

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
.....

11 APR. 2000

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

ADDI' 11 APR. 2000 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
..... OMISSIS

ASSENTI:

Badaloni Pietro - Hermanin - Meta

DELIBERAZIONE N°

1785

OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: COMUNE DI ROMA. PIANO PARTICOLAREGGIATO IN
ESECUZIONE ED IN VARIANTE AL P.R.G. DEL COMPRESORIO ORIENTALE DI PIETRALATA,
AVENTE DESTINAZIONE I. APPROVAZIONE.-



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la Legge 05/09/72, n. 8;
VISTA la Legge Regionale 12/06/75, n. 72;
VISTA la Legge Regionale 8/11/77, n. 43 e successive modificazioni;
VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;

RITENUTO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 16.12.65;

VISTA la deliberazione consiliare n.114 dell'11/7/97, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Roma ha adottato il Piano Particolareggiato in esecuzione ed in variante al P.R.G. del Comprensorio direzionale orientale di Pietralata, avente destinazione I;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 42 osservazioni - opposizioni, in ordine alle quali il COMUNE ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 156 del 30.07.98;

CHE fuori termine è stata presentata una osservazione, in ordine alla quale il Comune medesimo non ha provveduto a controdedurre;

CHE inoltre, è pervenuta direttamente all'Assessorato all'Urbanistica e Casa una osservazione riguardante un territorio esterno al perimetro del Piano in questione che, quindi, non dà luogo a provvedere;

VISTO il provvedimento n. 192 del 14/3/2000 e l'unito allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso, con il quale l'Assessore allo sviluppo agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle condizioni che di seguito integralmente si riportano:

1. Sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. il seguente articolo:
AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme"

- "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
- "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";
- "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate"



1285 del 11 APR. 2000

- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla Legge 10.06.27, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa Legge 1766/27;
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute".
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766/27".

"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/06/1927".

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5,6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/86".

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03/01/86".

"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

2. Qualora sui terreni interessati dal piano particolareggiato dovesse emergere la presenza di demanio civico, a seguito della redazione dell'istruttoria demaniale in corso di elaborazione, il Comune di Roma dovrà attivare le procedure di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 12 della L. n. 1766 del 16/06/27 ed artt. 39 o 41 del R.D. del 26/02/28 n. 332.



VISTA la nota n. 175 del 20/01/2000 con la quale il Dipartimento Regionale ha determinato – ai sensi del D.P.R. 12/04/96 l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con le prescrizioni che di seguito si riportano:

- "l'intervento è subordinato alla approvazione della variante dell'assetto infrastrutturale nel settore urbano tra la Via Salaria e Via Cristoforo Colombo";
- "i progetti definitivi di opere da sottoporre singolarmente a procedure di verifica o VIA dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al DPR 12 aprile 1996 e successive modificazioni".

VISTA la nota 1050 del 25/01/2000, con la quale il Comune di Roma ha fornito chiarimenti circa la rilevata non corrispondenza degli elaborati grafici elencati nella delibera di adozione, n. 114/97 con quelli trasmessi all'Assessorato Urbanistica e Casa, specificando quanto di seguito si riporta:

- L'elaborato 2b di fatto risulta costituito da n. 4 fascicoli (1/4,2/4,3/4,4/4) composti da n. 786 schede in totale;
- L'elaborato 6b è di fatto costituito dalle seguenti parti: 6b 1.1, 6b 2.1, 6b 2.2, 6b 2.3, 6b 2.4, 6b 3.1, 6b 3.2, 6b 3.3, 6b 3.4, 6b 4.1, 6b 4.2.

RITENUTO di poter condividere i chiarimenti forniti e che, pertanto, gli elaborati sopra descritti faranno parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato di che trattasi;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Particolareggiato in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo, 1^a Sezione;

VISTO il voto n. 417/2, reso nell'adunanza del 2/3/2000, con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che il citato Piano Particolareggiato sia meritevole di approvazione con le prescrizioni e le raccomandazioni indicate nel voto stesso;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.T.C.R., 1^a Sezione n. 417/2 del 2/3/2000, che si allega alla presente delibera (all. A) di cui costituisca parte integrante;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

DELIBERA

Con le prescrizioni, le raccomandazioni contenute nel voto del C.T.C.R., 1^a Sezione, n. 417/2 del 2/3/2000, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera A), con le condizioni contenute nel parere dell'Assessore allo Sviluppo e Mondo Rurale, n. 192 del 14/3/2000, reso ai sensi della Legge 3/1/86, n. 1 e con le prescrizioni contenute nel provvedimento del Dipartimento Regionale Ambiente e Protezione Civile, reso ai sensi del D.P.R. 12/4/96, è approvato il Piano Particolareggiato in esecuzione ed in variante al P.R.G. del comprensorio orientale di Pietralata avente destinazione I) adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 114 dell'11/7/97.



Il Piano è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa nell'allegato A), nella delibera consiliare di controdeduzioni, n. 156 del 30/7/98 e negli elaborati grafici allegati alla citata delibera:

- 3a - Piano delle aree fabbricabili e dei comparti base catastale 1:2000, 1:1000;
- 3b - Piano di sistemazione dell'area e indicazioni planovolumetriche 1:2000;
- 4 - Rete viaria e profili regolatori 1:2000;
- 5 - Norme tecniche di attuazione;
- 7 - Relazione Generale Illustrativa;
- 8 - Relazione Finanziaria.

ed inoltre nei seguenti elaborati grafici di cui alla delibera consiliare di adozione n. 114 dell'11/7/97.

- 1a - stralcio del P.R.G. vigente 1:10.000;
- 1b - stralcio delle N.T.A. di P.R.G.;
- 2a - consistenza urbanistica ed edilizia 1:2000;
- 2b - schede illustrative della consistenza edilizia: stato attuale - fascicoli 1/4 - 2/4 - 3/4 - 4/4;
- 3a - piano delle aree fabbricabili e dei comparti base catastale 1:2000 e 1:1000;
- 3b - piano di sistemazione dell'area e indicazioni planovolumetriche base aerofotogrammetrica 1:2000;
- 4 - rete viaria e profili regolatori 1:2000;
- 5 - norme tecniche di attuazione;
- 6a - planimetria catastale perimetro del comprensorio 1:2000;
- 6b 1.1 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 599 - Foglio 599 all. 206 - Terreni
- 6b 2.1 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 601 - Terreni
- 6b 2.2 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 601 - Terreni
- 6b 2.3 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 601 - Terreni
- 6b 2.4 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 601 - Urbano
- 6b 3.1 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 602 - Terreni
- 6b 3.2 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 602 - Terreni
- 6b 3.3 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 602 - Terreni
- 6b 3.4 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 602 - Urbano
- 6b 4.1 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 603 - Terreni
- 6b 4.2 elenchi catastali delle proprietà da espropriare Foglio 603 - Urbano
- 7 relazione generale illustrativa
- 8 relazione finanziaria
- 9 relazione geologica

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'allegato A.

