

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 maggio 2002

Si pubblica abbonamento € 10, 20 e 30 € ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) a Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) a Parte III (Avvisi e concorsi.)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico previa registrazione on-line.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

Comune di Roma: X variante sostitutiva integrativa del II PEUP di cui alla legge 167/62: pz B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso. Anagnina 2, XII variante sostitutiva integrativa del II PEUP di cui alla legge 167/62: pz D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, C22 Casale Nei; pdz B41 Settecamini/Casal Bianco e revoca dei pdz B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco 2. Approvazione. Pdz B38 Muratella e pdz B39 Ponte Galeria. Sospensione

Pag. 5

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 marzo 2002, n. 314.

Decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 368. Attuazione corso di formazione specifica in medicina generale relativo agli anni 2001-2003

» 53

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

Vista la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge 18/04/1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il DPR 15/01/1972, n.8;

Vista la L.R. 05/09/1972, n. 8;

Vista la Legge Regionale 12/06/75, n. 72;

Vista la Legge Regionale 08/11/77, n. 43 e successive modificazioni;

~~Vista la Legge 15/05/1997, n. 127;~~

Premesso che il Comune di Roma è dotato del Piano delle Zone (I PEEP) da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare in esecuzione della citata Legge 18.04.62, n. 167, approvato con D.M. n. 3266 dell'11.08.64;

Che le previsioni del predetto Piano sono state recepite nel nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DPR 16.12.1965;

Che con delibera di Giunta Regionale 01.12.87, n. 7387 è stato approvato il II PEEP del Comune di Roma;

Viste le deliberazioni consiliari n. 51 del 02.04.1998, n. 172 del 14.09.98 e n. 23 del 02.03.99, con le quali il Comune di Roma ha adottato rispettivamente la X Variante sostitutiva-integrativa del II PEEP riguardante i Piani di Zona B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso e Anagnina II; la XII Variante sostitutiva-integrativa del II PEEP riguardante i Piani di Zona D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria e il Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco e la revoca dei Piani di Zona B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco II.

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni avverso la Variante adottata con delibera n. 51 del 02.04.98, mentre sono state presentate n. 2 osservazioni avverso la variante adottata con delibera n. 172 del 14.09.98, in ordine alle quali, il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di C.C. n. 25 del 27.01.2000; sono state altresì presentate n. 1 osservazioni e n. 1 opposizione avverso il Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione C.C. n. 27 del 03.02.2000;

Considerato:

che l'Amministrazione Comunale, al fine di economizzare i tempi procedurali, ha affrontato contestualmente il primo e il secondo livello di progettazione: il primo di carattere generale, finalizzato a definire la variante urbanistica, il secondo finalizzato a definire il progetto attuativo;

che tale procedura è stata ritenuta opportuna e condivisibile dal Dipartimento Urbanistica e Casa, il quale, a conferma di ciò, ha ritenuto di espletare l'istruttoria tecnica facendo riferimento sia alle varianti urbanistiche che ai piani attuativi anche se adottati in tempi e con atti deliberativi separati e distinti;

che la citata istruttoria tecnica è stata sottoposta all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale - 1 Sezione;

Visti i voti n.441/2 del 14.12.00, n.442/2 del 21.12.00 e n.464/1 dell'11.10.01 (riuniti in un unico formato) resi nelle adunanze del 16.11.00, 30.11.00, 7.12.00, 14.12.00, 21.12.00, 11.10.01, allegato alla presente delibera quale parte integrante, con il quale il citato



143

15 FEB. 2002

Consesso ha espresso parere favorevole in merito alle Varianti urbanistiche in argomento che di seguito si specificano:

(Delibera C.C. n. 51 del 02.04.98)

- Piano di Zona B37 Anagnina II da zona E1 a zona E3
- Piano di zona B36 Acilia Saline da zona M1 a zona E3
- Piano di Zona B35 Massimina Villa Paradiso da zona H a zona E3
- Piano di Zona B34 Casale Rossa da zona M1 a zona E3

(Delibera C.C. n. 172 del 14.09.98)

- Piano di zona C23 Pisana Vignaccia da zona G4, M3, H2 ed N a zona E3
- Piano di zona D4 Casale del Castellaccio da zona M1 a zona E3
- Piano di zona B38 Muratella da zona M2, G4, H2 a zona E3

(Delibera C.C. n. 23 del 02.03.99)

- Piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco da zona G4, H2 a zona E3

Atteso che il Comitato medesimo con il citato voto:

- ha accertato la conformità urbanistica al vigente PRG relativamente al PdZ C22 Casale Nei;
- ha espresso parere favorevole alla revoca dei PdZ B 28 Casal Bianco 1° e B 31 Casal Bianco 2°;
- sebbene abbia espresso parere favorevole relativamente al PdZ B 38 Muratella lo stesso tuttavia non può proseguire l'iter amministrativo per carenza documentale;
- ha inteso inoltre sospendere il parere relativamente al PdZ B 39 Ponte Galeria;

Vista l'ulteriore istruttoria tecnica predisposta dall'Area 13 D – Servizio 1 – allegata alla presente delibera quale parte integrante (All.B), con la quale si esprime parere favorevole di compatibilità paesaggistica e di conformità urbanistica nei riguardi dei seguenti piani attuativi:

- Piano di Zona B37 Anagnina II
- Piano di zona B36 Acilia Saline
- Piano di Zona B35 Massimina Villa Paradiso
- Piano di Zona B34 Casale Rosso
- Piano di zona C23 Pisana Vignaccia
- Piano di zona D4 Casale del Castellaccio
- Piano di zona C22 Casale Nei
- Piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco

Considerato che appare opportuno fare proprio il suddetto voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale e la succitata relazione istruttoria dell'Area 13 D – Servizio 1 – del Dipartimento Urbanistica e Casa;

Viste le note n. 4335 del 02.11.2000, n. 443 del 26.01.2001, n. 442 del 26.01.01, n. 336 del 23.01.01, n. 4338 del 02.11.00, n. 4084 del 20.10.00, n. 4086 del 20.10.00, n. 4083 del 20.10.00 riguardanti rispettivamente: B 34 Casale Rosso, B 35 Massimina Villa Paradiso, B 36 Acilia Saline, B 37 Anagnina II, C 22 Casale Nei, C 23 Pisana Vignaccia, D 4 Casale del Castellaccio, B 41 Settecamini Casal Bianco, con le quali l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura ha espresso il proprio parere favorevole in merito alle proposte urbanistiche di cui sopra in quanto compromettono terreni di natura privata liberi da diritti civici

DELIBERA

Per i motivi indicati nei voti n.441/2 del 14.12.00, n.442/2 del 21.12.00 e n.464/1 dell'11.10.01 (riuniti in un unico formato), emessi dal Comitato Tecnico Regionale resi nelle adunanze del 16.11.00, 30.11.00, 7.12.00, 14.12.00, 21.12.00, 11.10.01 e per i motivi

ew

riportati nella relazione istruttoria dell'Area 13 D – Servizio 1 – del Dipartimento Urbanistica e Casa che costituiscono parte integrante del presente provvedimento cui sono allegati rispettivamente sotto la lettera A e B, sono approvate le varianti e, conseguentemente, i relativi Piani di Zona che di seguito si riportano:

X Variante sostitutiva-integrativa del II PEEP riguardante i Piani di Zona B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso e Anagnina II, XII Variante sostitutiva-integrativa del II PEEP riguardante i Piani di Zona D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria e il Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco, adottate dal Comune di Roma rispettivamente con le deliberazioni n. 51 del 02.04.98, n. 172 del 14.09.98 e n. 23 del 02.03.99, sono revocati i PdZ B 28 Casal Bianco I e B 31 Casal Bianco II. Il Piano di Zona B 39 Ponte Galeria è sospeso e sarà sottoposto all'esame del C.T.C.R. non appena verrà integrato con la documentazione mancante. Il Piano di Zona B 38 Muratella sebbene abbia ottenuto il parere favorevole del citato Consesso nell'adunanza del 21.12.2000, potrà proseguire l'iter amministrativo non appena verrà integrata la documentazione mancante.

Le osservazioni-opposizioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A.

Le Varianti e i relativi Piani di Zona sono visti dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa nell'Allegato A, B e nei seguenti elaborati:

(Tavole di cui alla deliberazione del C.C. n. 51 del 02.04.98):

PdZ B 36 Acilia Saline:

Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. 7 Profili indicativi	Scala 1:1.000
Elab. 8 Progetto di Suolo: Schema progettuale di riferimento per il sistema degli spazi aperti pubblici e privati e del verde naturale ed attrezzato	Scala 1:2.000
Elab. 9 Esemplificazione planovolumetrica	Scala 1:2.000
Elab. A Relazione illustrativa	
Elab. B Norme tecniche di attuazione	
Elab. C Relazione finanziaria	
Elab. D Relazione geologica	
Elab. E Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ B 35 Massimina Villa Paradiso

Elab. 1-2 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000/1000
Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000/1000
Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:1.000
Elab. 7 Profili indicativi	Scala 1:1.000
Elab. 8 Progetto di Suolo: Schema progettuale di riferimento per il sistema degli spazi aperti pubblici e privati e del verde naturale ed attrezzato	Scala 1:2.000

2
41

bu

163

12 FEB. 2002

- Elab. 9 Esemplificazione planovolumetrica Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. D Relazione geologica
- Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

PdZ Anagnina 2:

- Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. 7 Profili indicativi Scala 1:1.000
- Elab. 8 Progetto di Suolo: Schema progettuale di riferimento per il sistema degli spazi aperti pubblici e privati e del verde naturale ed attrezzato Scala 1:2.000
- Elab. 9 Esemplificazione planovolumetrica Scala 1:1.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. D Relazione geologica
- Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

PdZ B 34 Casale Rosso:

- Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. 7 Profili indicativi Scala 1:2.000
- Elab. 8 Schema progettuale di riferimento per il sistema degli spazi e del verde naturale ed attrezzato Scala 1:2.000
- Elab. 9 Esemplificazione planovolumetrica Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. D Relazione geologica
- Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

(Tavole di cui alla deliberazione del C.C. n. 172/98):

