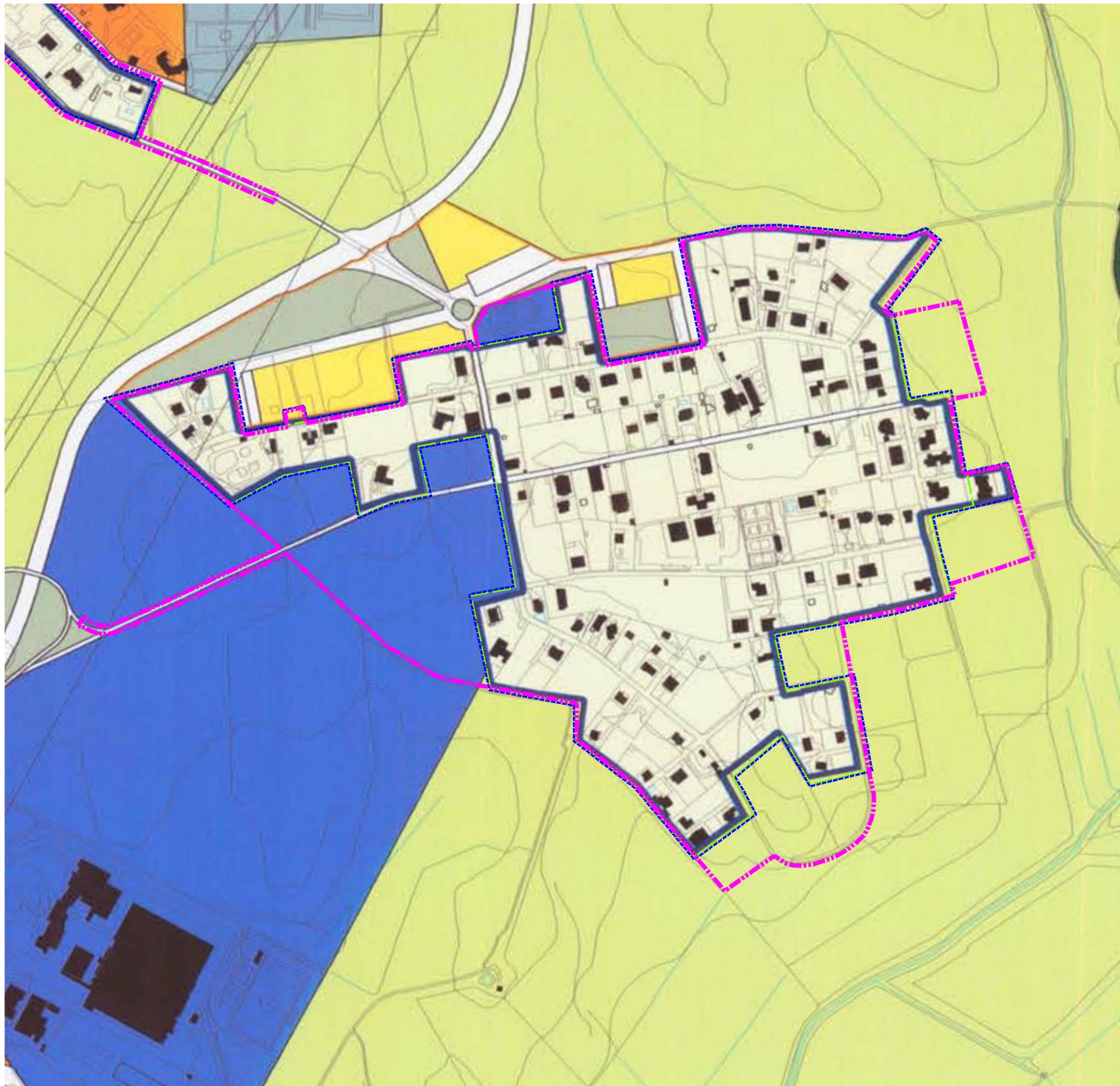
- Servizi pubblici di livello urbano

Infrastrutture per la mobilità

- Strade

Scala 1:5.000





LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

Sistema Insediativo

Città da ristrutturare

- Nuclei edilizia ex abusiva da recuperare

Sistema ambientale

Agro romano

- Aree agricole

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

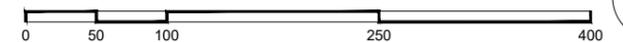
Servizi

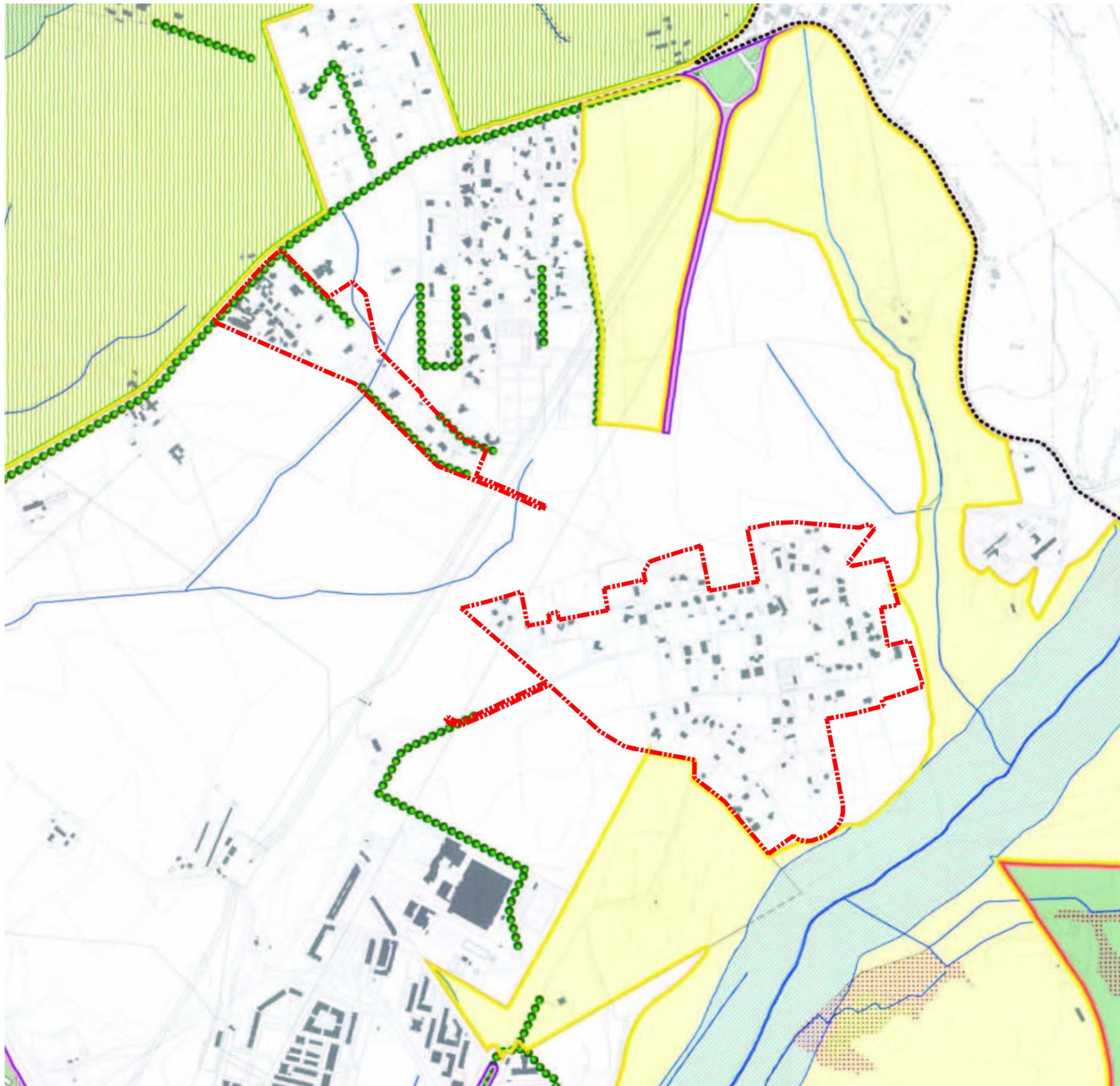
- Servizi pubblici di livello urbano

Infrastrutture per la mobilità

- Strade

Scala 1:5.000





LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

Componenti della Rete Ecologica da Sistemi e Regole

Acque

----- Reticolo idrografico secondario

Dalla Carta dell'uso del Suolo e delle Fisionomie Vegetazionali

Territori Boscati e Ambienti Semi-Naturali

●●●●● Filari alberati

Scala 1:10.000



LEGENDA:

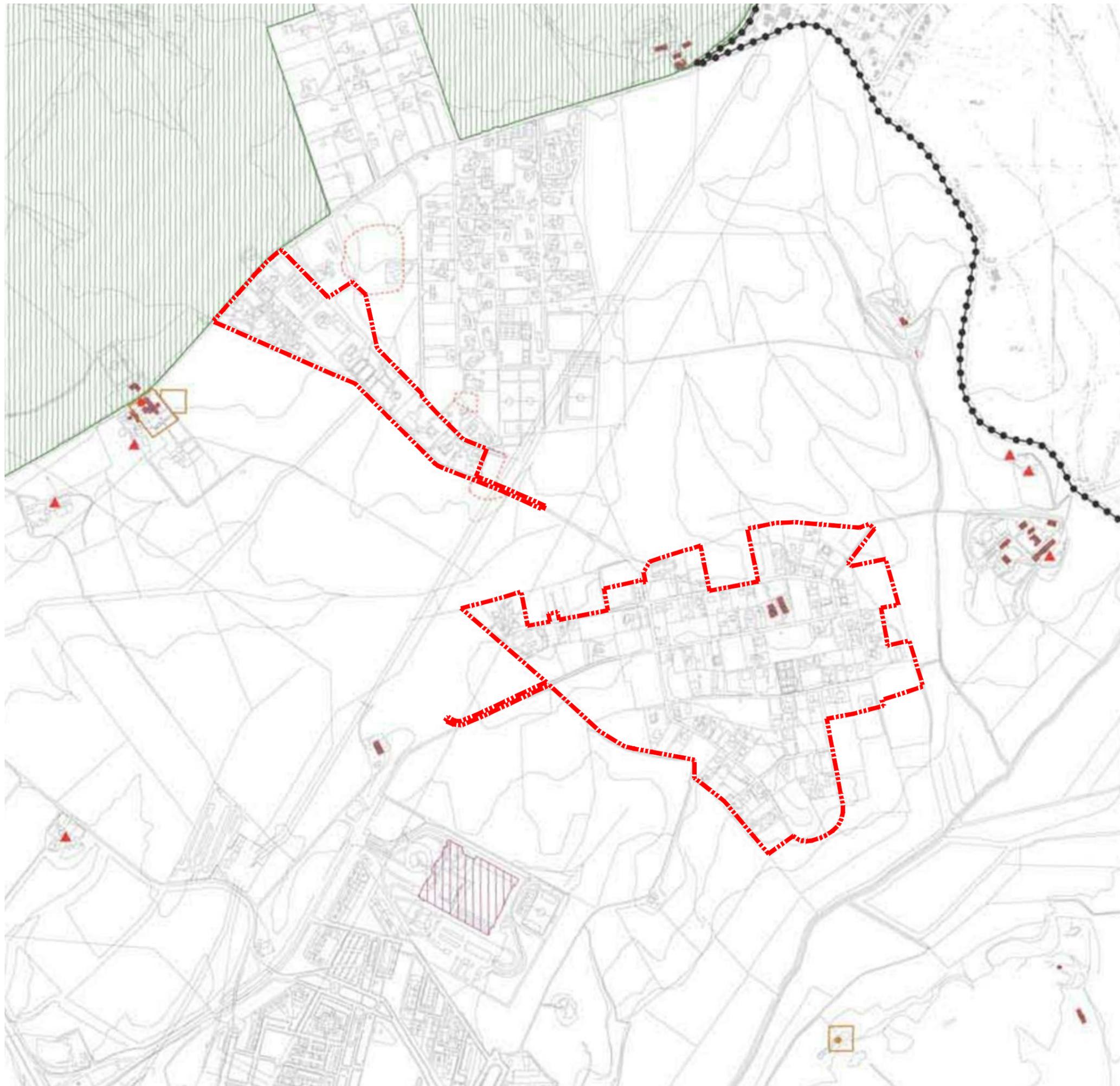
Perimetro piano esecutivo

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

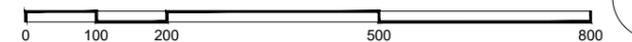
Residenziali speciali
CL - Casale

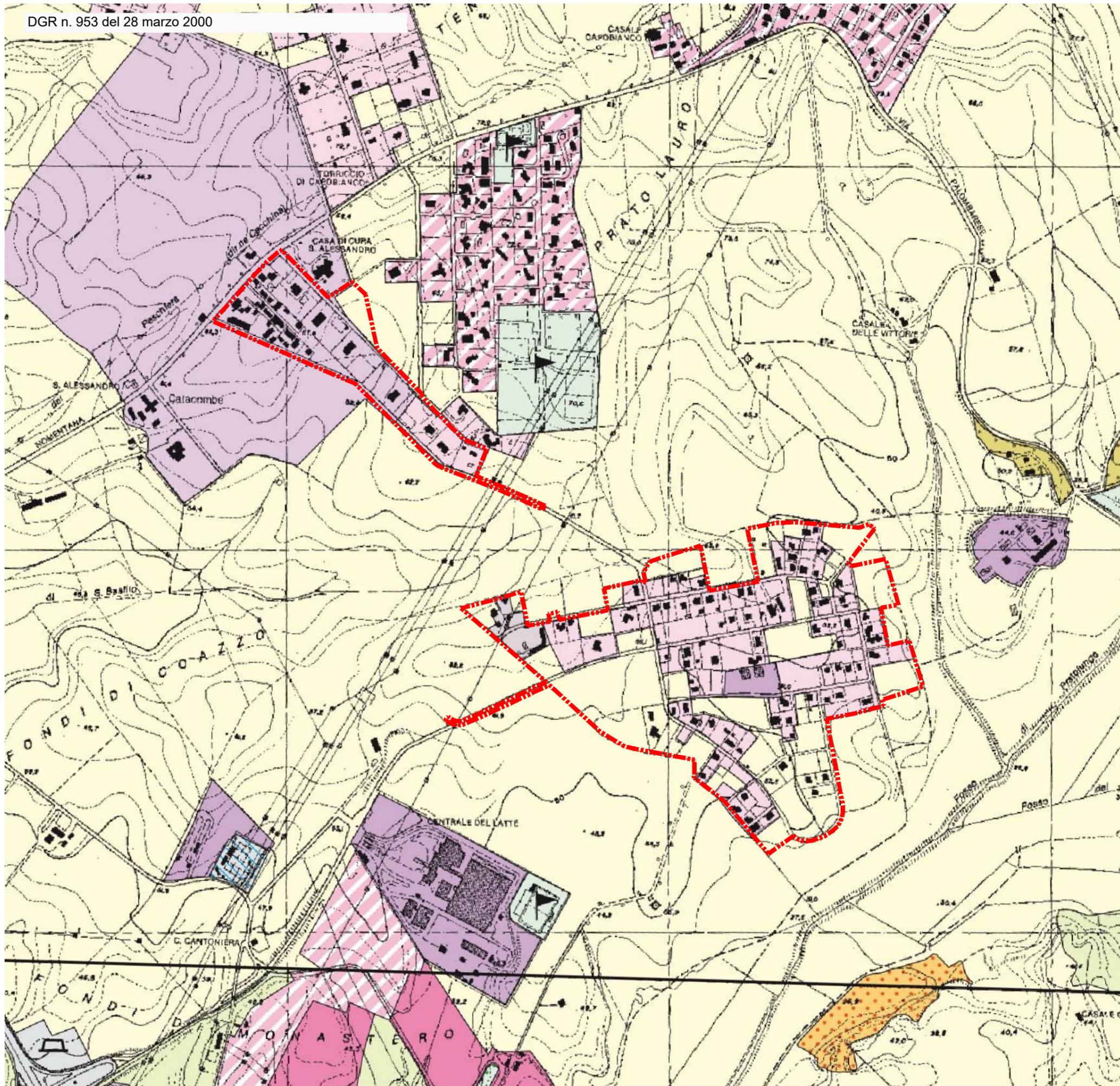
PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