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32, della legge 15/05/1997, n. 127 e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Lionello COSENTINO

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

15 GIU. 2000



ALLEGATO ^A

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

REGIONE LAZIO n. 1285 DEL 11 APR. 2000

Dipartimento Urbanistica e Casa

Per Copia Conforme

C.T.C.R. - 1^a Sezione

Il Segretario

Arch. M. TERESA LONGO

30 MAR. 2000

AZIENDA

SERVIZIO

PROF. N.

Adunanza del 2.3.2000

Voto n.417/2

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Oggetto: Piano Particolareggiato in esecuzione ed in variante di P.R.G. del comprensorio orientale di Pietralata, avente destinazione I.

LA SEZIONE

VISTA la nota n. 8350 del 10.9.1998 con la quale il Settore Amministrativo ha trasmesso al Settore Tecnico la documentazione tecnica ed amministrativa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, nella quale se ne attestava la regolarità formale;

VISTA l'istruttoria predisposta dall'arch. Maria Teresa Longo e la proposta di parere del Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale contenute nella relazione trasmessa al C.T.C.R. con nota n.2771 del 23.2.2000;

VISTO il provvedimento n.52 del 14.2.2000 con il quale il Presidente della Sezione nomina la Commissione Relatrice composta da: arch. Maria Teresa Longo, arch. Camillo Nucci;

VISTA la documentazione di seguito elencata.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n.8350 del 10.9.1998, pervenuta al Settore Tecnico il 10.9.1998 con prot. n.2301, il Settore Amministrativo ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi al Piano Particolareggiato in oggetto segnalandone la regolarità dal punto di vista formale.

Gli atti trasmessi dal Comune di Roma - VI Dipartimento - Ufficio Sistema Direzionale Orientale con nota n.1543 del 3.9.1998 sono di seguito elencati (un originale e n.7 copie):

- ◆ deliberazione C.C. n.114 dell'11.7.97 di adozione;
- ◆ deliberazione C.C. n.156 del 30.7.98 di controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni alla deliberazione 114/97;
- ◆ n.7 copie dell'elaborato grafico riportante la localizzazione delle osservazioni ed opposizioni;

**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

AZITA

ROMA

SEMAZIO

PAG. N.

- ◆ n.7 copie degli elaborati progettuali:

Elenco elaborati grafici allegati alla delibera C.C. 114/97

- 1a-Stralcio del P.R.G. vigente 1:10.000,
- 1b-Stralcio delle N.T.A. di P.R.G.,
- 2a-Consistenza urbanistica ed edilizia 1:2000,
- 2b-Schede illustrative della consistenza edilizia: stato attuale,
- 3a-Piano delle aree fabbricabili e dei comparti base catastale 1:2000 e 1:1000,
- 3b-Piano di sistemazione dell'area e indicazioni planovolumetriche base aerofotogrammetrica 1:2000,
- 4- Rete viaria e profili regolatori 1:2000,
- 5- Norme Tecniche di Attuazione,
- 6a-Planimetria catastale. Perimetro del comprensorio 1:2000,
- 6b-Elenchi catastali delle proprietà da espropriare,
- 7- Relazione Generale illustrativa,
- 8- Relazione Finanziaria,
- 9- Relazione Geologica;

- ◆ originale delle osservazioni e delle opposizioni alla delibera n.114/97;
- ◆ documenti attestanti la regolarità dell'eseguito deposito all'Albo Pretorio;
- ◆ domanda al Presidente della Giunta Regionale intesa ad ottenere l'approvazione del provvedimento in oggetto,
- ◆ Manifesto,
- ◆ F.A.L. n.80 del 7.10.97,
- ◆ Certificato comprovante l'avvenuto deposito,
- ◆ Copia lettera Segretariato Generale | Direzione relativa alla pubblicazione nei quotidiani "Il Messaggero" e "Il Tempo".

*Elenco elaborati grafici allegati alla delibera C.C. 156/98*

- 3a - Piano delle aree fabbricabili e dei comparti base catastale 1:2000, 1:1000;
- 3b - Piano di sistemazione dell'area e indicazioni planovolumetriche 1:2000;
- 4 - Rete viaria e profili regolatori 1:2000;
- 5 - Norme Tecniche di Attuazione;
- 6 - Relazione Generale illustrativa;
- 8 - Relazione Finanziaria.

Con nota n.3331 del 18.11.1999 è pervenuta a questo Assessorato l'osservazione (fuori termine) di Macchione Lorenzo.

**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROF. N.

Riguardo agli **elaborati grafici** allegati alla delibera C.C. 114/97, occorre precisare che non si è riscontrata una esatta corrispondenza tra l'elenco sopra descritto (che risulta dalla delibera consiliare di adozione del Piano) e gli elaborati pervenuti in Assessorato.

Si sono, pertanto, chiesti chiarimenti per le vie brevi alla struttura comunale competente, che ha risposto con nota n.1050 del 25.1.00, pervenuta a questo Settore in data 31.1.00 prot.1382, nella quale si specifica:

- ◆ l'elaborato 2b di fatto risulta costituito da n.4 fascicoli (1/4, 2/4, 3/4, 4/4) composti da n.786 schede in totale;
- ◆ l'elaborato 6b è di fatto costituito dalle seguenti parti: 6b1.1, 6b2.1, 6b 2.2, 6b 2.3, 6b 2.4, 6b 3.1, 6b 3.2, 6b 3.3, 6b3.4, 6b 4.1, 6b 4.2.

Questo Settore ha ritenuto esaustivi i chiarimenti forniti e, pertanto, gli elaborati sopra descritti faranno parte integrante degli elaborati del Piano Particolareggiato.

Nella nota n.8350/98 del Settore Amministrativo si segnala inoltre la **mancanza del parere relativo agli usi civici**. A questo riguardo, il Comune di Roma nella nota n.1543/98 dichiara di aver provveduto ad inviare copia dell'accertamento effettuato dall'apposita commissione nominata dalla Regione Lazio con decreto P.G.R. n.285/94, all'Assessorato regionale competente.

In seguito, con nota del Comune di Roma - VI Dipartimento - Ufficio SDO n. 292 del 11.1.2000, pervenuta p.c. al Settore Tecnico in data 20.1.2000 prot. 970, è stata trasmessa all'Assessorato regionale competente l'attestazione ai sensi dell'art.6 della L.R. 59/95 di inesistenza di gravami di uso civico.