PdZ D 4 Casale del Castellaccio:

- Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000

CA
163

cu

143

15 FEB. 2002

- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
Elab. B Norme tecniche di attuazione
Elab. C Relazione finanziaria
Elab. D Relazione geologica
Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

PdZ C 23 Pisana Vignaccia:

- Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e
analisi territoriale su aerofotogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
Elab. B Norme tecniche di attuazione
Elab. C Relazione finanziaria
Elab. D Relazione geologica
Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

PdZ C 22 Casale Nei:

- Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e
analisi territoriale su aerofotogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
Elab. B Norme tecniche di attuazione
Elab. C Relazione finanziaria
Elab. D Relazione geologica
Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

(Tavole di modifica allegate alla delibera C.C. n° 25 del 27 gennaio 2000 di
controdeduzione):

PdZ D 4 Casale del Castelfaccio:

- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. B Norme tecniche di attuazione

PdZ C 23 Pisana Vignaccia:

- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000

2
m

Ca

- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria

PdZ C 22 Casale Nei:

- Elab. 1 Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e
analisi territoriale su aerofogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

(Tavole di cui alla deliberazione C.C. n. 23 del 02.03.99)

PdZ B 41 Settecamini/Casal Bianco:

- Elab. 1 Previsioni di P.R.G. con inserimento del Piano di zona
e inquadramento urbanistico su aerofotogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. D Relazione geologica
- Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

(Tavole di modifica di cui alla deliberazione C.C. n. 27 del 03.02.2000 di controdeduzioni)

PdZ B 41 Settecamini/Casal Bianco :

- Elab. 1 Previsioni di P.R.G. con inserimento del Piano di zona
e inquadramento urbanistico su aerofotogrammetrico Scala 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio Scala 1:2.000
- Elab. 3 Perimetro del Piano di Zona su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità Scala 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale Scala 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione Scala 1:2.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. E Elenchi catastali delle proprietà

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Ed. 2002

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



REGIONE LAZIO

ALLA

07 GEN. 2002

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA

DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Per Copia Conforme

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

Segretario

Arch. W. SICCIANTI

RE: ...
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
Dipartimento Urbanistica e Casa
Il Direttore
(Arch. Massimo Roversi)

Adunanze del 16.11.00, 30.11.00, 7.12.00, 14.12.00, 21.12.00, 11.10.01

Voto n. 441/2 del 14.12.00

442/2 del 21.12.00

464/1 del 11.10.01

Oggetto: Comune di Roma - X Variante sostitutiva integrativa del II PEEP di cui alla legge 167/62: PZ B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso, Anagnina 2 adottata con deliberazione C.C. nn.51/98;

XII Variante sostitutiva integrativa del II PEEP di cui alla legge 167/62: PZ D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria adottata con deliberazione C.C. nn.172/98;

Del.C.C. n.23/99: adozione del PdZ B41 Settecamini/Casal Bianco e revoca dei PZ B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco 2.

LA SEZIONE

VISTE le note nn.12436 del 28.2.00, 6395 del 20.11.98, 12167 del 25.2.00, 12170 del 25.2.00 con le quali il Comune di Roma ha trasmesso a questo Dipartimento la documentazione tecnica ed amministrativa relativa alle varianti in oggetto;

VISTA l'istruttoria tecnica predisposta dall'arch. Maria Teresa Longo e la proposta di parere dell'Area 13D contenute nelle relazioni trasmesse al C.T.C.R. con note nn. 8420/A del 14.11.00, 9204/A del 29.11.00, 9488/A del 6.12.00, 9763/A del 14.12.00, n.22488 del 11.10.01;

VISTI i provvedimenti nn.289/00, 286/00, 287/00, 288/00, 295/00 con i quali il Presidente della Sezione nomina le Commissioni Relatrici composte da: arch. Maria Teresa Longo insieme a: arch. G. Capolei (del.C.C. 172/98), ing. G. Castelli (del.C.C. 23/99 e 20/99 e 172/98), arch. A. Sotgia (del.C.C. 51/98),

VISTA la documentazione di seguito elencata.

PREMESSE

Con nota n. 12436 del 28.2.200 assunta al protocollo (ex Settore Amministrativo) con n.11485 del 30.11.98, n.6395 del 20.11.98 assunta al protocollo regionale con n. 3137 del 1.3.00, n.12167 del 25.2.2000 assunta al protocollo regionale con n. 3234 del 6.3.00, e n.12170 del 25.2.2000 assunta al protocollo regionale con n.3232 del 6.3.00, il Comune di Roma - Dipartimento IX - Edilizia Residenziale Pubblica U.O.n.3 ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi ai Piani di Zona in oggetto di seguito elencati:

X Variante integrativa sostitutiva del II PEEP di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.
PdZ B 36 Acilia Saline, B 34 Casale Rosso, B 35 Massimina Villa Paradiso e Anagnina 2.
Atti amministrativi:

ALLEG. alla DELIB. N. 143
DEL COM. DI ROMA N. 2002

Stampa circolare: URBANISTICA E CASA



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

1. N. 7 copie della deliberazione di adozione del provvedimento di cui una in originale;
2. Documenti attestanti la regolarità dell'eseguito deposito all'Albo Pratorio in originale:
 - a) domanda al Presidente della Giunta Regionale intesa ad ottenere l'approvazione del provvedimento in oggetto;
 - b) manifesto;
 - c) F.A.L. n° 72 del 8/9/98;
 - d) certificato comprovante l'avvenuto deposito;
 - e) copia lettera Segretariato Generale - I^a Direzione - relativa alla pubblicazione nel quotidiano "Il Messaggero".