Preesistenze certe nel sottosuolo
Villa romana, Via Nomentana Km 12.500



Scala 1:10.000





LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

SUPERFICI ARTIFICIALI

Insedimento Residenziale

Insedimento discontinuo

Tessuto residenziale sparso

Insedimento Produttivo

Insedimento industriale, commerciale e grandi impianti di servizio pubblico e privato

Insedimento industriale o artigianale

Insedimento dei grandi impianti di servizi pubblici

Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni abbandonati

Discariche e depositi di rottami

Discariche e depositi

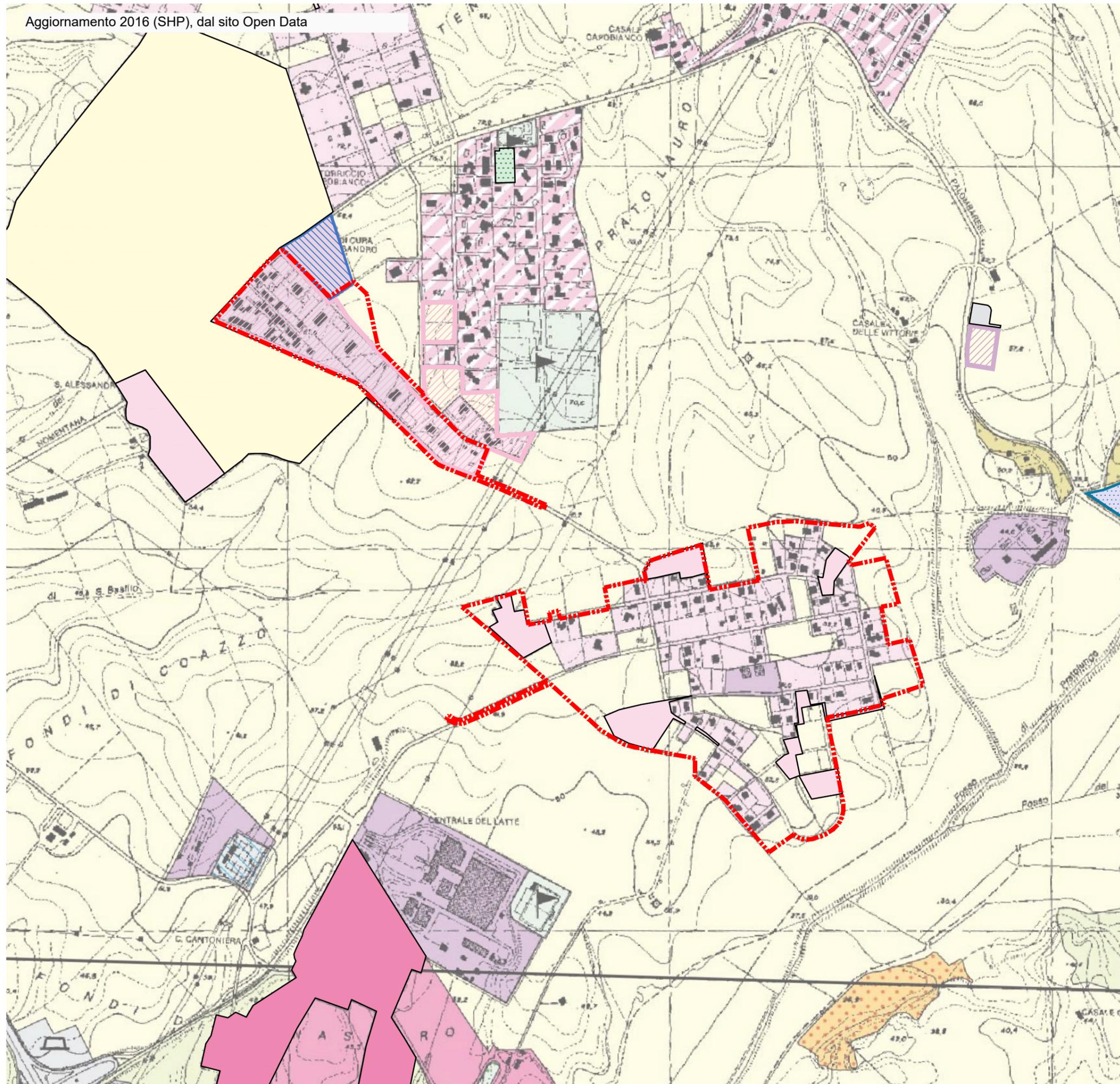
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE

Seminativi

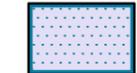
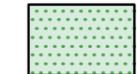
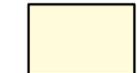
Seminativi in aree non irrigue

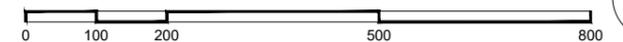
Seminativi in aree non irrigue





LEGENDA:

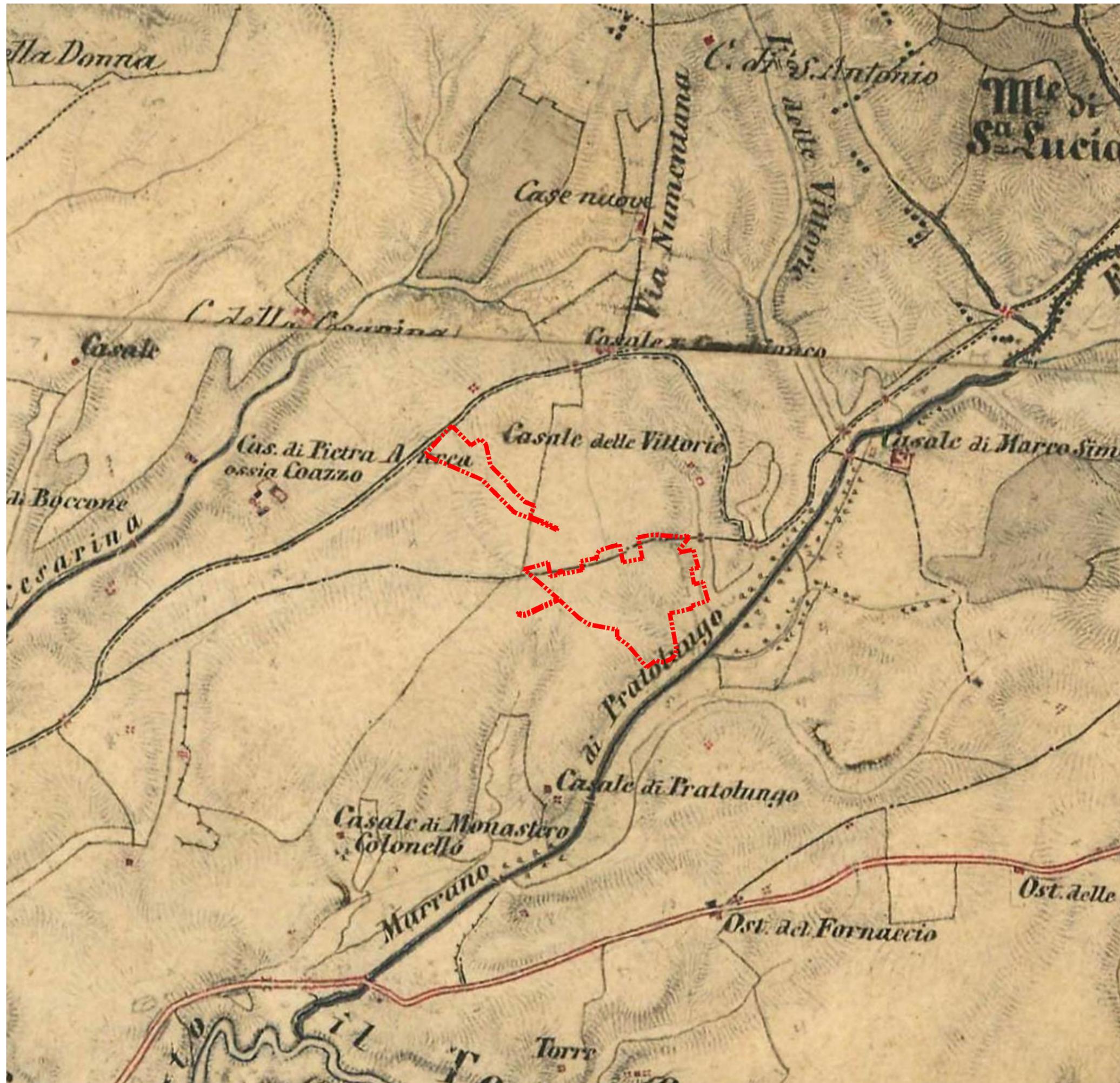
-  Perimetro piano esecutivo
-  Tessuto residenziale continuo e denso
-  Tessuto residenziale rado e nucleiforme
-  Tessuto residenziale sparso
-  Insediamiento commerciale
-  Insediamiati ospedalieri
-  Insediamiati degli impianti tecnologici
-  Reti stradali e spazi accessori
-  Aree urbane verdi
-  Seminativi semplici in aree non irrigue





LEGENDA:

- Localizzazione area di intervento



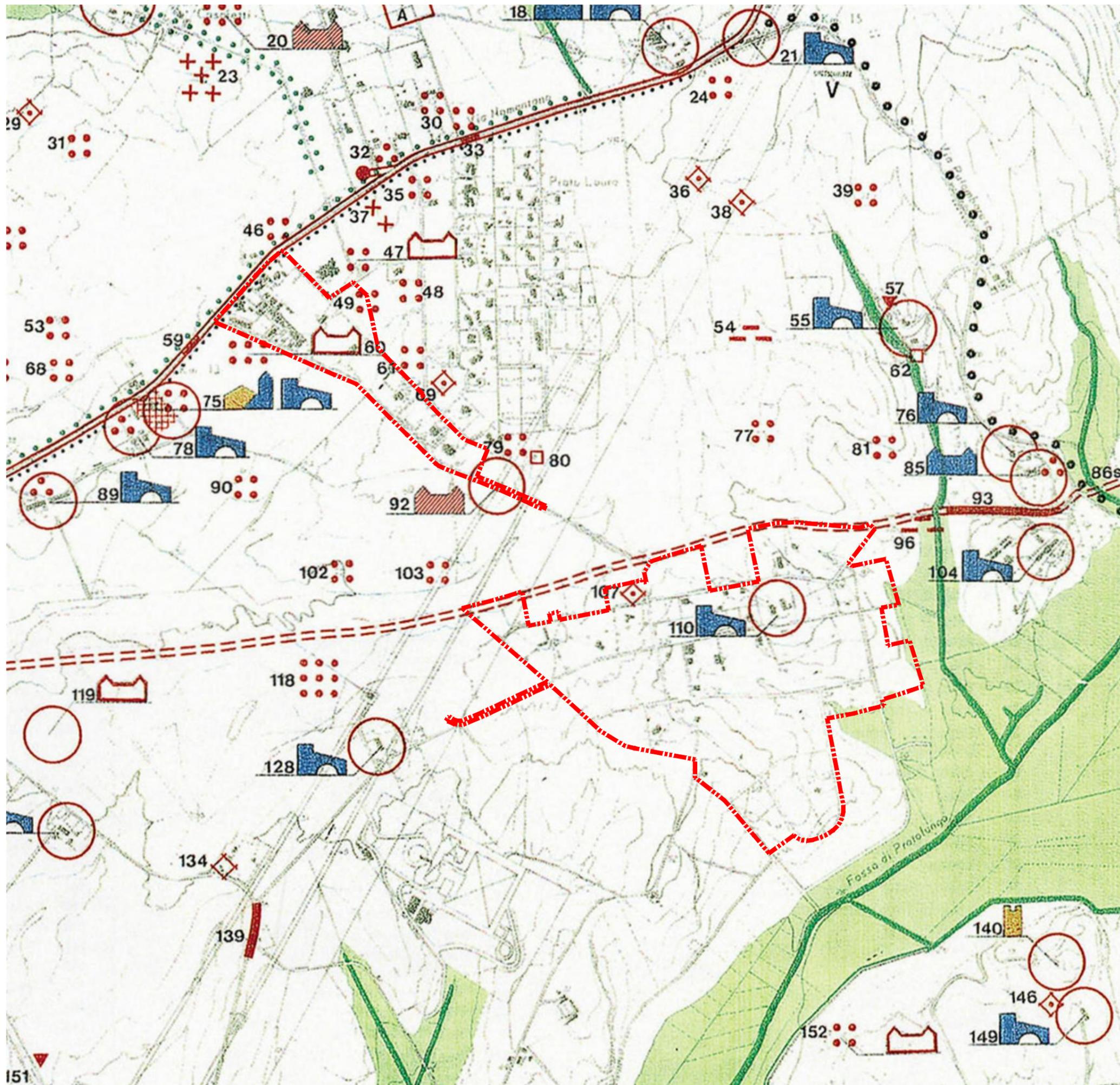
LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