Con nota n.1075 del 18.2.00, pervenuta al Settore Tecnico il 22.2.00 con prot. 2581 il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ribadisce che il Comune di Roma "deve corredare il P.P. in oggetto dell'atto deliberativo di approvazione dell'Analisi del Territorio che dovrà risultare ad integrazione dell'atto deliberativo di adozione della variante di P.R.G."

Concludendo, a tutt'oggi, non è ancora pervenuto il necessario parere rilasciato dalla struttura competente ai sensi dell'art.2 L.R. 1/86.





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.

PREMESSO

Il territorio

Il territorio (182 ha.), interessato dal Piano Particolareggiato, è delimitato a nord dalle pendici della Valle dell'Aniene, ad est da Via di Pietralata e Via dei Monti Tiburtini, a sud dalla Via Tiburtina e ad ovest dalla Valle di Boccaleone, occupata quasi interamente dalla Stazione Tiburtina.

Il territorio di varia ampiezza lungo il corso dell'Aniene è stato definito come "Riserva Naturale VALLE DELL'ANIENE" nell'ambito della L.R. 6 ottobre 1997, n.29; tuttavia, anche se adiacente, il perimetro del P.P. in esame non è investito da tale vincolo, né da altri vincoli di natura paesaggistica.

Il settore urbano, compreso tra l'Aniene e la via Tiburtina, confinante ad ovest con il tracciato ferroviario, risulta poco edificato nella parte settentrionale nella quale è sito l'Ospedale Regionale Pertini ed intensamente edificato a sud che risulta caratterizzato, per la fascia lungo la via Tiburtina, da edilizia intensiva residenziale e per la fascia posteriore prevalentemente da capannoni industriali, artigianali, e commerciali.

L'andamento altimetrico varia sensibilmente dalla via Tiburtina posta a 20-25 mt. s.l.m. a 40 mt. della parte centro-settentrionale del Comprensorio, le pendici di questo sistema pseudo-collinare sono caratterizzate dalla presenza di numerose cave di tufo.

Nell'area non si rilevano presenze arboree di pregio tranne nelle zone più scoscese a nord del comprensorio, per la vicinanza del Fiume Aniene; la zona centro-sud presenta l'unica eccezione del Parco Meda; ad occidente sono presenti ancora le uniche aree coltivate.

Dal punto di vista storico-archeologico si segnala la presenza dell'acquedotto Vergine interrato, antiche cave di tufo, un antico tracciato viario, un borgo sorto intorno al Casale Galvani che può essere considerato uno dei nuclei originari dell'insediamento di Pietralata.

La Soprintendenza Archeologica di Roma non ha dato indicazioni contrarie alle previsioni del P.P. (nota n.17009 del 11.7.1996 riportata nel testo della delibera CC 114/97).

Alla luce delle direttive comunitarie del Consiglio 85/337/CE e 97/11/CE in materia di **Valutazione di Impatto Ambientale**, del D.P.R. 12 aprile 1996 e della L.R. 6/99 che, all'art. 46 detta disposizioni sulla Valutazione di Impatto Ambientale, il Settore Tecnico ha ritenuto che il P.P. Pietralata dovesse essere sottoposto alla **procedura di verifica** da parte dell'autorità competente.

La suddetta richiesta è stata formulata con nota n.3321 del 18.11.1999 all'Amministrazione Comunale che ha provveduto in proposito.





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SEMAZIO

PROG. N.

Con nota n.175 del 20.1.2000 il Dipartimento regionale Ambiente e Protezione Civile, eseguita la procedura di Verifica ex art.10 D.P.R. 12 aprile 1996, ha determinato l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando alcune prescrizioni:

- ◆ *"l'intervento è subordinato alla approvazione della variante dell'assetto infrastrutturale nel settore urbano tra la via Salaria e via Cristoforo Colombo;*
- ◆ *"i progetti definitivi di opere da sottoporre singolarmente a procedure di verifica o VIA dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al DPR 12 aprile 1996 e successive "modificazioni".*

Adozione del Piano Particolareggiato

Con la deliberazione n.114 dell'11.7.1997 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato del comprensorio "Pietralata" ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni in attuazione degli indirizzi strategici stabiliti dal "Progetto Direttore" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.75 del 20.4.1995

Il "Progetto Direttore" prevede un assetto della mobilità diverso da quello previsto dal P.R.G. con la eliminazione dell'asse viario direzionale; il potenziamento della rete viaria tangenziale e trasversale del settore est viene riaffermata dal "Piano di Assetto Generale" (P.A.G.) approvato con deliberazione C.C. n.101 del 12.5.1995.

Tali strumenti programmatici fissano soltanto gli indirizzi per la elaborazione degli strumenti attuativi relativi ai comprensori del Sistema Direzionale Orientale (S.D.O.) senza essere prescrittivi.

Il Piano Particolareggiato adottato, elaborato *"....nel rispetto degli indici di P.R.G., delle altezze massime consentite e degli spazi pubblici minimi da prevedere per fabbisogni interni ed esterni", ".....risulta invece in variante al P.R.G. per quanto riguarda il sistema della mobilità, non essendo ancora approvata la variante per la mobilità relativa al settore orientale della città".*

Sempre nell'ambito del deliberato vengono individuate **"deroghe** alla limitazione delle destinazioni d'uso consentite previste dall'art.12 delle N.T.A. prevedendo anche le destinazioni d'uso di cui all'art.3 par. 2) categorie r), s), t) in considerazione della necessità di salvaguardare attività produttive già in essere nel comprensorio.....nonché della necessità di prevederne la rilocalizzazione, a tutela occupazionale."





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SECTORE

PROG. N.

Lo strumento urbanistico vigente e le varianti apportate dal Piano Particolareggiato

Il **P.R.G.** e le successive varianti prevedono per il territorio in esame le seguenti destinazioni urbanistiche:

- ◆ **Zona I1, I2: Insedimenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze).** "...destinata a ricostituire l'equilibrio del tessuto urbanistico nella parte semiperiferica del quadrante orientale attraverso l'insediamento di attività direzionali e terziarie di interesse urbano e di settore, di una quota di residenze, nonché di servizi e verde pubblico destinati a saldare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee di tipo B (D.M. 1444/68)".
- ◆ **Zona M1 ed M3: Attrezzature di servizio (di interesse generale e locale).**
- ◆ **Viabilità**

Zona I

La zona I del settore est è suddivisa in comprensori: Pietralata (in esame), Tiburtino, Casilino, Centocelle.

La realizzazione di ciascun comprensorio deve avvenire attraverso Piano Particolareggiato con particolare considerazione per gli aspetti concernenti le infrastrutture generali interne ed esterne e relative connessioni.

I Piani Particolareggiati possono prendere in considerazione anche aree finitime, utili alla definizione del nuovo tessuto urbanistico.