PdZ B 36 Acilia Saline :

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. 7	Profili indicativi	Scala 1:1.000
Elab. 8		
Elab. 9	Esemplificazione planovolumetrica	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ B 35 Massimina Villa Paradiso

Elab. 1/2	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000/1000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000/1000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:1.000
Elab. 7	Profili indicativi	Scala 1:1.000
Elab. 8	Progetto di Suolo: Schema progettuale di riferimento per il sistema degli aperti spazi pubblici e privati e del verde naturale ed attrezzato	Scala 1:2.000
Elab. 9	Esemplificazione planovolumetrica	Scala 1:1.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

PdZ Anagnina 2:

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. 7	Profili indicativi	Scala 1:1.000
Elab. 8		
Elab. 9	Esemplificazione planovolumetrica	Scala 1:1.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ B 34 Casale Rosso:

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. 7	Profili indicativi	Scala 1:2.000
Elab. 8	Schema progettuale di riferimento per il sistema degli spazi e del verde naturale ed attrezzato	Scala 1:2.000
Elab. 9	Esemplificazione planovolumetrica	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

XII Variante Integrativa del II PEEP relativa alla adozione dei PdZ C22 Casale Neri, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, B39 Ponte Galeria e D4 Casale del Castellaccio.

Atti amministrativi:

1. Domanda di approvazione del P.G.R.L. in originale prot. Dip.to IX N. 56679 del 16/09/99:



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

2. Delibera Consiglio Comunale n. 172/98 di adozione con l'attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
3. Avviso di deposito in originale;
4. Manifesto di pubblicazione dell'avviso di deposito;
5. Foglio degli Annunzi Legali della Provincia n. 64 del 13/08/99;
6. Copia lettera Segretariato Generale - 1^a Direzione prot. N. 16482 del 10/09/99 relativa alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul quotidiano "Il Messaggero";
7. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate in originale;
8. Osservazioni in originali n. 2;
9. 6 copie conformi deliberazione di adozione C.C. n. 172/98;
10. Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 27/1/2000 di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni (1 originale + 6 copie conformi);
 - a) Richiesta di parere di cui alla legge regionale 3/1/1986, n. 1 all'Assessorato Regionale competente, prot. n° 12162 del 25/02/2000;
 - b) Dichiarazione relativa alla esistenza di vincoli di cui al 4° comma dell'art. 6 della legge 167/62;
 - c) Copia della comunicazione dell'adozione della variante all'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione Risorse Ambientali della Regione Lazio prot. Dip.to IX U.O. n. 3 N 48110 del 27/7/99 ai sensi dell'art. 6 c. 4 L. 167/62..

Elaborati Tecnici (6 copie conformi di ciascuno + 1 con l'attestazione della eseguita pubblicazione)

1) Tavole di cui alla deliberazione del C.C. n. 172/98 di adozione della variante integrativa:

PdZ D 4 Casale del Castellaccio:

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ C 23 Pisana Vignaccia:

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistica del territorio	Scala 1:2.000



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ B 38 Muratella:

Elab. 1/2	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000/4000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ C 22 Casale Nei:

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ B 39 Ponte Galeria:

Elab. 1/2	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

2) Tavole di modifica allegate alla delibera C.C. n° 25 del 27 gennaio 2000 di controdeduzione:

PdZ D 4 Casale del Castellaccio:

Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	

PdZ C 23 Pisana Vignaccia:

Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	

PdZ B 38 Muratella:

Elab. 1/2	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000/4000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000/4000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000/4000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ C 22 Casale Nei:

Elab. 1	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

PdZ B 39 Ponte Galeria:

Elab. 1/2	Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriali su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000/20.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:4000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

Localizzazione dell'area Settecamini/Casal Bianco per un intervento di ERP. Adozione del PdZ B41 Settecamini/Casal Bianco di cui alla Legge 18 aprile 1962 n° 167 in variante al il PEEP approvato con deliberazione della GRL n° 7387/87. Revoca dei PdZ B28 Casal Bianco 1 e B31 Casal Bianco 2 adottati rispettivamente con deliberazioni del C.C. n° 178/95 e n° 179/95.