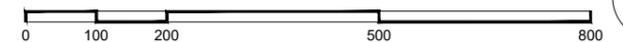


LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo



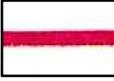
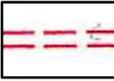
Scala 1:10.000



LEGENDA:

LINEARI

a) Interesse storico-monumentale

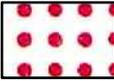
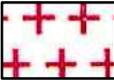
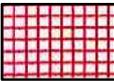
-  Viabilità
Tratto basolato/tagliate
-  Viabilità
Antico tracciato
-  Viabilità
Probabile tracciato antico

b) Interesse naturalistico e/o paesistico

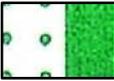
-  alberature
-  Fosso

AREALI

a) Interesse storico-monumentale

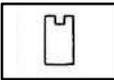
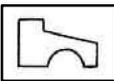
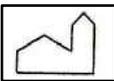
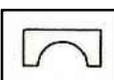
-  Area archeologica
-  necropoli
-  catacombe
-  sito preistorico
-  ritrovamento preistorico sporadico

b) Interesse naturalistico e/o paesistico

-  bosco e/o macchia

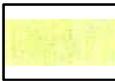
PUNTIFORMI

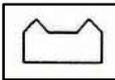
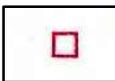
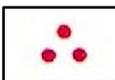
a) Interesse storico-monumentale-paesistico

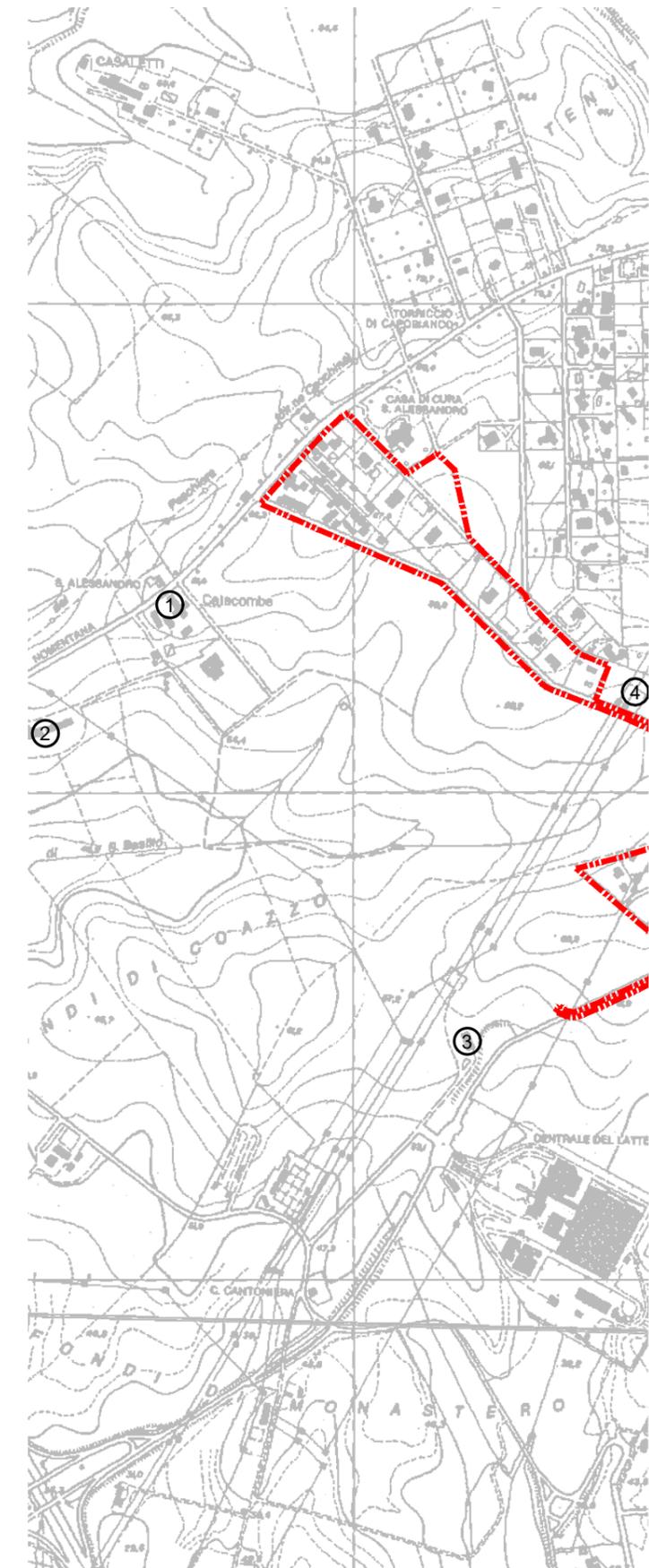
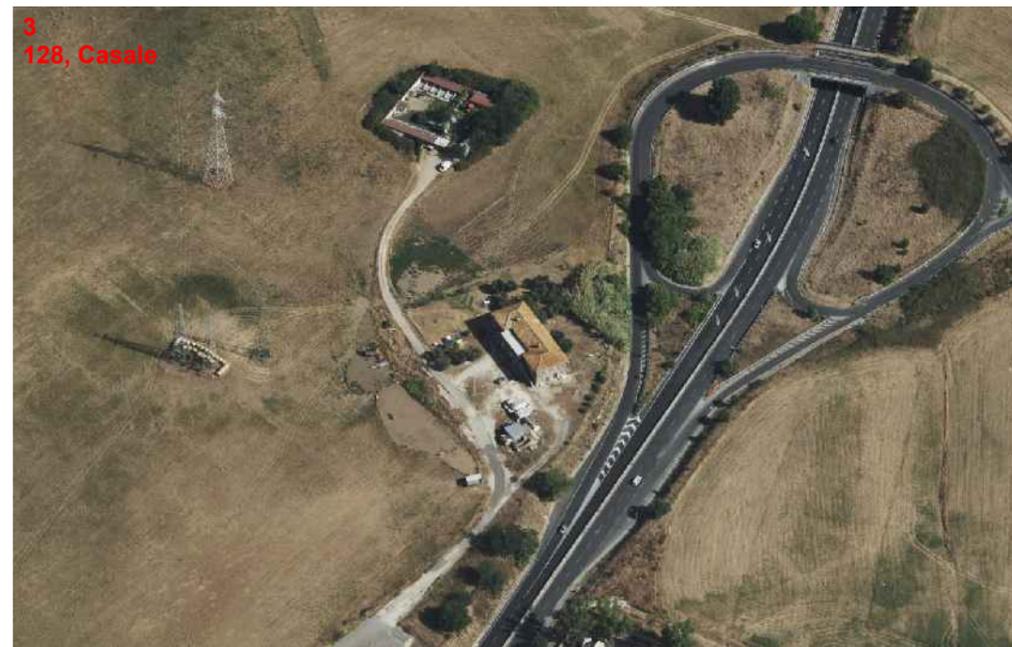
-  torre
-  casale
-  chiesa
-  ponte

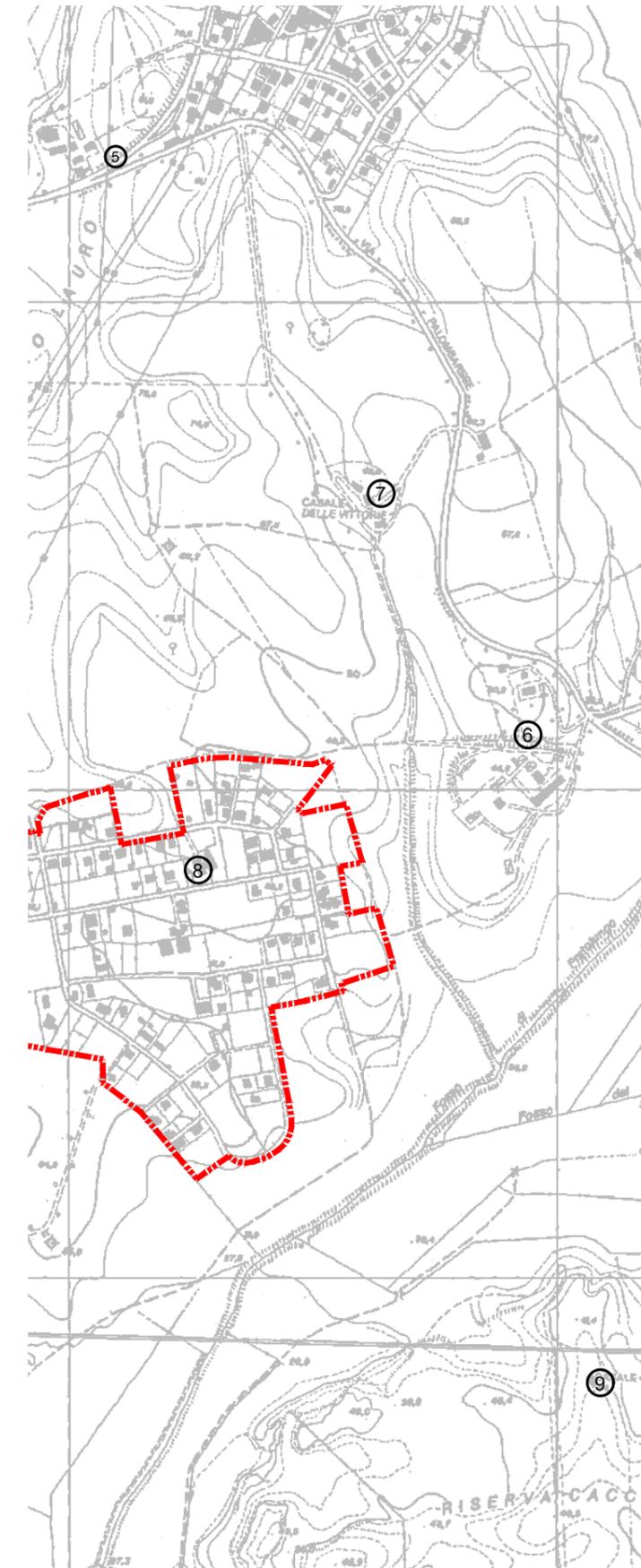
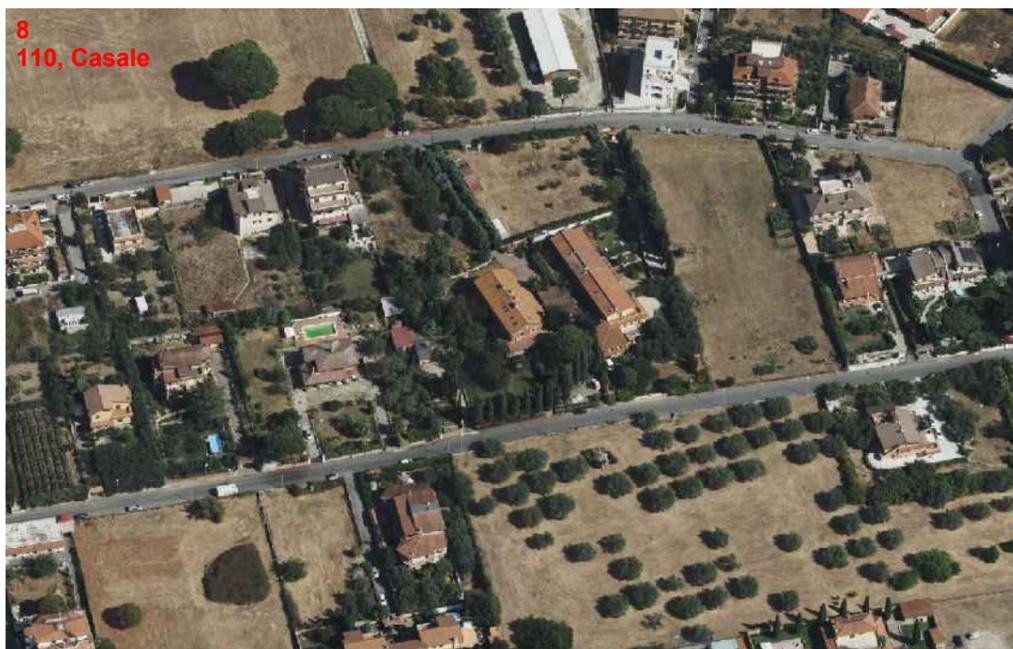
Foglio 16N