Per il Piano di Pietralata l'indice di fabbricabilità territoriale consentito è 1,60 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze.

Le zone I sono suddivise in zone I/1 I/2 differenziate in quanto nella prima deve essere concentrata una maggior quota di insediamenti di carattere direzionale e terziario rispetto a quelli residenziali.

Di seguito vengono evidenziati i dati relativi alle superfici e alle cubature relative al comprensorio Pietralata previsti dal P.R.G..

All'interno del comprensorio le norme vigenti consentono di definire sub-comprensori da attuarsi mediante lottizzazione convenzionata estesa all'intero sub-comprensorio, per il quale il P.P. dovrà contenere la precisazione delle infrastrutture specifiche di connessione e l'indicazione quantitativa delle aree pubbliche e di uso pubblico, nonché delle cubature massime realizzabili, degli indici di fabbricabilità fondiaria e delle altezze massime consentite.

Nel comprensorio devono essere previsti **spazi pubblici sia per i fabbisogni interni** (direttamente connessi agli interventi sia residenziali che non residenziali) previsti



[Handwritten signature]

**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

AREA

ROMA

SEMAZIO

PLOT N.

nel comprensorio) **che per i fabbisogni esterni** (per saldare i fabbisogni delle limitrofe zone territoriali omogenee di tipo B).

INSEDIAMENTI MASSIMI REALIZZABILI								
DIREZIONALI			RESIDENZIALI			SPAZI PUBBLICI MINIMI		
P.R.G.								
Sup. (ha)	Indice (mc/mq)	Cubatura (mc)	Indice (mc/mq)	Cubatura (mc)	Abitanti	Fabbisogno interno (ha)	Fabbisogno esterno (ha)	Totale (ha)
175	1,10	1.925.000	0,50	875.000	9.500	75	54	129

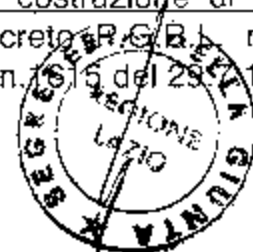
Per quanto riguarda i **servizi pubblici**, il verde pubblico e i parcheggi pubblici da riservarsi nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, tale quota per la parte residenziale delle zone I deve essere assicurata nella misura minima di **22 mq/ab + 1,5 mq/ab** (la seconda quota è da sommarsi nella quota parcheggi).

Zona M

La originaria destinazione di tutto il comprensorio di Pietralata a zona I è stata soggetta a varianti urbanistiche specifiche dovute all'esigenza di dotare i quartieri orientali della città di servizi generali e locali mediante rapida acquisizione ed utilizzazione di tali aree pubbliche.

Le varianti in questione sono:

- Variante al P.R.G. da zona I a zona M1 per la costruzione dell'Ospedale di Pietralata, approvata con delibera di G.R. n.11904 del 15.12.1992 ai sensi della L.1/78. La realizzazione dell'Ospedale era stata predisposta con L.R. 26/85. La destinazione a zona M1 era stata già approvata con D.M. 4.6.1970, ma la scadenza dei vincoli espropriativi ha reso necessaria la reiterazione di detti vincoli nell'ambito della variante a Verde e Servizi adottata nel 1990. Nel 1992 si è dovuto ricorrere a specifico provvedimento, ha 15,3;
- Variante al P.R.G. da zona I a zona M1 per la costruzione dell'edificio scolastico I.T.I.S. "A. Meucci", ha 1,9;
- Variante al P.R.G. da zona I a zona M1 per la costruzione della Sottostazione ENEL, ha 1,1;
- Variante al P.R.G. da zona I a zona M3 per la costruzione di un edificio scolastico in via A Tedeschi, approvata con decreto P.G.R.L. n.1480 del 8.7.1985 e seguente rettifica con decreto P.G.R.L. n.1515 del 29.11.1986.



**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.

- Variante al P.R.G. da zona I a zona M3 per la costruzione dell'edificio parrocchiale S. Romano mediante Accordo di Programma ratificato con delibera di C.C. 72 del 30.4.1997.

La superficie complessiva relativa ai tre servizi di interesse urbano già realizzati, per i quali si è provveduto alla **variante urbanistica da zona I a zona M1**, è di ha 18,3.

Viabilità

La viabilità prevista nel P.R.G. si basava essenzialmente su:

- Asse Attrezzato, arteria urbana a rapido transito, che doveva costituire il naturale proseguimento dell'Autostrada del Sole per poi proseguire, attraversando il Parco dell'Appia Antica, fino alla Cristoforo Colombo dopo il Palazzo dello Sport.
- Via dei Monti Tiburtini, prosecuzione e potenziamento fino alla via Tiburtina.
- Collegamento di Via dei Monti Tiburtini e via Tiburtina in adiacenza all'area ferroviaria. Essa fa parte di una circoscrizione che doveva collegare tutti i quartieri del settore est fino a raggiungere la Cristoforo Colombo.

Il **Piano Particolareggiato** conserva, nelle linee generali, il perimetro del comprensorio previsto dal P.R.G. (ha. 175 definiti dal P.R.G., ha 182 individuati nell'ambito del P.P.), elimina l'Asse Attrezzato e trasforma il carattere essenzialmente direzionale del comprensorio in una destinazione solo in parte direzionale privilegiando la destinazione residenziale a sud e la destinazione a servizi interquartiere a nord, derogando alla limitazione delle destinazioni d'uso consentite dalle N.T.A. consentendo anche impianti artigianali, impianti industriali, depositi e magazzini non di vendita.

In fase istruttoria, il Settore Tecnico non ha ritenuto esaminabile la variante urbanistica incentrata sulla eliminazione dell'Asse Attrezzato proposta nell'ambito del Piano Particolareggiato Pietralata, in quanto essendo l'Asse stesso di supporto a tutto lo S.D.O. la sua soppressione doveva essere inquadrata e quindi valutata all'interno di uno strumento più completo e complesso riguardante tutto il settore est del territorio comunale.

A tale proposito con nota assessorile n.2301 del 13.12.1998 si è comunicato all'Amministrazione Comunale il legame inscindibile e consequenziale di tale strumento urbanistico e l'"**Assetto delle infrastrutture nel settore urbano compreso tra la Salaria e la Cristoforo Colombo**" adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.113





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AZIENDA

ROMA

SERVIZIO

PROG. N.

del 7.7.97 facendo presente che l'iter del P.P. Pietralata doveva intendersi sospeso fino alla conclusione dell'iter dello strumento più generale.

La suddetta deliberazione 113/97, e quella di controdeduzione alle osservazioni n.77 del 21.5.1999, pervenute alla Regione Lazio per l'approvazione in data 11.8.1999 prevede, per quanto riguarda i territori investiti dalla previsione di Asse Attrezzato, la soppressione dell'Asse stesso e la conseguente **variante per le aree investite da zona stradale a zone I/1, I/2 e verde pubblico** (sostanzialmente quindi la destinazione delle aree attraversate).