Elenco elaborati relativi al PdZ B 41 Settecamini/Casal Bianco (adozione):

Elab. 1	Previsioni di P.R.G. con inserimento del Piano di zona e inquadramento urbanistico su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

Elenco elaborati relativi al PdZ B 41 Settecamini/Casal Bianco (controdeduzione):

Elab. 1	Previsioni di P.R.G. con inserimento del Piano di zona e inquadramento urbanistico su aerofotogrammetrico	Scala 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	Scala 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	Scala 1:2.000



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Elab. 4	Sistema della mobilità	Scala 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	Scala 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	Scala 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

Atti amministrativi:

1. Domanda di approvazione del P.G.R.L. in originale prot. Dip.to IX n. 59919 del 30/09/99;
2. Delibera Consiglio Comunale n. 23/99 di adozione con l'attestazione contenete gli estremi di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
3. Avviso di deposito in originale;
4. Manifesto di pubblicazione dell'avviso di deposito;
5. Foglio degli Annunzi Legali della Provincia n. 66 del 13/08/1999;
6. Copia lettera Segretariato Generale – I Direzione prot. n° 15618 del 22/09/99 relativa alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul quotidiano "Il Messaggero";
7. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate in originale;
8. Opposizione in originali n. 2;
9. 6 copie conformi deliberazione di adozione C.C. n. 23/99;
10. Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 3/2/2000 di adozione delle controdeduzioni alle osservazioni (1 originale + 6 copie conformi);
11. Richiesta di parere di cui alla legge regionale 3/1/1986, n. 1 all'Assessorato Regionale competente, prot. n° 12435 del 28/02/2000;
12. Dichiarazione relativa alla esistenza di vincoli di cui al 4° comma dell'art. 6 della legge 167/62.

Alla luce della ristrutturazione amministrativa e della redistribuzione delle competenze operata recentemente dalla Regione Lazio, gli uffici hanno proceduto alla **contestuale istruttoria dei due profili paesaggistico ed urbanistico di ciascun Piano di Zona**; inoltre, ha ritenuto opportuno procedere all'**esame contestuale di tutti i piani anche se adottati con deliberazioni C.C. assunte in tempi diversi** e sottoporre, quindi, il parere risultante all'**esame di questa Sezione**, anziché procedere all'esame delle singole delibere.

Oltre le varianti integrative/sostitutive del II PEEP di cui all'oggetto, nell'esame generale effettuati dagli uffici è stata presa in considerazione anche la 13^a variante al II PEEP comprendente i PdZ Romanina e Osteria del Curato², che non fanno parte del presente voto in quanto sospese per motivi di ordine amministrativo e saranno oggetto di ulteriore provvedimento regionale.

L'esame contestuale suddetto è stato tuttavia esteso anche ai suddetti piani, tenuto conto che:

- i Piani di Zona, nonostante siano stati adottati dal Consiglio Comunale con atti diversi, fanno tutti riferimento alla delibera C.C. n.110 del 4.7.1997.

8/1



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

"Linee generali di indirizzo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica. Individuazione delle aree da destinare a programmi di edilizia residenziale pubblica da sottoporre a sondaggio archeologico ai sensi dell'art.2 comma 78, della legge 23 dicembre 1996, n.662" tranne il PdZ Settecamini-Casal Bianco che fa riferimento a una vecchia localizzazione;

- tutti i Piani fanno riferimento alle stanze residue del II PEEP approvato con delibera G.R.L. n.7387/87 e che assommano a circa 40.000 stanze;
- tutti prevedono variante urbanistica rispetto alla attuale e vigente destinazione;

L'esame degli atti trasmessi ha evidenziato carenza sia di documentazione che di informazioni, entrambi relativi principalmente alla stima del fabbisogno giustificativo dei vari interventi di integrazione e sostituzione al II PEEP.

Più volte si è evidenziata tale carenza al Comune di Roma IX Dipartimento – Edilizia Residenziale Pubblica – u.o.n.3 sia formalmente scritta che per le vie brevi.

Il Dipartimento IX comunale ha trasmesso le integrazioni richieste con nota n.14 del 6.7.2000, pervenuta a questo Dipartimento il 6.7.2000 con prot.8697.

Pertanto la documentazione di base è stata integrata con:

- una planimetria a piccola scala (1:50.000) con la rappresentazione generale dei vari interventi proposti e le informazioni necessarie alla conoscenza della complessa situazione dell'ERP nel comune di Roma, facendo riferimento ai piani di zona ad iniziare dal II PEEP approvato con DGRL 7387/87; quelli relativi alle varianti integrative dalla 1^a alla 9^a e quelli relativi ai piani individuati con del. 110/97 dalla 10^a alla 13^a, con la differenziazione tra piani attuati, adottati e non attuati e stralciati;

- note nn. 20148/97 e 27363/97 della Soprintendenza Archeologica di Roma con l'indicazione dei piani da destinare a sondaggi archeologici distinguendo quelli per i quali si può procedere alla progettazione, salvo verifiche di scavo, quelli per i quali la progettazione deve eseguirsi di concerto con la Soprintendenza, quelli per i quali sono necessari saggi preliminari, infine viene esclusa la fattibilità per alcuni di essi;

- individuazione dei perimetri dei piani sulle tavole serie E1 ed E3 del PTP finalizzata alla precisazione della situazione vincolistica e della conseguente tutela;

- copie delle osservazioni ai PTP nn.15/8 e 15/11 da parte del comune di Roma inerenti proprio alcuni dei PPZZ in oggetto;

- documentazione inerente gli usi civici costituita dalle attestazioni di inesistenza e proposte di deliberazioni C.C. che recepiscono le attestazioni.