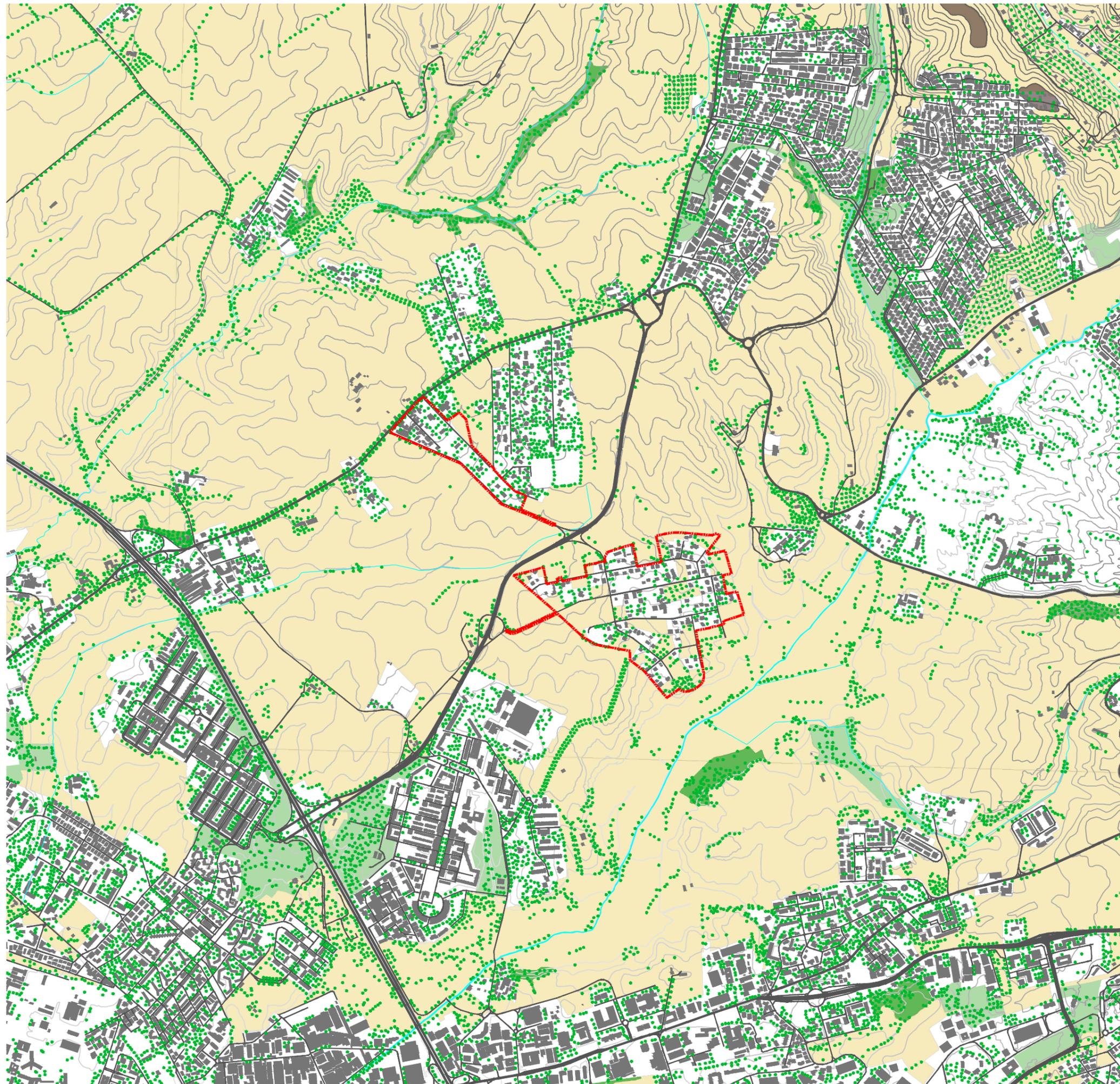
- 2s -Antiso tracciato stradale - Via Nomentana
 - 18 -Casale Capobianco e chiesa
 - 20 -Villa - Resti
 - 21 -Casale
 - 23 -Necropoli
 - 32 -Sepolcro-Materiale archeologico erratico - Tratto basolato
 - 33 -Tratto basolato
 - 37 -Tombe
 - 47 -Villa -Tracce
 - 54 -Resti di muratura
 - 55 -Casale delle Vittorie
 - 57 -Grotte
 - 59 -Tratto basolato
 - 60 -Villa - Tracce
 - 62 -Fontanile
 - 75 -S. Alessandro - Catacombe - Chiesa - Casale -
Area di frammenti fittili
 - 76 -Casale
 - 78 -Casale e materiale archeol. erratico
 - 80 -Fontanile
 - 85 -Villa e materiale archeologico erratico
 - 86s-Probabile tracciato antico
 - 89 -Casale e materiale archeol. erratico
 - 92 -Villa - Resti
 - 93 -Tagliata stradale
 - 96 -Resti di muratura
 - 104 -Casale
 - 110 -Casale
 - 119 -Villa - Tracce
 - 128 -Casale
 - 134 -Ritrovamento preistorico sporadico
 - 139 -Tratto basolato
 - 140 -Torre
 - 149 -Casale "Ovile"
 - 151 -Cunicoli
 - 152 -Villa - Resti
- 24, 30, 31, 35, 39, 46, 48, 49, 53,
61, 68, 77, 79, 81, 90,102, 103, 118 Area di frammenti fittili
- 29, 36, 38, 69, 107, 146 Sito preistorico

-  fondo valle

-  villa o residenza
-  tomba
-  elemento storico monumentale
-  materiale archeologico erratico
-  elemento storico paesistico







LEGENDA:

 Perimetro piano esecutivo

 Aree boscate
Boschi di latifoglio, cespuglieti e arbusteti

 Superficie a copertura erbacea densa

 Aree agricole
*frutteti, oliveti, vigneti, serre, a seminativo,
aree irrigue e non irrigue*

 Alberature
*Alberature in filari, agricole, di arredo e
spontanee*

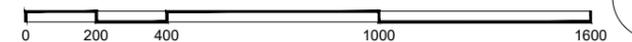
Base cartografica

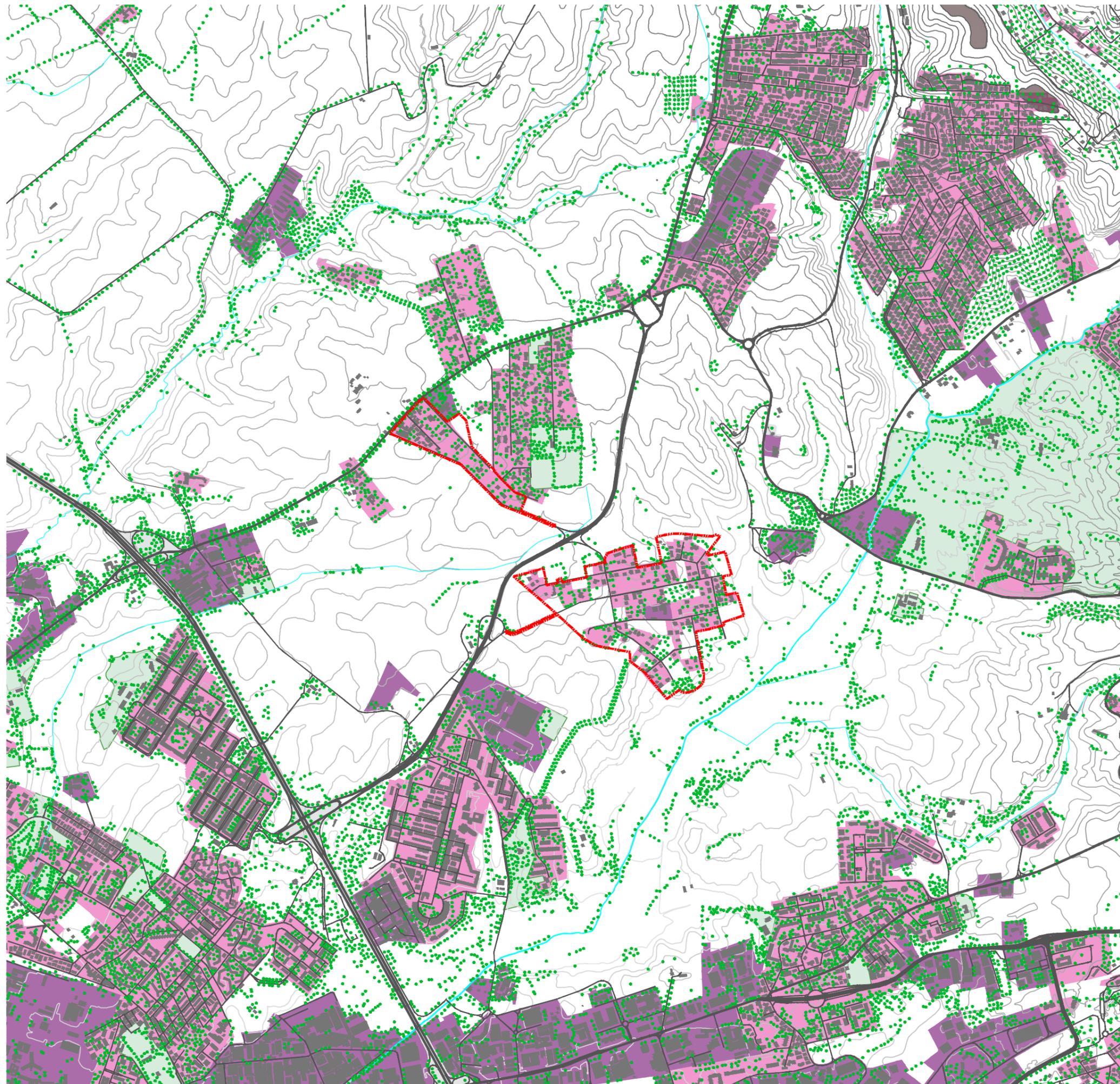
 Assi stradali principali

 Assi stradali secondari

 Fossi

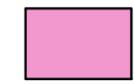
Scala 1:20.000

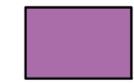




LEGENDA:

 Perimetro piano esecutivo

 Insediamento residenziale
Tessuti continui, densi, mediamente densi, discontinui, radi, nucleiformi e sparsi

 Insediamento industriale, commerciale
dei grandi impianti di servizio pubblici e
privati, ospedalieri e tecnologici

 Aree urbane verdi, ricreative e sportive

 Reti stradali e spazi accessori

 Alberature
*Alberature in filari, agricole, di arredo e
spontanee*

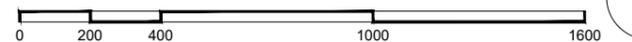
Base cartografica

 Assi stradali principali

 Assi stradali secondari

 Fossi

Scala 1:20.000



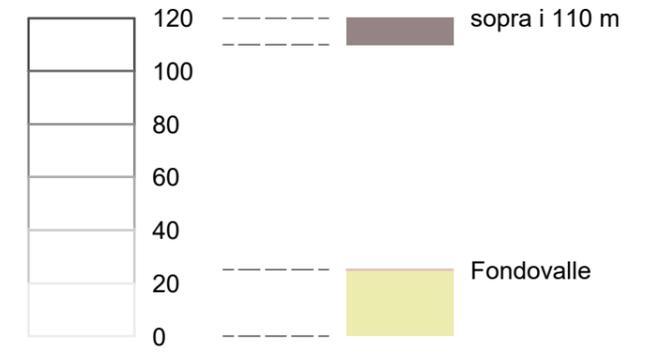
LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