Le altre previsioni della Variante Infrastrutturale interessanti il comprensorio, oltre alla eliminazione dell'Asse Attrezzato, sono:

- ◆ **la Nuova Circonvallazione Interna da Batteria Nomentana alla Cristoforo Colombo** (anche se di fatto esterna al perimetro di piano);
- ◆ **l'Arteria Trasversale Nord.**

Il primo asse stradale, da Batteria Nomentana a Portonaccio si pone come la riproposizione della attuale circonvallazione dall'altra parte del fascio dei binari per poi coincidere con essa fino a Scalo San Lorenzo (altezza via di Casal Bertone) quando si stacca dalla vecchia circonvallazione per interrarsi e proseguire interrata fino a Stazione Ostiense.

Il secondo asse stradale collega direttamente la nuova circonvallazione interna con via dei Monti Tiburtini in posizione centrale al comprensorio. Nella delibera di adozione essa metteva in comunicazione la circonvallazione con il nodo di scambio di Ponte Mammolo.

Come è stato sopra specificato, l'iter approvativo del Piano Particolareggiato deve seguire temporalmente quello della variante "Assetto delle infrastrutture nel settore urbano compreso tra la Salaria e la Cristoforo Colombo". Risulta evidente che qualsiasi modificazione, prescrizione o raccomandazione che venga posta al primo strumento dal Comitato Tecnico Regionale, e che venga ad incidere nelle scelte urbanistiche inerenti il Piano Particolareggiato, deve essere recepita nel provvedimento di approvazione di quest'ultimo.

Il progetto

Confrontando i dati riportati dal P.R.G. relativi al comprensorio e quelli desunti dal progetto in esame risulta che:

- ◆ la superficie del comprensorio (**182 ha**) risulta aumentata di ha 7 dovuta a vari aggiustamenti cartografici del perimetro e al calcolo effettivo dei catastali; tale



**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROG. N.

superficie viene decurtata dei 18,3 ha relativi alle opere pubbliche di interesse generale (M1) già attuate, pertanto la **superficie territoriale del comprensorio è di 164 ha**;

- ◆ mentre è stato conservato l'**indice territoriale di 1,6 mc/mq**, l'indice relativo al direzionale è diminuito da mc/mq 1.10 a 0,8 mc/mq e la cubatura del direzionale risulta di mc 1.295.000, inferiore a quella prevista dal P.R.G. di circa mc 630.000;
- ◆ l'indice di fabbricabilità territoriale relativo al residenziale è aumentato da 0,50 mc/mq a 0,8 mc/mq, la cubatura del residenziale di mc 1.363.000 risultante dalla somma di mc 1.006.700 (esistenti) e di mc 288.100 (nuovi), supera quella prevista dal P.R.G. di circa mc 488.000;
- ◆ gli abitanti insediabili assumendo, per la cubatura residenziale esistente, il parametro di 100 mc/ab, e per la cubatura residenziale di nuova edificazione il parametro di 80 mc/mq, risultano 13.500 ab., superiori di 4.000 unità rispetto a quelli previsti dal P.R.G.;
- ◆ la dotazione di spazi pubblici minimi per **fabbisogni interni**:
Relativi agli abitanti

Scolastici		Servizi Sociali		Parcheggi		Verde locale		TOTALE	
Ha	mq/ab	Ha	mq/ab	Ha	mq/ab	Ha	mq/ab	Ha	mq/ab
7,7	6	4,9	4	5,5	5,5	16,5	16,5	34,6	32

Relativi al direzionale

Parcheggi		Verde		TOTALE	
Ha	mq/mq	Ha	mq/mq	Ha	
25,5	0,6	10,6	0,2	36,1	

Il totale generale pertanto risulta: 34,6 + 36,1 = 70,7 ha a cui sono stati sommati 75 ha interni alle aree direzionali per un totale di **75 Ha**.

- ◆ la dotazione di spazi pubblici minimi per **fabbisogni esterni**:

Verde urbano	23,8	Ha
Servizi urbani (già realizzati)	18,3	Ha
Parcheggi interrati	1,8	Ha
Verde nelle aree direzionali	10,1	Ha
TOTALE	54	Ha



A livello urbano, i servizi presenti sono, oltre all'Ospedale Pertini (n.380 posti letto), la Centrale ENEL e l'ITIS Meucci.



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROGETTO

A livello locale si rileva una discreta presenza di attrezzature scolastiche, servizi religiosi e assenza, invece, di mercati in sede propria, servizi sociali e amministrativi.

La rete infrastrutturale è rappresentata da:

- ◆ via Tiburtina, a livello urbano ed extraurbano;
- ◆ via dei Monti Tiburtini, a livello urbano, che mette in connessione la via Nomentana, attraverso la via Lanciani e la via Fiorentini con l'autostrada Roma-L'Aquila;
- ◆ la trasversale nord completamente interrata da via Monti Tiburtini a via dei Monti di Pietralata;
- ◆ rete viaria locale gravante completamente sulla via Tiburtina;
- ◆ metropolitana linea B Eur - Termini - Rebibbia.

La viabilità, come già detto, in variante rispetto a quella prevista dal P.R.G. e conforme a quella prevista dalla variante "Infrastrutture del settore est" discende da una ipotesi legata al Progetto Direttore approvato con deliberazione C.C. n.75/96.

Il sistema viario principale di supporto viene ad assumere una connotazione nuova rispetto a quella originaria dell'unico asse attrezzato nord-sud, che viene abbandonata: il sistema insediativo previsto si impernia infatti su una rete viaria molto più articolata, basata essenzialmente sul potenziamento degli assi viari esistenti.

Eliminato l'asse direzionale che attraversava longitudinalmente i comprensori, è stato previsto un asse trasversale (Via dell'Acqua Vergine) che, nella prima ipotesi doveva collegare la nuova tangenziale est con il Viale Palmiro Togliatti all'altezza del Ponte Mammolo e in seguito il suo percorso è stato limitato.

Nella viabilità di quartiere assumono particolare importanza Via delle Cave di Pietralata, Via dei Durantini, Via Benedetti e Via Meda.

Via delle Cave di Pietralata, che collega Via Tiburtina al Polo Direzionale, viene trasformata in viale alberato, Via dei Durantini e Via Benedetti vengono ristrutturate e completate per convergere nella nuova piazza civica di Pietralata. Via F. Meda e Via A. Tedeschi vengono sistemate per meglio collegare la stazione metro Monti Tiburtini alla stazione metro Tiburtina, al termine è prevista una piazza panoramica.