- D.D. n.139/00 con lo stato di attuazione del II PEEP relazionato con il fabbisogno decennale;

- D.D. n. 83/00 con attestazione riguardante gli usi civici;

- proposta di deliberazione C.C. di recepimento della suddetta D.D.;

- delibere C.C. nn. 109/00 e 111/00 di inesistenza di usi civici sui piani Tor Vergata e Massimina.



Con **nota n.54503 del 18.9.2000**, il Comune di Roma – IX Dipartimento ha trasmesso la deliberazione C.C. n.136 del 31.7.2000 di approvazione delle analisi ambientali redatte per i piani di zona, di integrazione degli elaborati grafici con l'attestazione comunale di inesistenza di gravame di usi civici, di sostituzione del punto 5 art.4 delle N.T.A. dei PP.ZZ. citati. Inoltre con la stessa viene trasmessa copia della deliberazione G.C. n.839 del 25.7.2000 con la quale l'A.C. riconferma la volontà di soddisfare il deficit di stanze in relazione al fabbisogno di 155.779 stanze, e di promuovere gli atti conseguenti all'adozione degli strumenti urbanistici per localizzare le restanti 17.325 stanze.

Deliberazione C.C. 110 del 4.7.1997

Il comma 78, art.2 della legge 662/96 prescrive che, per l'attuazione dei programmi di riqualificazione urbana, per i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata e per i programmi di interventi da destinare alla soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali "...nonché per tutti gli altri programmi di edilizia residenziale si deve accertare, già in sede preliminare, la fattibilità degli interventi e la compatibilità degli stessi con la tutela degli interessi storici, artistici, architettonici ed archeologici....La deliberazione comunale con la quale il comune individua le aree ove svolgere tali accertamenti equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza degli interventi stessi."

In ottemperanza a tale disposizione il C.C. delibera:

- A) le scelte di carattere generale consistenti: nella definizione di criteri per la localizzazione degli interventi di recupero di cui all'art.11 della legge 493/93 e dei programmi integrati di cui all'art.16 della legge 179/92 (all'interno degli ambiti destinati ai programmi di recupero urbano), inoltre nella localizzazione della nuova edilizia residenziale all'interno dei piani individuati con questo stesso atto; di confermare la quota del 20% dell'edilizia da cedere in proprietà all'interno del piano con priorità ai proprietari espropriati; la possibilità che una percentuale dei contributi possa essere localizzata all'esterno dei piani in regime di art.22 legge 179/92; garantire la rapida approvazione dei piani giacenti presso la Regione Lazio e poi adottare il 2° PPA; l'intenzione di emanare un bando per il reperimento di nuove aree soltanto all'interno di aree edificabili del vigente P.R.G. al fine di costituire una riserva di aree per le esigenze di compensazione sia a chiusura di pregresse situazioni che attuazione di nuovi Piani;
- B) la individuazione, ai sensi dell'art.2, comma 78 della legge 662/96, delle aree sulle quali attuare il programma di accertamento sulla compatibilità con interessi storici, artistici, architettonici ed archeologici, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica:

Romanina, Acilia-Saline, Casale del Castellaccio, Casale Rosso, Muratella, Casale Nei, Via Anagnina 1, via Anagnina 2, Ponte Galeria, Osteria del Curato 2, Torresina 2, La Pisana-Vignaccia, Ostiense, Due



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Pini, Massimina-Villa Paradiso, Piana del Sole, Borghesiana, Stagni di Ostia.

Con la deliberazione 110/97 sono stati così definiti i **"criteri di individuazione di nuove aree per la 167/62"** che prevedono di:

- *non trasformare aree che il P.R.G. destina ad agro romano, se non quelle che ormai risultano prive della originaria vocazione in quanto caratterizzate da abusivismo;*
- *privilegiare aree che presentino situazioni di accessibilità su ferro o su gomma già esistenti o già programmate;*
- *privilegiare aree localizzate in ambiti per i quali la realizzazione dei nuovi piani possa costituire l'occasione di una ridefinizione urbanistica più generale;*
- *privilegiare aree già destinate dal vigente P.R.G. ad edificazione comprese aree destinate dal vigente P.R.G. a servizi generali (M1) in quanto aree predisposte all'espropriazione e sovradimensionate rispetto alle attuali esigenze;*
- *sperimentare l'uso dei piani di zona per la riqualificazione di situazioni caratterizzate da abusivismo...*

Dal punto di vista territoriale la distribuzione dei PdZ nel comune è ubicata, per il **42,4% nel settore est**, mentre il rimanente **57,6% è ubicato equamente nei rimanenti settori**.

A seguito della delibera 110/97 e delle indagini archeologiche effettuate dalla SAR sono stati riesaminati alcuni piani che presentavano problemi sotto quel profilo ed insieme agli altri sono stati adottati formalmente dal Consiglio Comunale e costituiscono il 1° e il 2° livello progettuale.