Ambito territoriale

Fascia 1 km

Morfologia

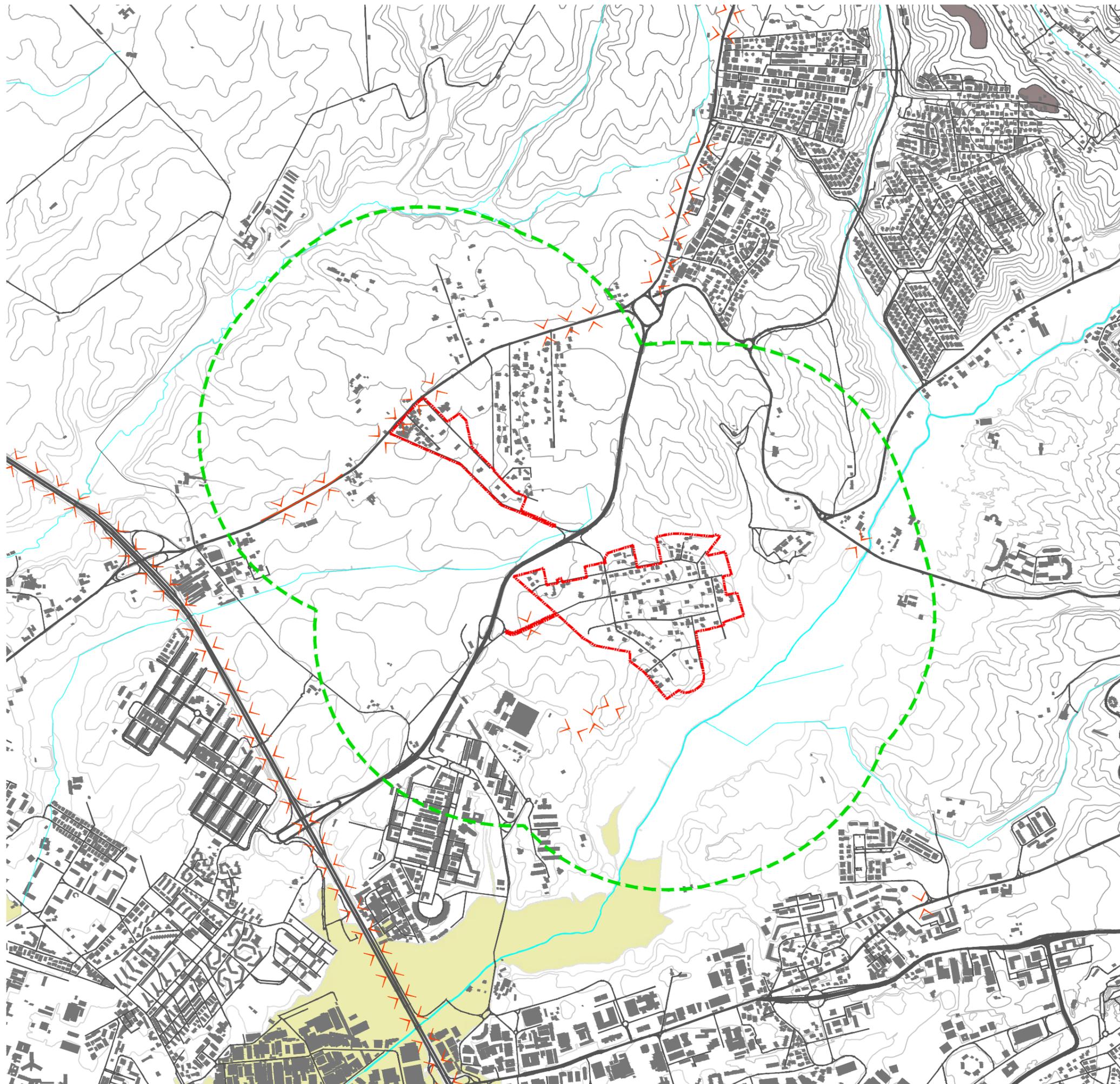


Morfologia

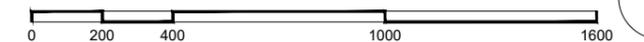
Aree di visuale

Base cartografica

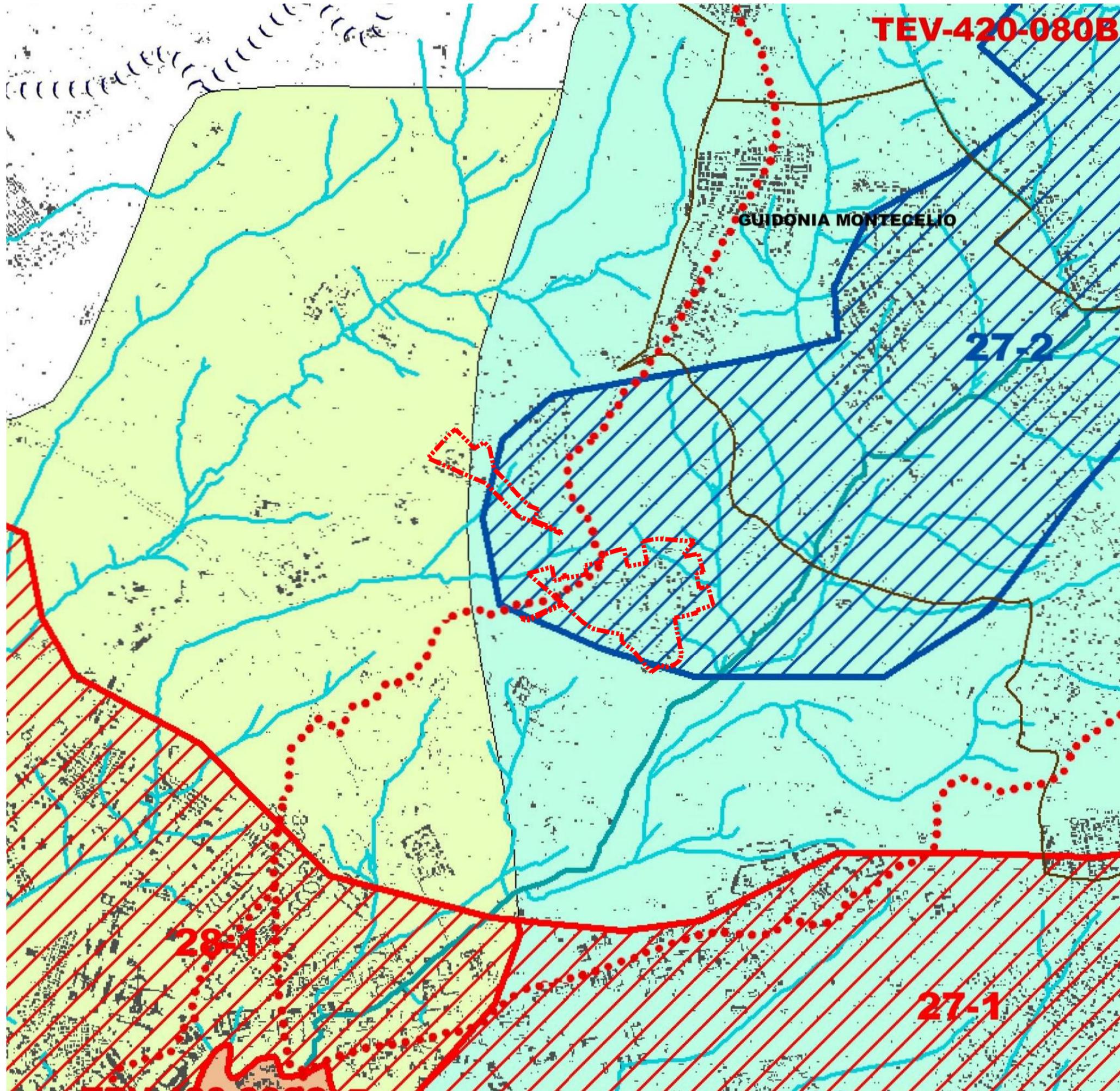
Assi stradali principali
Assi stradali secondari
Fossi



Scala 1:20.000



TEV-420-080B



LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

AREE A REGIME IDRAULICO ALTERATO

- area critica
- area di attenzione
- area estrattiva
- area a rischio di intrusione salina
- area di salvaguardia della tenuta di Castel Porziano

BACINI IDROGEOLOGICI

- Cesano-Fiumicino
- Formello-Tomba di Nerone
- Marino-Castel Porziano
- San Cesareo-Colonna
- Cesarina - S. Basilio
- Pratalungo
- Tivoli-Guidonia (Acque albule)

IDROGRAFIA DI RIFERIMENTO

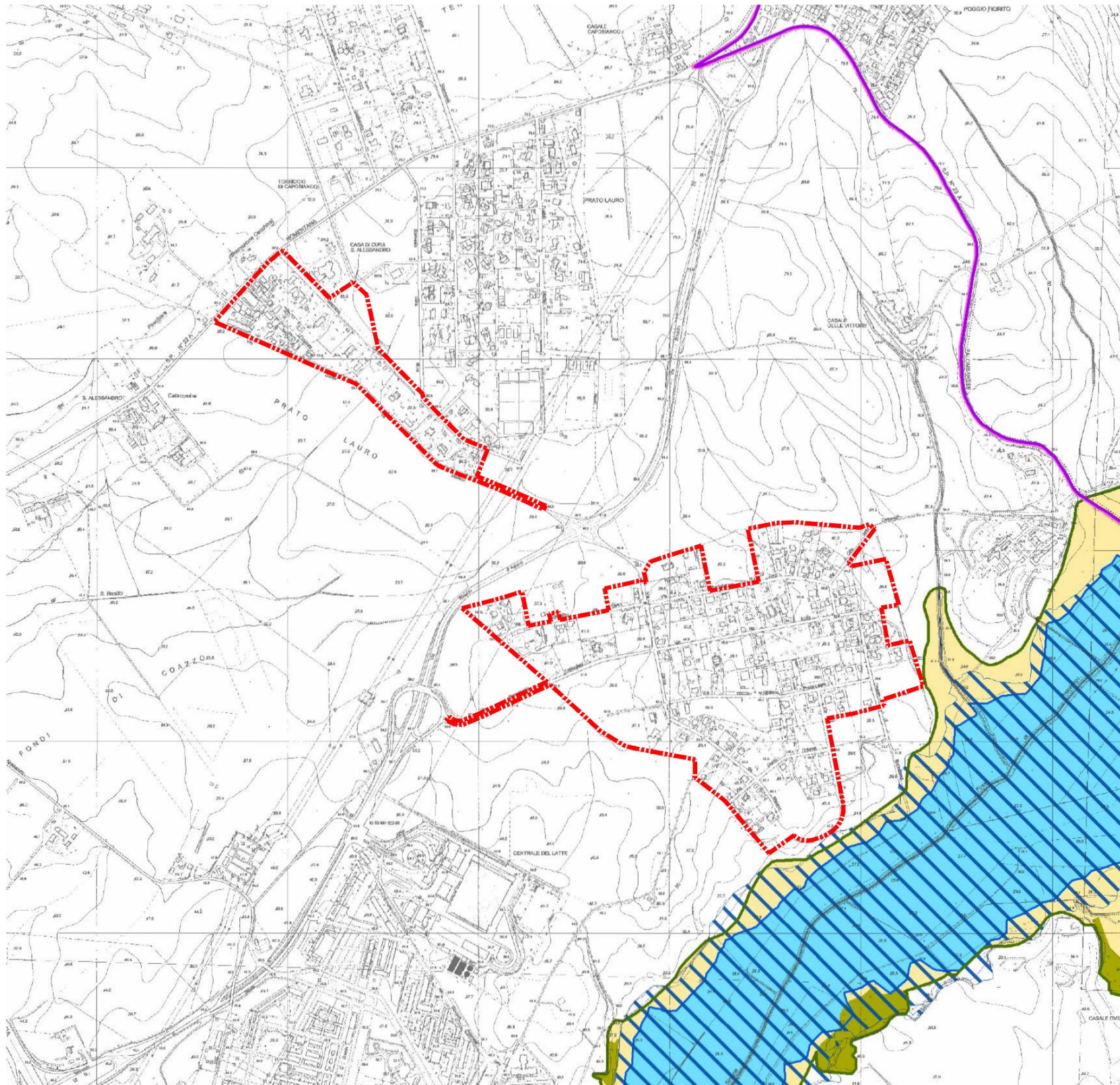
- Laghi
- Alvei
- Reticolo idrografico di riferimento

- Area di piano
- Superficie dei bacini idrogeologici Cesano-Fiumicino e Formello-Tomba di Nerone valida ai fini dell'applicazione degli artt. 8 e 9 delle NTA
- 57 Sottobacini

Sfondo:
CARTA TECNICA REGIONALE LAZIO 1:10.000

Scala 1:25.000





LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

▭ Limiti del Comune di Roma

▭ Limiti del PS5

CORRIDOIO AMBIENTALE

▭ Limiti del corridoio ambientale

▭ Ambito delle formazioni vegetali

▭ Ambito delle acque

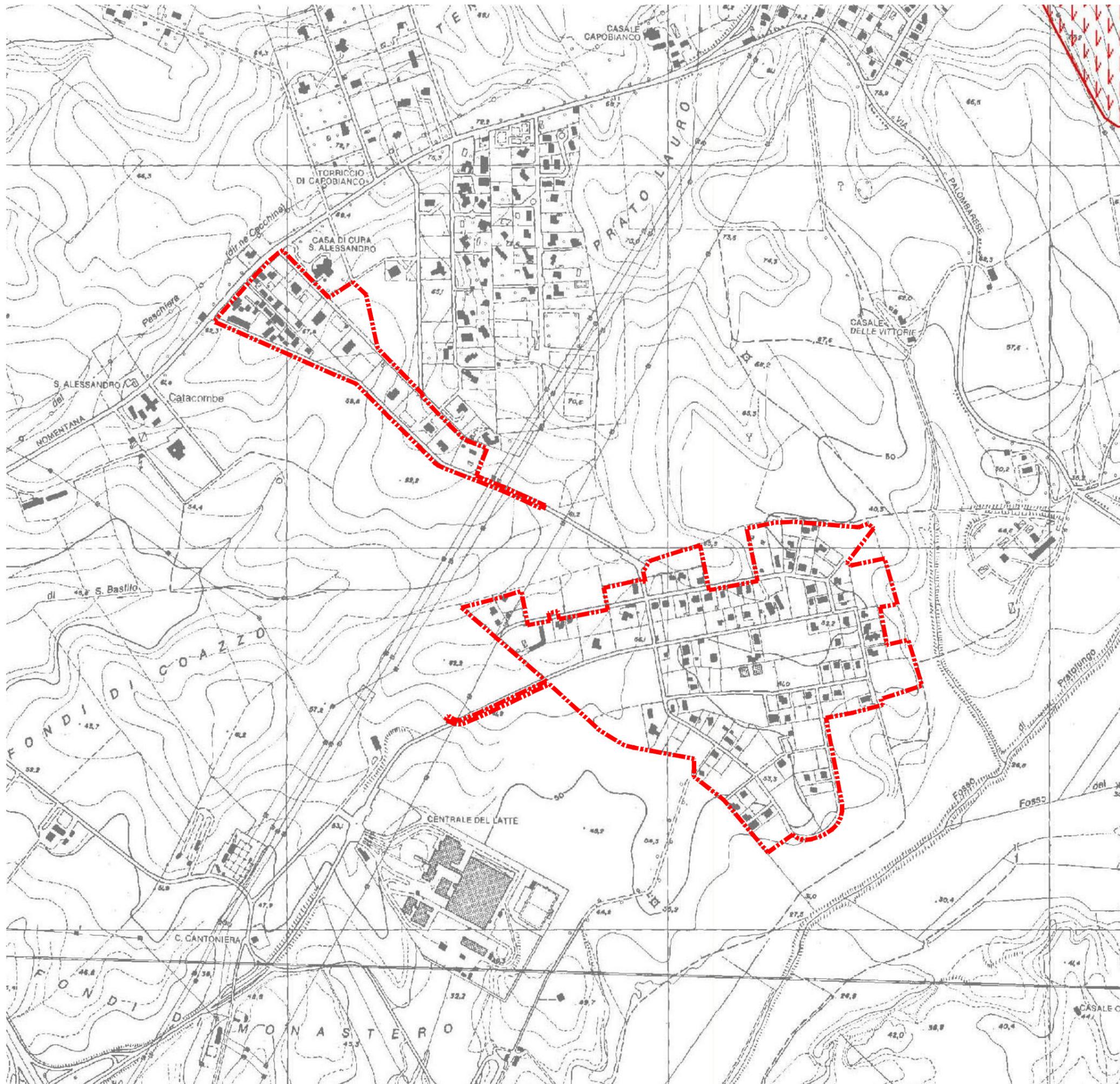
▭ Ambito di riconnessione e/o cuscinetto