Le aree verdi di quartiere, collegate a viali e piazze pedonali costituiscono un tessuto verde continuo che si colloca tra la Riserva Naturale "Valle dell'Aniene" recentemente istituita con L.R. 29/97 (modificata dalla L.R. 35/97) "Norme in materia di aree naturali protette regionali" e l'area del fascio ferroviario della Tiburtina, attestandosi intorno al Polo direzionale ed al Municipio.

Il tessuto insediativo esistente presenta diverse caratteristiche. Per i tessuti residenziali che presentano completezza urbanistica ed edilizia viene prevista la



**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

Area

Comune

Spazio

Pianta n.

conservazione; per gli altri in cui sono prevalenti le attività produttive viene prevista la trasformazione terziaria e trasformazione urbanistica ed edilizia.

Viene destinata a **trasformazione terziaria** l'area dell'ex stabilimento De Paolis e l'area retrostante tra Via dei Durantini, Via Cave di Pietralata, Via Meda. Per lo stabilimento non è previsto aumento di cubatura e viene destinato ad accogliere un centro civico (servizi sociali, amministrativi, culturali) con attrezzature commerciali.

Nell'area retrostante, comprendente il borghetto intorno al Casale Galvani, è previsto il mantenimento delle caratteristiche storiche degli edifici mediante il loro recupero e destinazione pubblica.

Lo stabilimento De Paolis e la struttura retrostante mediante passaggi pedonali mettono in comunicazione la Via Tiburtina con il resto del quartiere.

Il resto del tessuto urbanistico ed edilizio compreso tra Via dei Monti Tiburtini e Via Tiburtina è soggetto a trasformazione con riorganizzazione della maglia viaria interna, creazione di spazi di aggregazione sociale e sosta, dotazione di attrezzature pubbliche e recupero architettonico dei manufatti industriali e realizzazione di nuove residenze.

Due ambiti residenziali sono previsti nei pressi dell'Ospedale Pertini e nei pressi della stazione metro dei Monti Tiburtini.

Il primo (**ambito F**) interessa un territorio compromesso da manufatti artigianali in disuso e da villini in stato di degrado. Sono previsti circa 600 alloggi da destinare anche alla permuta delle residenze da espropriare e localizzate intorno a una piazza pedonale.

Il secondo (**ambito G**) interessa un'area di due ettari in prossimità della stazione metropolitana "Monti Tiburtini".

Le attività direzionali sono localizzate a sud di Via dei Monti Tiburtini in due aree e sono destinate ad accogliere gli **uffici ministeriali** (ambito A) ed il **Municipio** (ambito B) di Pietralata. Una piazza pedonale, che ingloba la stazione della metro "Quintiliani", costituisce il polo di gravitazione degli edifici direzionali dal quale si diparte una rete di percorsi pedonali che servono il quartiere.

Di seguito una tabella riassuntiva dei mc di progetto (esistenti +nuovi) nei singoli comparti:

	RESIDENZIALE	NON RESIDENZIALE	TOTALE
Aree Direzionali			
A	20.900	850.000	870.900
B	-	74.000	74.000
Trasformazione Terziaria			
C	10.600	39.000	49.600



**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

AREA

ROMA

SERVIZIO

Piant. n.

D	-	154.000(tutti esistenti)	154.000
Misti di Trasformazione			
E1	44.000	110.400	154.400
E2	73.700	94.100	167.800
E3	7.700	14.100	21.800
Residenziali			
F1	70.000	10.000	80.000
F2	39.000	6.000	45.000
F3	32.200	5.000	37.200
F4	2.800	-	2.800
G	43.500	6.500	50.000

Osservazioni/opposizioni

In seguito alla pubblicazione del Piano vengono presentate al Comune di Roma **n.42 osservazioni ed opposizioni** nei termini ed una fuori termine che non è stata presa in considerazione.

Inoltre direttamente al Settore Tecnico è stata presentata una osservazione che risulta interessare territorio esterno al perimetro di Piano e, pertanto, non dà luogo a provvedere.

Esse sono di seguito elencate:

- 1) Soc. SA.TA Immobiliare a.r.l., 2) Coord.to delle Ass.ni e dei Comitati di Pietralata, 3) Caltagirone Aldo, 4) Caltagirone Ezio, 5) Comitato di Quartiere Collina Lanciani, 6) Soc. F.A.I.M. a.r.l., 7) Soc. F.A.I.M. a.r.l., 8) Condominio E.T. Viollier 153, 9) Condominio Via Feronia 146, 10) Sig.ra Pisini Luigina ed altri, 11) Sig.ra Pisini Luigina ed altri, 12) Soc. C.O.L.A.G. s.n.c., 13) Abitanti del Borghetto di Via dei Cardi, 14) Comitato del Parco Durantini, 15) Soc. Chitarrini a.r.l., 16) Condominio di Via della Magnetite 23, 17) Comitato Cittadino Pietralata Tiburtino, 18) Comitato della Collina di Pietralata, 19) Condominio di Via M. Cannavari 19, 20) Condominio di Via M. Cannavari 1, 21) Condominio di Via della Magnetite 33, 22) Condominio di Via della Magnetite 42, 23) Condominio di Via L. Brugnatelli 13/21, 24) Cittadini di Via Camesena 8, 25) Sig. Ceci Paolo, 26) Consorzio Monti Tiburtini, 27) Ing. D'Angelo Berardo, 28) Condominio Via L. Brugnatelli 37, 29) Condominio di Via D'Achiardi 23, 30) Bambini di Via L. Brugnatelli 13 e 21, 31) Comitato per il Parco Durantini, 32) Sig.ra Volpe Tiziana, 33) Sig.ra Verri Andreina, 34) Condominio di Via dei Durantini 257/I, 35) Condominio di Via dei Durantini 255, 36) Condominio di Via dei Durantini 257/II, 37) Condominio di Via dei Durantini





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SFIZIO

PROT. N.

257IV, 38) Condominio di Via dei Durantini, 39) Condominio di Via Bernardino Lotti 7, 40) Sig. Belotti Alberto ed altri, 41) Centro Culturale Pietralata, 42) Condominio di Via Antracite 39, 43) Condominio Via P. Aloisi 38.

Controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni

Le 42 osservazioni vengono controdedotte con **deliberazione C.C. n.156 del 30.7.1998.**

L'osservazione n.43 non è stata presa in considerazione in quanto arrivata fuori termine.

Sono state parzialmente accolte n.33 osservazioni, e non accolte n.9: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12.