Deliberazione G.C. 839 del 25.7.2000

Con tale Deliberazione la Giunta Comunale ha *"riconfermato la volontà dell'A.C. di soddisfare il deficit di stanze, in relazione al fabbisogno di 155.779 stanze (144.000 del II PEEP e 11.779 residue dal I PEEP), così come a suo tempo definito dalla A.C. e confermato dalla Regione Lazio"* e *"promosso gli atti conseguenti all'adozione degli strumenti urbanistici per localizzare le restanti 17.325"*.

Nelle premesse della deliberazione 839/00 sono specificate le "complesse" operazioni effettuate dal Comune di Roma dal 1987 (data di approvazione del II PEEP da parte della Giunta Regionale) ad oggi, con il conseguente aggiornamento del fabbisogno stanze approvato in quell'occasione.

Dimensionamento relativo al II PEEP	~	144.000 stanze
Residuo del I PEEP		<u>11.779</u> "
TOTALE		155.779 stanze



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Con la delibera 7487/87, approvativa del II PEEP, la Giunta Regionale riduceva le 144.000 stanze proposte a 91.530 stanze, in conseguenza dello stralcio di alcuni piani (B22 CESARINA, B13 FIUMARA I e II, B17 PALMAROLA, B26 BRAVA, B27 ACQUAFREDDA, C7 SANTA PALOMBA, C15 CERTOSA, A5 COLLE ALESSANDRINO, B2 TORRE RUSTICA, B6 CASTEL DI LEVA, D1 CASAL MONASTERO II, D3 TOR VERGATA e inoltre C5 CECCHIGNOLA SUD stralciata direttamente dalla Giunta Regionale).

Contestualmente, nell'atto approvativo, la Regione raccomandava "al comune di Roma di provvedere, con appositi atti formali, alle integrazioni che si fossero rese necessarie per il ripristino della originaria previsione significando che eventuali nuovi insediamenti potranno essere individuati, a preferenza, nell'ambito di comprensori di espansione (E1) di P.R.G., le cui aree sono state già in parte impegnate dal 2° piano per la edilizia economica e popolare...".

Invocando la suddetta raccomandazione, i riepiloghi sullo stato di attuazione del PEEP, eseguiti dagli uffici comunali e la stessa più recente D.D.139/00 assumono sempre come dato di partenza il dimensionamento originario di 144.000 stanze a cui si aggiungono le 11.779 stanze residue dal I PEEP, per un totale di **155.779 stanze.**

A3	VIGNE ALESSANDRINE	DGM 5164/88	1500
A4	TUSCOLANO	DGM 5165/88	400
B4	CASTEL VERDE	Dgm 4432/89	4000
B5	ROCCA FIORITA	Dgm 5780/88	2500
B8	MADONNETTA	Dgm 3439/88	3600
B16	SELVA NERA	Dcc 184/95	2500
B20	CESANO	Dcc 692/90	3700
B23	CECCHINA	Dgm 4038/88	2000
C1	TORRACCIA	Dgm 3438/88	10000
C2	LUNGHEZZA	Dcs 4433/89	8000
C5	CECCHIGNOLA SUD		5200
C6	TOR PAGNOTTA	Dcc 117/94 - dgri 5408/96	10000
C8	CASAL BRUNORI	Dgm 4116/88	5580
C10	MALAFEDE	Dcc 878/90	4050
C14	CASAL BOCCONE	Dcs 1591/89	2500
D1	CASAL MONASTERO I	Dgm 505/89	9000
			74530

In seguito sono state adottate dal Consiglio Comunale le seguenti varianti urbanistiche ad integrazione del II PEEP:

I ^a variante integrativa			
2V	S. BASILIO	Annullata	0
7V	CAPANNELLE	Annullata	0



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

8V	QUARTO MIGLIO	Annullata	0
----	---------------	-----------	---

2^a variante integrativa

B28	CASAL BIANCO I	Revocato	0
B29	MADONNETTA II	Voto C.T.C.R. 906/97 Mancano usi civici	+ 396

3^a variante integrativa

B31	CASAL BIANCO II	Revocata	0
B32	TORRESINA	Approvato con DGR 5404/96	+ 3.200
C20	CASAL FATTORIA	Approvato con DGR 6382/96	+ 1.250
C19	LUNGHEZZINA I	Approvato con DGR 5404/96	+ 1.500

4^a Variante Integrativa

B7	TRIGORIA I - III	Adottato con del. C.C. 177/95	- 207
----	------------------	-------------------------------	-------

5^a Variante Integrativa

B24	CERQUETTA	Adottato con del. C.C. 176/95 (parz. annull.)	0
-----	-----------	-----------------------------------------------	---

6^a Variante Integrativa

D3ter	TOR VERGATA	Voto C.T.C.R. 35/1/99 Mancano usi civici	+ 6.856
-------	-------------	------------------------------------------	---------

7^a Variante Integrativa

B33	QUARTACCIO II	Istruita art.4L.R.36/87 Mancano usi civici	+ 1.168
-----	---------------	--------------------------------------------	---------

9^a Variante Integrativa

C21	LUNGHEZZINA II	Voto C.T.C.R. 380/4/98 Mancano usi civici Revocata e Riadottata	+ 3.085
-----	----------------	--------------------------------------------------------------------	---------