▨ Zone potenzialmente utilizzabili per la laminazione delle piene

▨ Corridoio Fluviale

▭ Altri Corridoi ambientali





LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

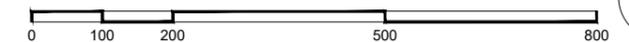
Inventario dei fenomeni franosi

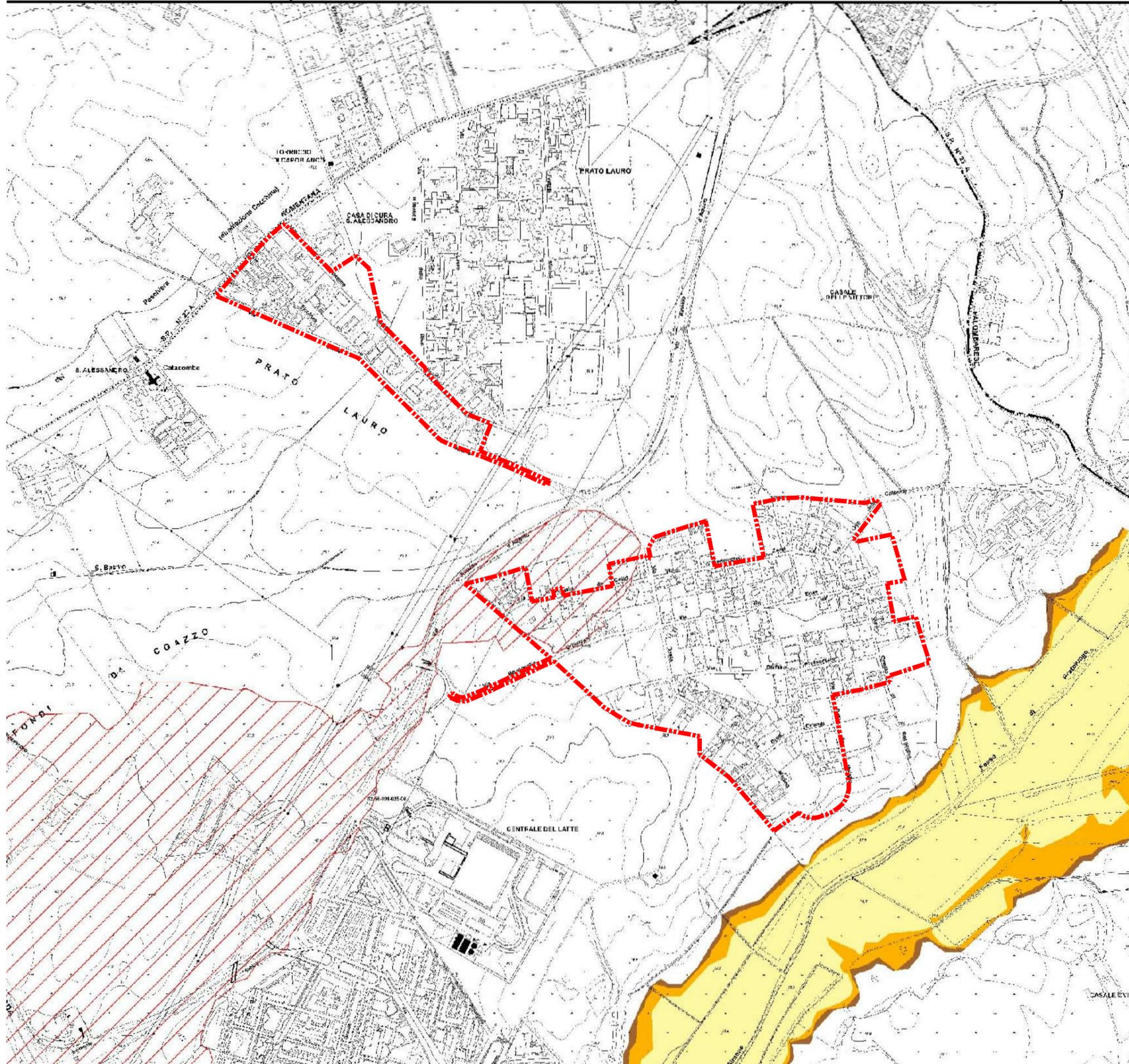
- | | | | | |
|-----------------|---------------------|--------------------|-------------------|--|
| fenomeno attivo | fenomeno quiescente | fenomeno inattivo* | fenomeno presunto | |
| | | | | frana per crollo o ribaltamento |
| | | | | frana per scivolamento |
| | | | | frana per colamento |
| | | | | frana complessa |
| | | | | area con franosità diffusa |
| | | | | area interessata da deformazioni gravitative profonde (DGPV) |
| | | | | area interessata da deformazioni superficiali lente e/o soliflusso |
| | | | | falda e/o cono di detrito |
| | | | | debris flow (colata di detrito) |
| fenomeno attivo | fenomeno quiescente | fenomeno inattivo* | fenomeno presunto | |
| | | | | area a calanchi o in erosione |
| | | | | frana presunta |
| | | | | orlo di scarpata di frana |
| | | | | frana non cartografabile |

Situazioni di rischio da frana

- | | |
|--|----------------------|
| | R4 - 'molto elevato' |
| | R3 - 'elevato' |

Scala 1:10.000





LEGENDA:

Perimetro piano esecutivo

Classi di pericolosità

- P3 - elevata probabilità (alluvioni frequenti)
- P2 - media probabilità (alluvioni poco frequenti)
- P1 - bassa probabilità (alluvioni rare di estrema intensità)
- P2 - media probabilità (alluvioni poco frequenti da ingressione marina)
- Bacini con alta vulnerabilità alle flash floods

Sezioni idrauliche

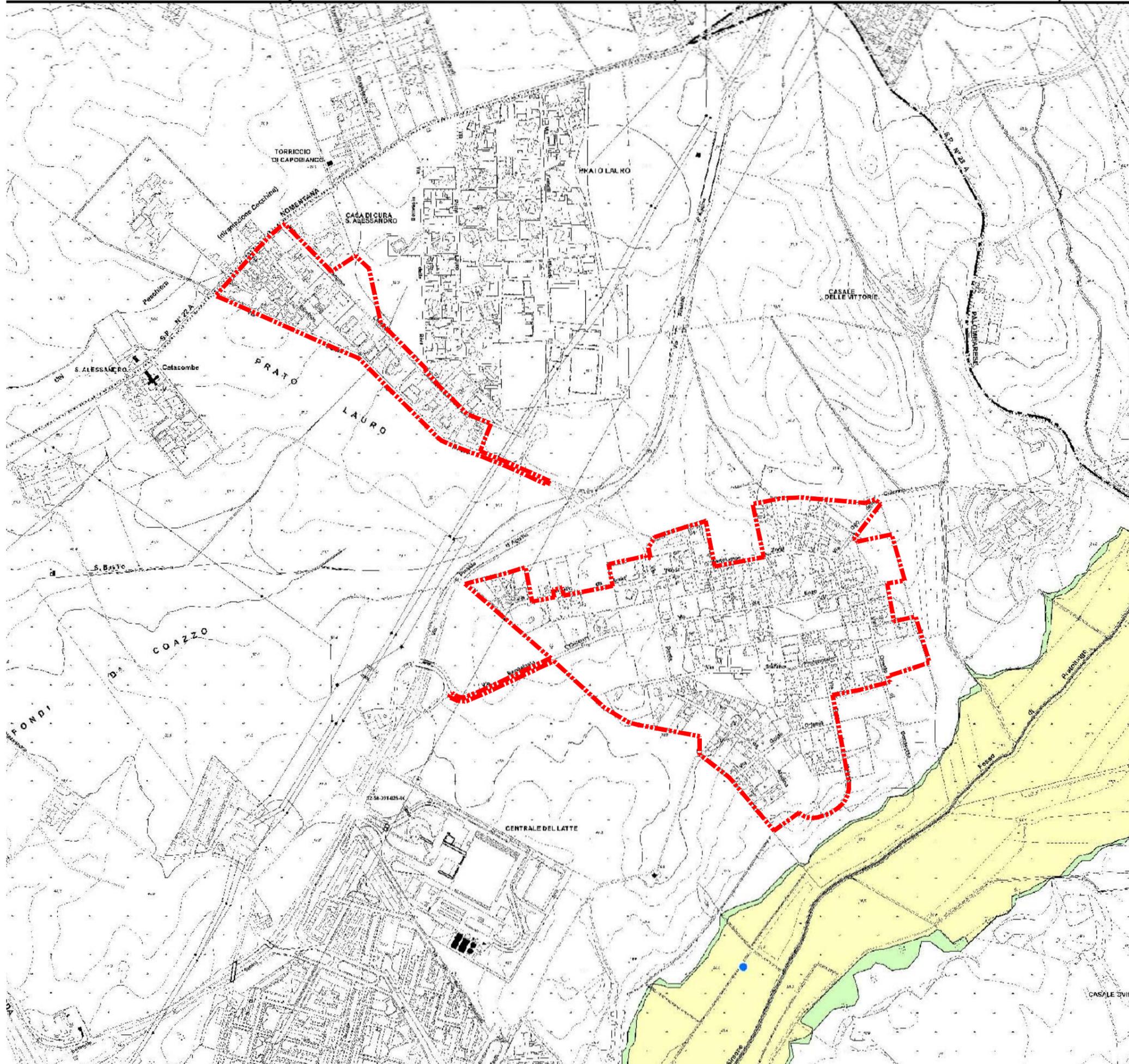
Localizzazione delle sezioni idrauliche

* Codice della sezione
Per le caratteristiche idrauliche associate si rimanda all'allegato "Sezioni"

Limiti amministrativi (Fonte: ISTAT 2019)

- Limiti regionali
- Limiti provinciali
- Limiti comunali
- Limiti delle Units Of Management





LEGENDA:

----- Perimetro piano esecutivo

Classe di Rischio

- R4 - Rischio molto elevato
- R3 - Rischio elevato
- R2 - Rischio medio
- R1 - Rischio moderato o nullo

Simbologia

- Scuole
- Digo
- Impianti Direttiva IED
- Ospedali
- Stazioni e centrali della rete elettrica
- Rete dell'energia elettrica (linee aeree e cavi)
- ==== Rete stradale
- ==== Rete ferroviaria

Stima degli abitanti in zone a rischio

- 10 ≤ abitanti < 100
- 100 ≤ abitanti < 1000
- 1000 ≤ abitanti < 5000
- abitanti ≥ 5000

Limiti amministrativi (Fonte: ISTAT 2019)

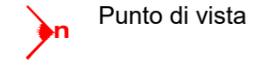
- Limiti regionali
- Limiti provinciali
- Limiti comunali
- Limiti delle Units Of Management



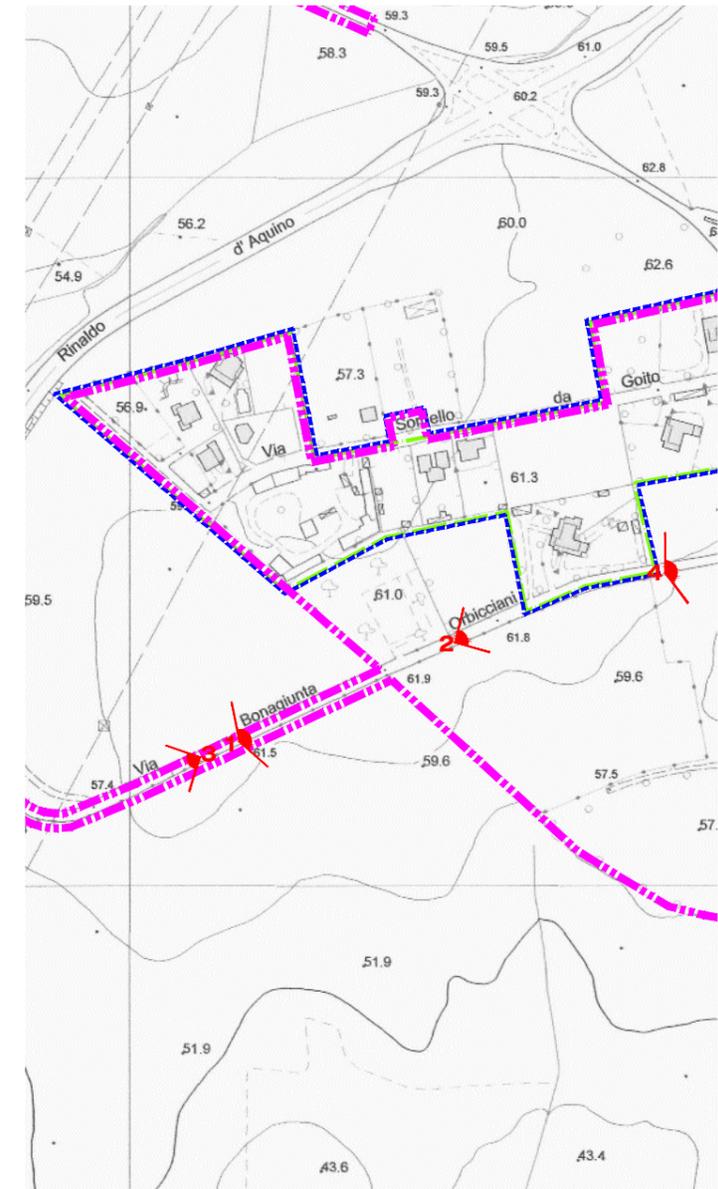


LEGENDA:

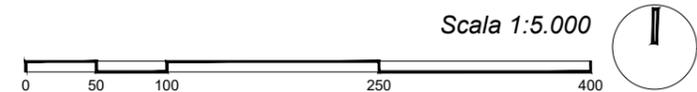
- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato



Punto di vista



Scala 1:5.000

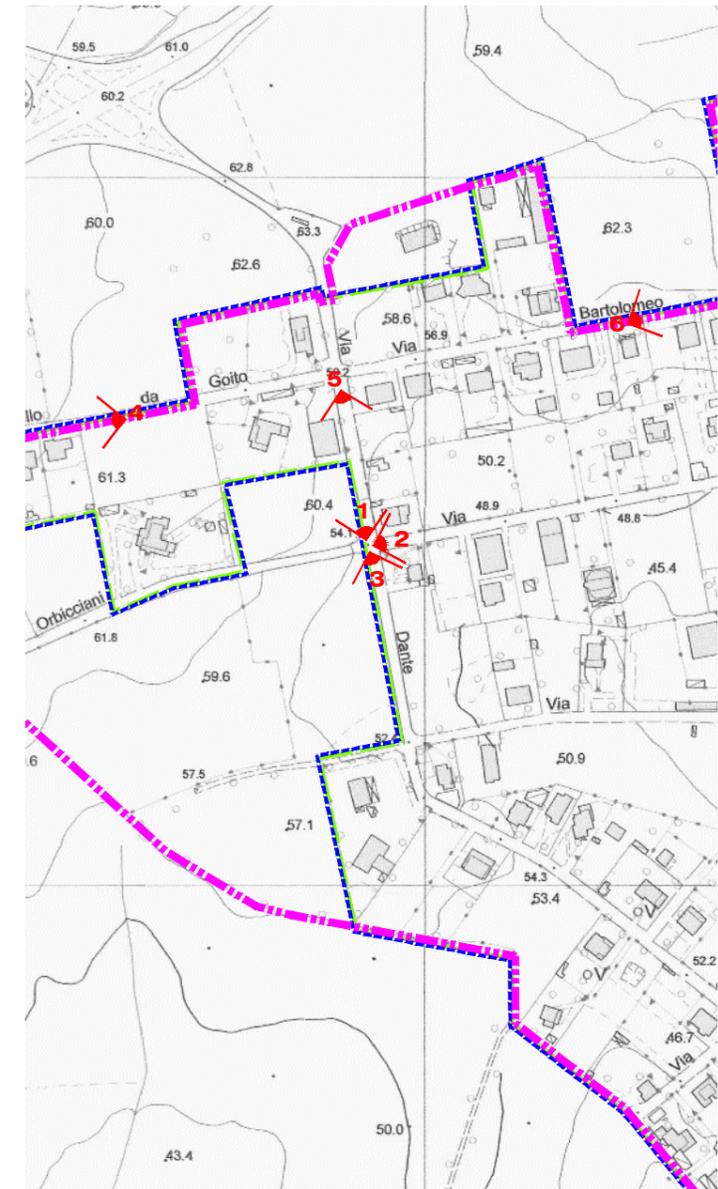




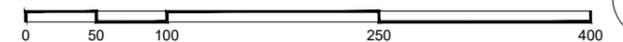
LEGENDA:

- - - Perimetro piano esecutivo
- - - Perimetro nucleo originario
- - - Perimetro nucleo approvato

Punto di vista



Scala 1:5.000

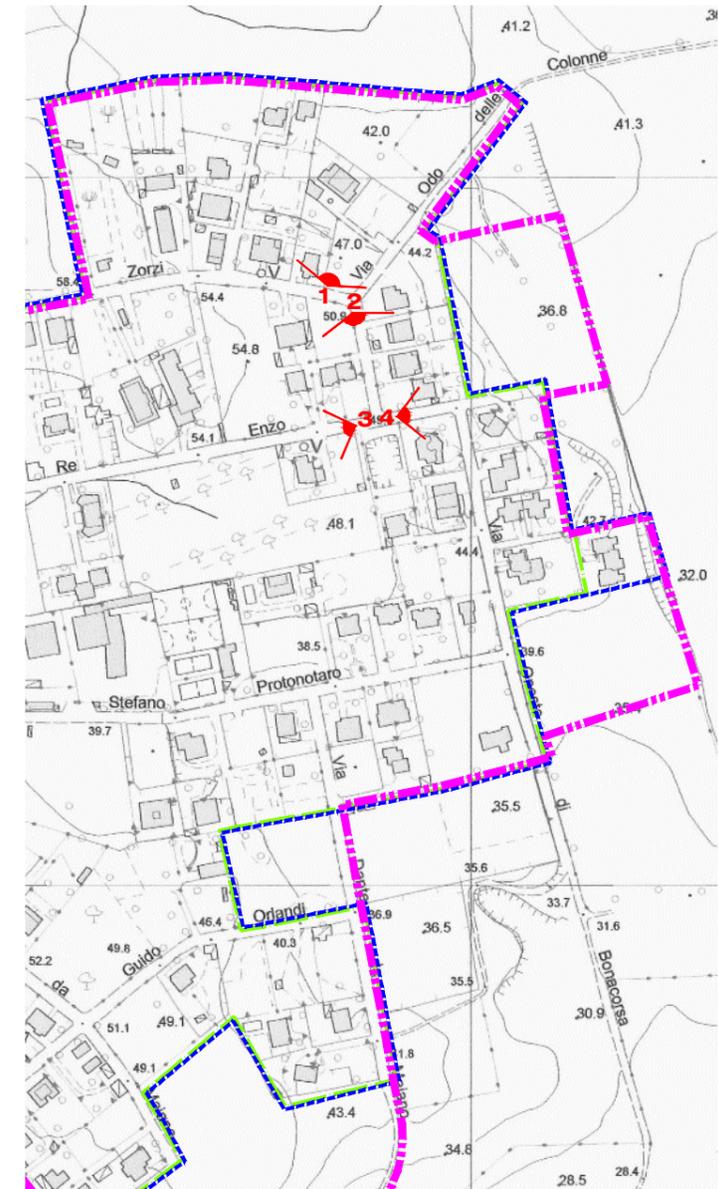




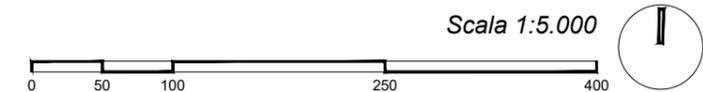
LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato

Punto di vista



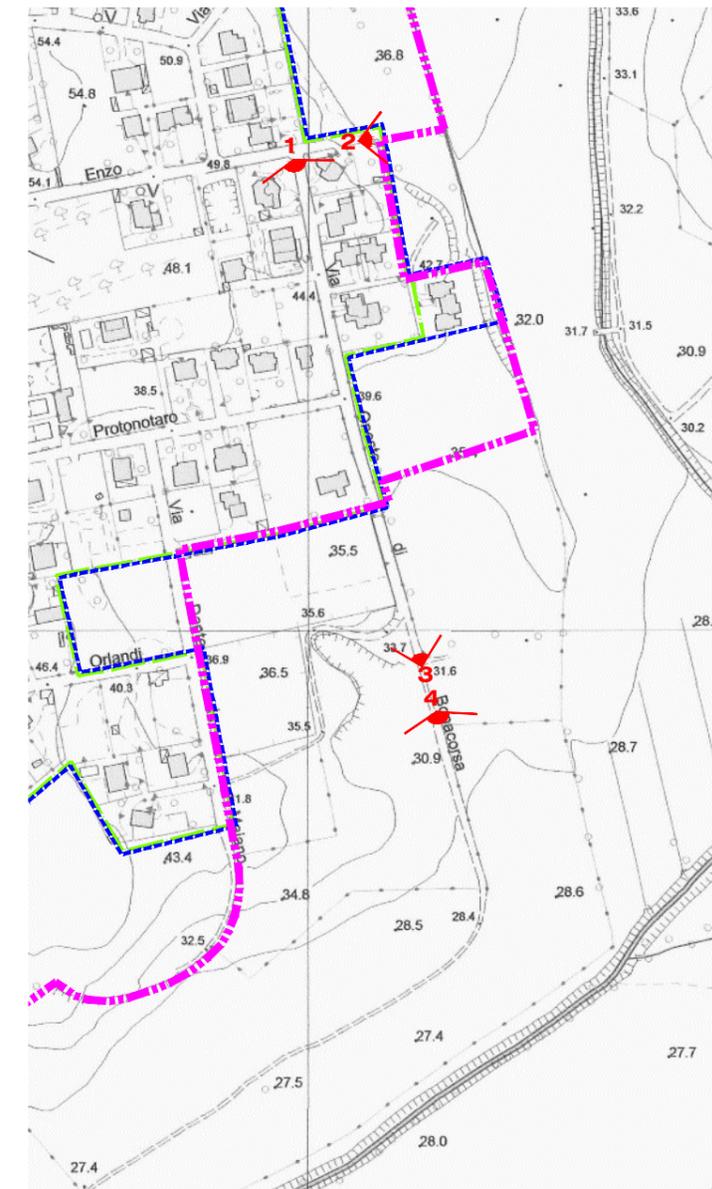
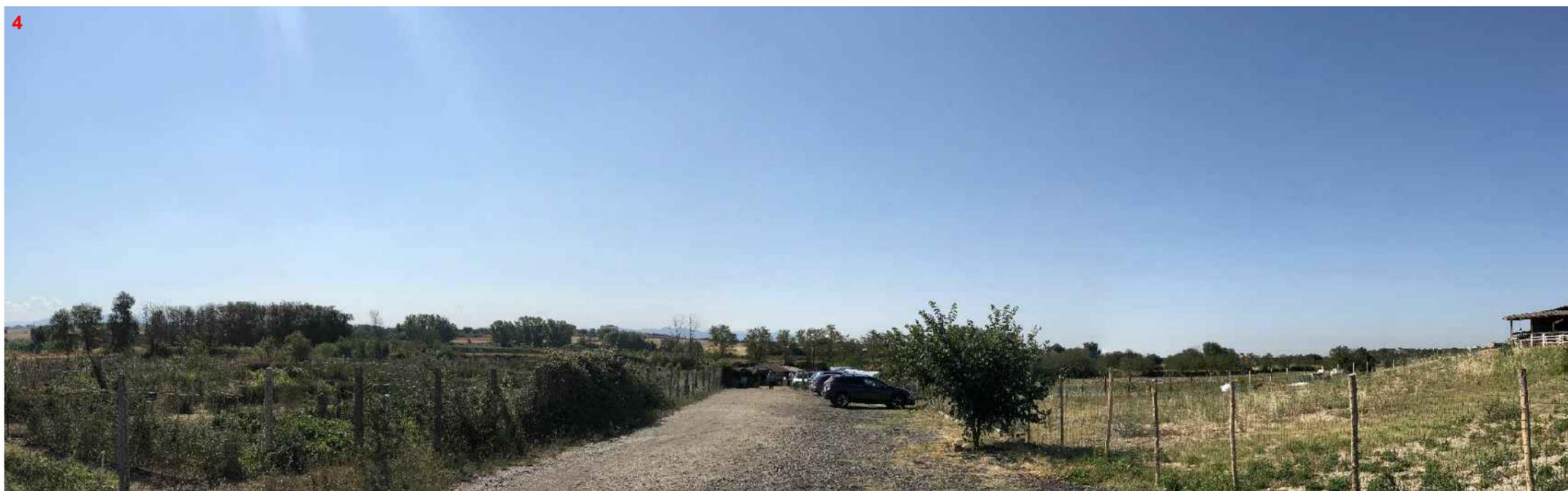
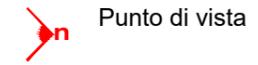
Scala 1:5.000





LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato



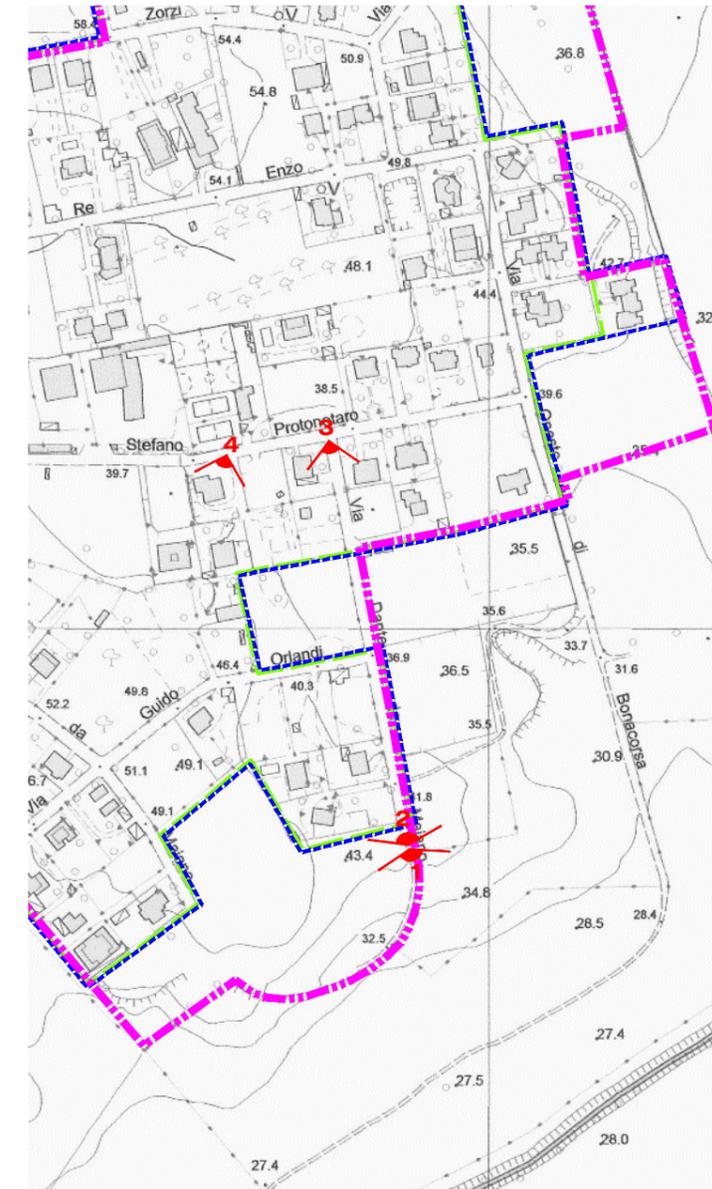
Scala 1:5.000



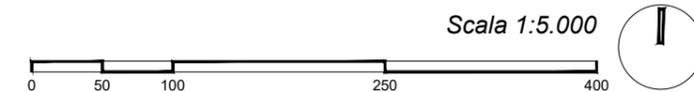


LEGENDA:

- - - - - Perimetro piano esecutivo
- - - - - Perimetro nucleo originario
- - - - - Perimetro nucleo approvato

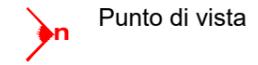


Scala 1:5.000

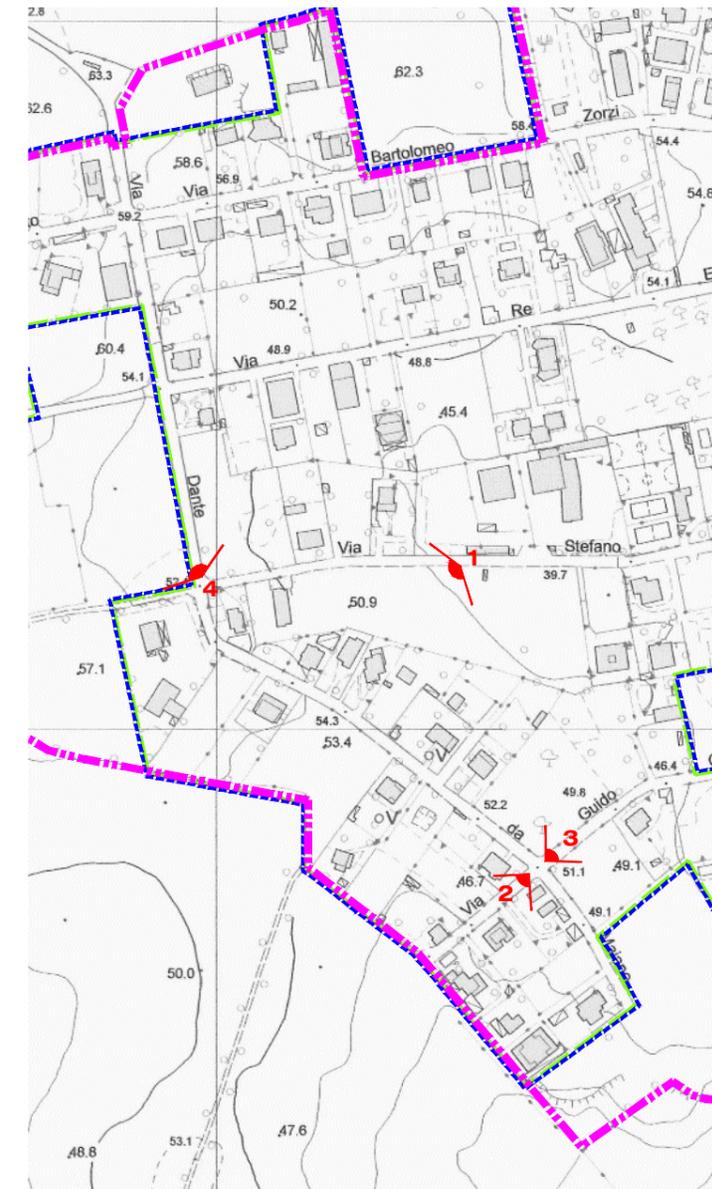




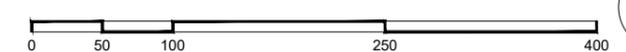
- LEGENDA:**
- Perimetro piano esecutivo
 - Perimetro nucleo originario
 - Perimetro nucleo approvato