Nella "Relazione D'Ufficio", parte integrante della delibera 156/98, vengono elencate e sintetizzate le seguenti **modifiche al progetto adottato** derivanti dal parziale accoglimento delle osservazioni/opposizioni:

- ◆ eliminazione della trasversale Nord nel tratto compreso tra Via dei Monti Tiburtini e il nodo di scambio di Ponte Mammolo (tale tratto risulta fuori del perimetro di Piano);
- ◆ ampliamento dell'ambito di progettazione unitaria relativo all'area direzionale B in accoglimento della richiesta di mantenimento dell'attuale tracciato di via dei Durantini;
- ◆ modifiche alle N.T.A. art.7, comma a) in accoglimento della richiesta di destinazione a zona N per l'area del Parco Pertini (aree residenziali di ristrutturazione F);
- ◆ modifiche alle N.T.A. art.10, in accoglimento delle richieste di adeguato indennizzo, sia sotto forma di accorpamento di cubatura che di una congrua indennità di esproprio, a fronte della cessione di aree.

La attuazione del Piano Particolareggiato

La realizzazione dello S.D.O. e delle connesse infrastrutture è il primo degli obiettivi indicati nella **L.396/90** finalizzati all'assolvimento, da parte della città di Roma, del ruolo di capitale della Repubblica.

L'art. 8 definisce le modalità di realizzazione basata sull'**esproprio di tutte le aree direzionali con dichiarazione di pubblica utilità**. Gli ambiti da acquisire sono fissati nel Programma Pluriennale adottato nell'ottobre '94 e riferito ad un periodo quinquennale, in base al quale Pietralata viene definito come primo dei comprensori da pianificare in quanto compromesso nella attuazione di interventi a scala urbana quali la Stazione Tiburtina e per la presenza della linea B della Metropolitana.





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

COM.

STAZIO

PROG. N.

L'innovazione introdotta dalla L. 396/90 è costituita dall'esproprio delle aree direzionali e l'approvazione da parte del Consiglio comunale equivale ad apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su tutti gli ambiti da acquisire nel programma stesso.

Inoltre "gli immobili acquisiti, eccettuati quelli destinati ad utilizzazione da parte del Comune di Roma o comunque interessati alla localizzazione delle sedi pubbliche, sono dal Comune medesimo ceduti...in proprietà o in diritto di superficie a soggetti pubblici o privati che si impegnano mediante apposite convenzioni ad effettuare le previste trasformazioni ed utilizzazioni".

La dichiarazione di pubblica utilità e l'esecuzione dell'esproprio, non soggette al preventivo strumento urbanistico attuativo, rappresenta la condizione indispensabile per il controllo pubblico dell'operazione e la prevenzione di azioni speculative.

L'esproprio generalizzato, ritenuto legittimo e conforme alla L. 396/90 dall'Ordinanza del Consiglio di Stato del Marzo '94 ha fatto nascere un notevole contenzioso non ancora concluso in quanto si è in attesa di sentenza della Corte Costituzionale.

CONSIDERATO

A partire dagli anni '80 l'A.C. ha ritenuto di dover effettuare una attenta e approfondita verifica della sostenibilità del modello direzionale imperniato sull'Asse Attrezzato contenuto nel PRG del '62. Si doveva infatti considerare l'elevato grado di compromissione urbanistico - edilizia dei territori interessati e la loro fragilità rispetto ad ulteriori insediamenti. In sostanza si riteneva ormai inattuabile il rinunciare agli insediamenti direzionali qualificanti a livello metropolitano.

Il **Progetto Direttore** doveva configurarsi, in questo quadro, da una parte come modello programmatico a lungo termine e dall'altra, come modello urbanistico flessibile, in grado di subire, nelle fasi attuative, tutti gli aggiustamenti necessari a rendere possibile l'insediamento direzionale senza compromettere l'equilibrio delle vaste porzioni del territorio romano già individuato.

Ad una prima elaborazione del '92, ne seguì una seconda nel 1995 che prevedeva una piattaforma meno rigida per la formazione degli strumenti attuativi.

Nel frattempo con deliberazione n.226 dell'ottobre '94, il C.C. ha approvato il **Programma Pluriennale per la realizzazione dello SDO** nell'ambito degli interventi per Roma Capitale (L.396/90).

In tale Programma è esplicitata la nuova strategia urbanistica comunale ai fini della realizzazione dei comprensori direzionali. Secondo tale programma il modello direzionale assunto è volto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, ora anche polarizzato intorno ai principali nodi di scambio intermodale ai fini di ottimizzare le





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROG. N.

convenienze di accessibilità e comunicabilità determinate dall'adeguamento e potenziamento del sistema di mobilità su ferro.

Conseguentemente anche il sistema viario principale di supporto viene ad assumere una connotazione nuova rispetto a quella originaria dell'unico asse attrezzato nord-sud, che viene abbandonata: il sistema insediativo previsto si impernia infatti su una rete viaria molto più articolata, basata essenzialmente sul potenziamento degli assi viari esistenti.

Il Progetto Direttore del '95 si configura come strumento di indirizzo per i temi della mobilità, del recupero urbano e della tutela ambientale, non dando più alla funzione direzionale il ruolo di unico elemento di traino dello sviluppo e dell'assetto urbanistico che aveva avuto fin da allora.

Nel PRG, realizzato con previsioni eccessive, con l'inserimento di contenuti territoriali di livello metropolitano insieme a previsioni di livello urbano e/o di quartiere, non erano ben distinti i ruoli decisionali e di definizione attuativa. Conseguentemente la disciplina degli interventi diretti e di quelli preventivi non è sempre impostata in modo appropriato.

Come conseguenza si è dovuto procedere con l'intervento diretto, a localizzare e quindi a realizzare opere pubbliche di vaste dimensioni con connesse **varianti urbanistiche a zona M** (esempio l'Ospedale Pertini), mentre Piani Particolareggiati a cui sottoporre i vasti comprensori individuati sostituiscono in parte lo strumento generale nella sua funzione propria cioè regolando le trasformazioni d'uso attraverso interventi diversificati diretti e preventivi.

Il **Piano Particolareggiato di Pietralata** si pone proprio in questo quadro come uno strumento urbanistico a metà strada tra strumento generale e strumento attuativo in quanto legato ad ulteriori sub-comprensori soggetti a progettazione unitaria e non alla diretta concessione.

Inoltre, poiché il Progetto Direttore si configura come strumento programmatico non dotato della necessaria efficacia urbanistica, il P.P. non riferendosi a piani già modificati e approvati, ha dovuto seguire la procedura approvativa lunga e complessa della variante urbanistica.

Le varianti già operate a zona M1 hanno portato alla riduzione della superficie territoriale del comprensorio, da 182 ha calcolati, a **164 ha.** Le aree destinate ad M1 relative all'Ospedale Pertini, all'ITIS "Meucci" via del Tufo, e alla Centrale Enel via Scalo Tiburtino conservano la destinazione urbanistica a zona M1.

La zona I, a cui è destinato il comprensorio di Pietralata con la variante del '79 fu connotata non più come esclusivamente direzionale ma come un insieme di " *insediamenti misti destinati a ricostruire l'equilibrio del tessuto urbanistico nella parte semiperiferica del quadrante orientale della città attraverso la quota di verde*



**REGIONE LAZIO***Dipartimento Urbanistica e Casa*

ARFA

ROMA

SENZIO

PROF. N.

pubblico destinati anche ad a saldare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee B" in aggiunta agli spazi pubblici necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni esterni in misura non inferiore a quantità prestabilita.

Per quanto riguarda i **fabbisogni esterni**, il P.R.G. dava soltanto una indicazione quantitativa, demandando alla pianificazione attuativa la individuazione e articolazione della qualità degli spazi. Considerando il lungo tempo trascorso dalla formulazione della norma che ha fatto registrare un aumento non programmato dei pesi insediativi del settore orientale, considerando inoltre che una variante alle N.T.A. (del G.R.L. n.11988/92) ha fatto aumentare lo standard di parcheggio relativo alle zone I, la quota di 54 ha, prefissata dal PRG e "aggiustata" nel P.D. a seguito di verifica in 49 ha, è stata rispettata nel P.P. come anche la quota relativa ai fabbisogni interni.

Della quota fanno parte, oltre ai servizi di livello urbano già attuati, i parcheggi interrati il verde connesso alle aree direzionali, anche le aree destinate a **verde pubblico** relative ai due parchi di livello urbano "**Cave di Pietralata**" e "**Pietralata**".

Il Piano delle Certezze adottato dal Comune nel 1997 destina a verde pubblico anche altre aree all'interno del Comprensorio Pietralata, oltre a quelle relative ai due parchi citati, di più modesta estensione, per alcune delle quali l'A.C., in sede di adozione del P.P., ha previsto altre destinazioni.

Con la deliberazione 156/98 in sede di controdeduzioni, il Consiglio Comunale, accogliendo parzialmente alcune osservazioni presentate, ha in parte confermato la destinazione a verde pubblico relativa al cosiddetto "Parco Pertini" (ambito F) e al cosiddetto "Parco Feronia" (ambito G), anche se in misura inferiore all'estensione prevista nelle "Certezze".

Per quanto riguarda le **osservazioni**, si **concorda con le controdeduzioni comunali, tranne che per l'osservazione n.1** per la quale si propone il parziale accoglimento: il parcheggio indicato nella tav. 3a con la denominazione P9 si arretri dalla facciata dell'edificio di proprietà dell'osservante (part.881 sub 3, 4, 5) per una fascia della larghezza imposta dalle vigenti norme di regolamento edilizio.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

La Sezione ritiene possa esprimersi **parere favorevole relativamente al Piano Particolareggiato in esecuzione ed in variante di P.R.G. del comprensorio orientale di Pietralata**, adottato con deliberazione C.C. n.114 del 11.7.1997 con le seguenti **prescrizioni e raccomandazioni**:





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

ROMA

AREA

SERVIZIO

PROG. N.

Prescrizioni

- ◆ l'attuazione del P.P. può avvenire solo dopo la realizzazione del tratto della tangenziale interna dalla Batteria Nomentana alla A 24;
- ◆ gli interventi all'interno del P.P. devono essere attuati secondo un "programma di priorità" che assicuri la progettazione e l'attuazione coordinata degli interventi e la preventiva realizzazione delle infrastrutture e dei servizi in corrispondenza dell'edificazione delle singole zone a progettazione unitaria;
- ◆ la progettazione all'interno delle aree direzionali e miste deve tutelare e valorizzare la morfologia caratteristica del territorio per altipiani e forre e la formazione di spazi aperti e canali verdi continui, trasversali alla Valle dell'Aniene;
- ◆ ai sensi della legislazione vigente e dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. di Roma, l'esecuzione degli edifici, degli spazi pubblici e privati aperti al pubblico, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pedonali, deve avvenire tenuto conto della normativa per l'accessibilità ed il trapassamento delle barriere architettoniche.

Raccomandazioni:

- ◆ la previsione di P.R.G. della linea metropolitana D, non risultando oggetto della presente variante, è confermata e deve essere presa in considerazione nel piano particolareggiato di Pietralata al fine di pregiudicarne la fattibilità;
- ◆ il percorso pedonale impostato nella Stazione sopraelevata Tiburtina, abbia continuità e si raccordi con la zona A - direzionale prevista dal piano particolareggiato di Pietralata.

Inoltre si richiamano a conferma alcune particolari determinazioni del P.P.:

- ◆ le aree indicate con i nn.1, 2, 3 della tav. 3a allegata alla delibera C.C. n.156/98 e definite "Aree pubbliche per attrezzature di servizio di interesse urbano" relative all'Ospedale Pertini, all'ITIS "Meucci" e alla Centrale Enel, ricomprese nel P.P. e variate a zona M1 di P.R.G. con specifici atti deliberativi conservano la suddetta destinazione urbanistica (M1) con le relative norme di attuazione;
- ◆ per le aree indicate con i nn.1, 2, 3, 4 della tav. 3a allegata alla delibera C.C. n.156/98 e definite "Aree pubbliche destinate a verde di interesse urbano" relative ai parchi urbani naturalistici "Cave di Pietralata" e "Pietralata", , già destinate a zona N - Parchi pubblici ed impianti sportivi del Piano delle





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.

Certezze adottato a maggio 1997, ricomprese nel P.P., si conferma la utilizzazione di livello urbano;

- ◆ le aree relative ai sub-ambiti F3 ed F4, in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni in sede di controdeduzioni (del. C.C. 156/98), risultano destinate a verde pubblico di interesse locale;
- ◆ l'area, compresa nell'ambito G, e posta a nord della via del Casale Fainelli, a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni in sede di controdeduzioni (del. C.C. 156/98), risulta destinata a verde pubblico di interesse locale;
- ◆ le due aree poste a sud di via Tedeschi, l'area posta a nord di via F. Meda, parte dell'ambito G e parte dell'ambito F, tutte destinate dal Piano delle Certezze (adottato nel 1997) a zona N - Parchi pubblici ed impianti sportivi sono state modificate dal P.P. in oggetto assumendo diversa destinazione.

Si concorda con le controdeduzioni comunali alle osservazioni tranne che per l'osservazione n.1 come espresso nel precedente considerato.

Per quanto riguarda il parere ai sensi dell'art.2 L.R. 1/86 si richiama quanto espresso in premessa.

Il Segretario del C.T.C.R.

Arch. Valter Michisanti

Il Presidente del C.T.C.R.
Assessore Salvatore Bonadonna

MTL - PIETRALATA