Punto di vista



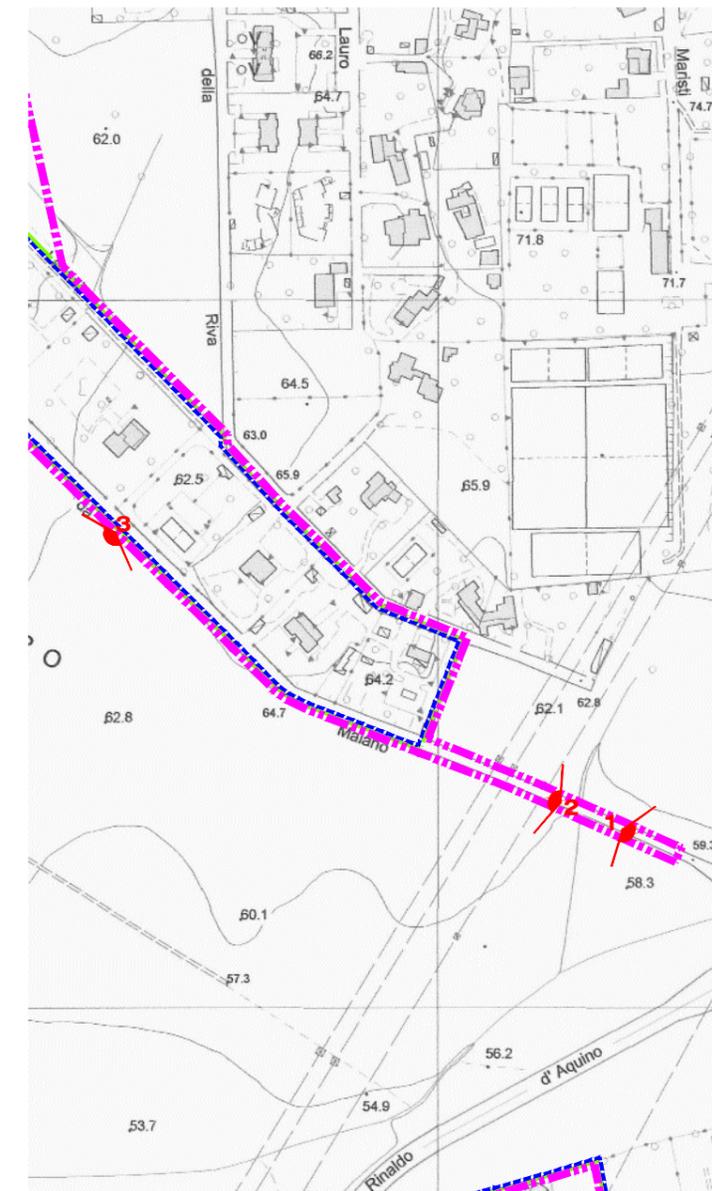
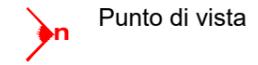
Scala 1:5.000





LEGENDA:

- Perimetro piano esecutivo
- Perimetro nucleo originario
- Perimetro nucleo approvato



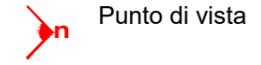
Scala 1:5.000



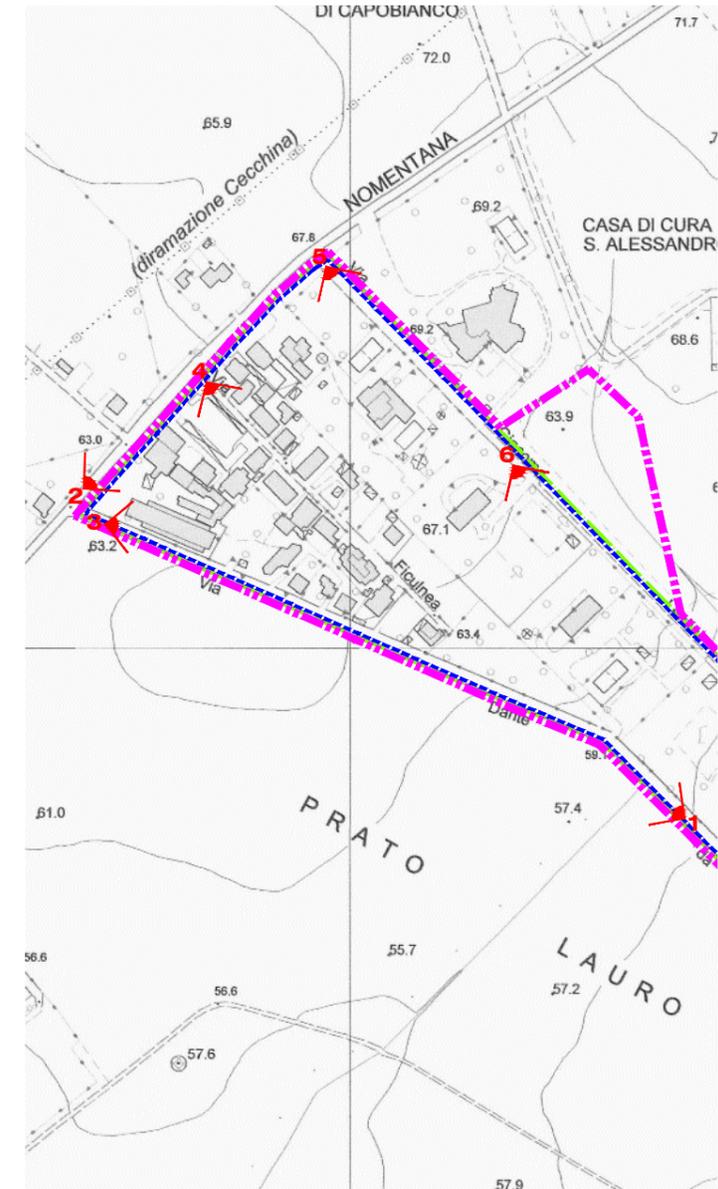


LEGENDA:

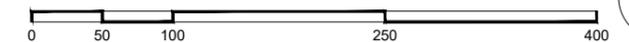
- ▬▬▬▬▬▬ Perimetro piano esecutivo
- ▬▬▬▬▬▬ Perimetro nucleo originario
- ▬▬▬▬▬▬ Perimetro nucleo approvato



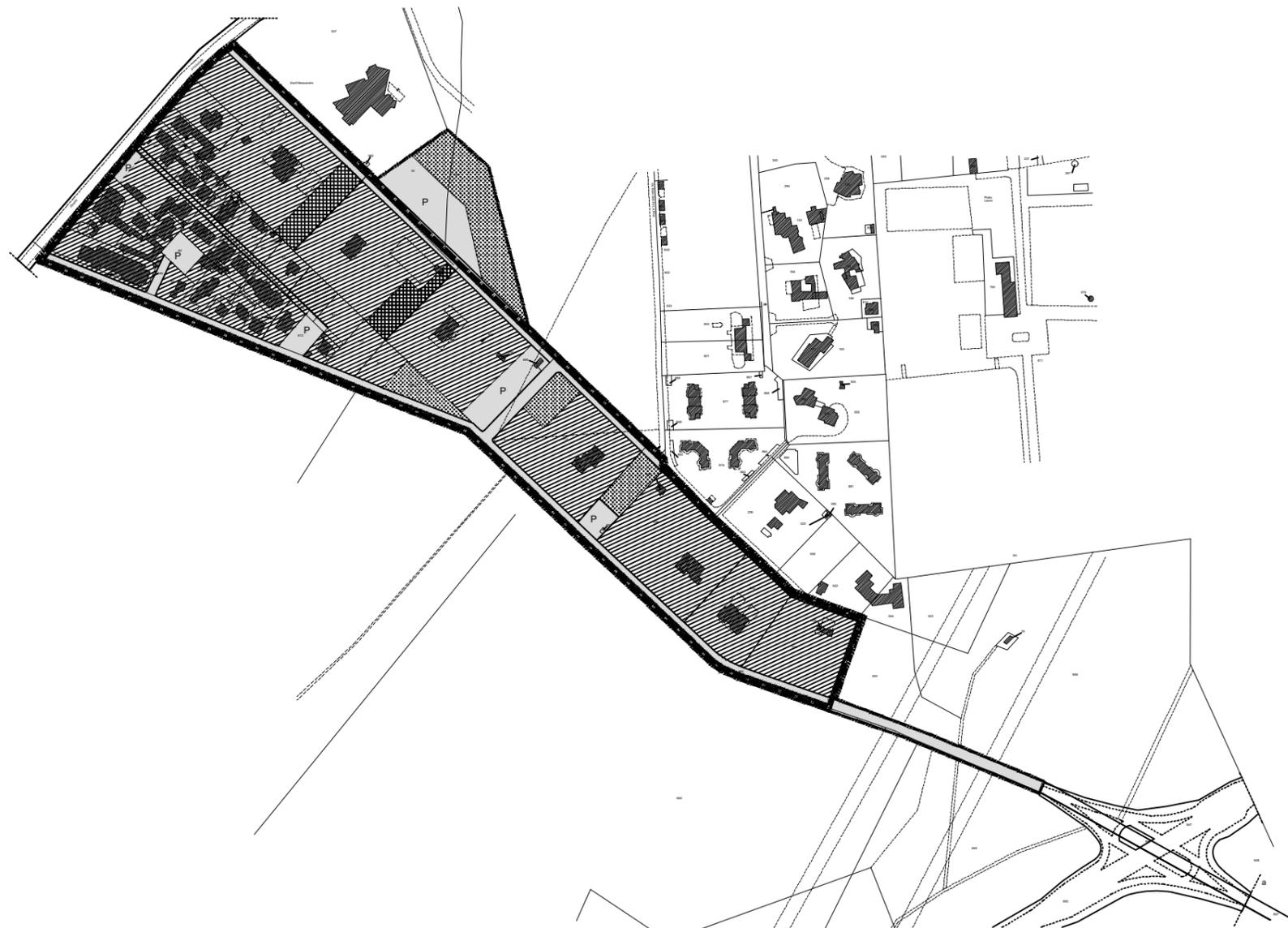
Punto di vista



Scala 1:5.000



LEGENDA:



- PERIMETRI**
- PERIMETRO NUCLEO ORIGINARIO
 - PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
 - PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
 - PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE
- AREE FONDIARIE**
- ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
 - ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA DI RIDISTRIBUZIONE INTERNA AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
 - IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI COMBUSTIBILE
- BASE CARTOGRAFICA CATASTALE AGGIORNATA AL 2010
- AREE PUBBLICHE**
- VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
 - SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
 - VERDE DI ARREDO STRADALE
SEDI VARIE PUBBLICHE, PARCHeggi PUBBLICI E
 - CON FINALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO (non primario)
- DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PUBBLICHE**
- 1 ASILI NIDO
 - 2 SCUOLA MATERNA
 - 3 SCUOLA ELEMENTARE
 - 4 SCUOLA MEDIA INFERIORE
 - 5 ATTREZZATURE INDETERMINATE
 - 6 PARCO LIBERO
 - 7 GIOCO/DIRITTO
 - 8 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
 - 9 CULTURALI
 - 10 SANITARIE
 - 11 ASSISTENZIALI
 - 12 RICREATIVE
 - 13 AMBITIVATIVE
 - 14 ARBORICOLE
 - 15 RELIGIOSE

LEGENDA:



- PERIMETRI
N.B. LE LINEE AFFANATE NON SI SOVRAPPONGONO IN CORRISPONDENZA DEL PERIMETRO DEL LOTTO PUNTOCOMPARATO CON LO STESSE
- PERIMETRO NUCLEO ORDINARIO
 - PERIMETRO NUCLEO APPROVATO
 - PERIMETRO PIANO ESECUTIVO
 - PERIMETRO COMPARTO SOGGETTO A CONVENZIONE
- AREE FONDIARIE
- ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA
 - ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA O RIDISTRIBUZIONE INTERNA. AI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE
 - IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
- AREE PUBBLICHE
- VERDE PUBBLICO ORGANIZZATO
 - SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
 - VERDE DI ARREDO STRADALE SEDEI VARE PUBBLICHE, PARCHEGGI PUBBLICI
 - AREE FONDIARIE DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA CON FINALITA' DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE INTERNE AL COMPARTO FONDIARIO PUBBLICO
- DISTRIBUZIONE USO DELLE AREE PUBBLICHE
- ASILO NIDO
 - SCUOLA MATERNA
 - SCUOLA ELEMENTARE
 - SCUOLA MEDIA INFERIORE
 - ATTREZZATURE PER GIOVINE
 - ATTREZZATURE SPORTIVE
 - PARCO LUDICO
 - GIOCO LIBERO
 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
 - CULTURALI
 - SERVIZI
 - ASSISTENZIALI
 - RICREATIVE
 - AMBIENTALI
 - ANNOIATE
 - RELIGIOSE