10^a, 12^a, 13^a Variante Integrativa + B41 Settecamini Casal Bianco

B34	CASALE ROSSO	765
B35	MASSIMINA VILLA PARADISO	500
B36	ACILIA SALINE	760
B37	ANAGNINA II	1.465
B38	MURATELLA	3.300
B39	PONTE GALERIA	2.107
C22	CASALE NEI	4.032
C23	PISANA VIGNACCIA	1.239
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO	2.250
D5	ROMANINA	7.000



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

D6	OSTERIA DEL CURATO II	2.985
B41	SETTECAMINI CASAL BIANCO	3.389

Totale

+ 29.792

Parere usi civici

Deliberazione C.C. n.136 del 31.7.2000

Approvazione delle analisi ambientali redatte per le aree comprese nei PP.ZZ. B34, D4, C23, C22, B38, B39, D5, D6, B41, B33. Integrazione degli elaborati grafici descrittivi relativi ai PP.ZZ. precitati con l'attestazione comunale di inesistenza di gravame di usi civici, di cui alla D.D. n.83/2000, rilasciata ai sensi dell'art.3 della L.R. n.1/86 come modificato dall'art.6 della L.R. n.59/95, costituente parte integrante del presente provvedimento. Sostituzione del punto 5 dell'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato B) dei PP.ZZ. precitati.

Si riepilogano in forma tabellare i pareri rilasciati dall'Assessorato regionale competente:

	Piani di Zona	Prot. n.	Data
B34	CASALE ROSSO	4335	02.11.00
B35	MASSIMINA VILLA PARADISO	443	26.01.01
B36	ACILIA SALINE	442	26.01.01
B37	ANAGNINA II	336	23.01.01
B38	MURATELLA	4334	02.11.00
B39	PONTE GALERIA	4085	20.10.00
C22	CASALE NEI	4338	02.11.00
C23	PISANA VIGNACCIA	4084	20.10.00
D4	CASALE DEL CASTELLACCIO	4086	20.10.00
D5	ROMANINA	3791	04.10.00
D6	OSTERIA DEL CURATO II	3791	04.10.00
B41	SETTECAMINI CASAL BIANCO	4083	20.10.00

Verifica di Impatto Ambientale

Con riferimento alle direttive comunitarie n. 85/337/CE e 97/11/CE in materia di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.P.R. 12 aprile 1996 e della L.R. 6/99 che, all'art.46 detta disposizioni sulla V.I.A., si è ritenuto che i **Piani di Zona Romanina e Settecamini Casal Bianco** dovessero essere sottoposti alla procedura di verifica da parte dell'autorità competente.

In data 4.10.01 prot. n.21363/4/C il Dipartimento regionale Ambiente e Protezione Civile ha trasmesso, per le vie brevi, nota con la quale *"..si intendono esclusi dalla*



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

procedura, a norma dell'art. 10 D.P.R. 12.4.1996" i Piani di Zona Settecamini Casal Bianco e Romana.

Di seguito vengono rappresentati i dati urbanistici e paesaggistici così come si evincono dalla documentazione amministrativa e tecnica trasmessa dal Comune.

[I dati generali indicati nell'analisi urbanistica (che segue) relativa ai singoli piani, sono stati desunti dagli elaborati denominati "Tav.n.5" allegati alla delibera di controdeduzione di ciascun piano. Qualora le variazioni tra i dati dell'adozione e quelli della controdeduzione sono notevoli, vengono riportati entrambi.]

Deliberazione C.C. n.51 del 2.04.1998

X Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni. Adozione dei Piani di Zona B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso e B37 Anagnina II.

La variante produce un **incremento di 3.490 stanze** e modifiche al P.R.G. in quanto Acilia Saline e Casale Rosso ricadono in zona M1, Anagnina 2 in zona E1, Massimina Villa Paradiso in zona H2.

Con risoluzione n.40 del 20.1.1997, il Consiglio della Circoscrizione XIII ha emesso parere contrario, le altre Circoscrizioni (XVI, X, VII) non hanno trasmesso alcun parere. Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni/opposizioni.

PdZ B36 ACILIA -- SALINE

X Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: dalle tavole E1 del PTP l'area risulta parzialmente sottoposta a vincoli relativi a corsi d'acqua che, a successivi accertamenti, non sono risultati inclusi tra quelli dichiarati pubblici.
- Tutela: assenza
- S.A.R.: ha comunicato di non dover formulare osservazioni.

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circoscrizione XIII, situato all'esterno del GRA, nel settore sud/ovest di Roma, a sud della Via Ostiense all'altezza del km 22. in prossimità di Via del Fosso di Dragoncello. Nella zona limitrofa, sono presenti le zone "O" n° 40 "Collettore Primario Saline" e n° 41 "Longarina Pernier" e un nucleo non perimetrato denominato "Stagni di Ostia".
- Mobilità: Accessibilità a nord da Via A. Chigi che confluisce sulla Via Ostiense sulla quale l'area si attesta; a sud l'accessibilità è garantita da Via Padre Mariano Colagrossi che consente il rapporto con Via G. Micali in collegamento con l'ambito territoriale "non perimetrato" compreso tra Via Ostiense, Via dei Pescatori e Via del Fosso di Dragoncello. Vicinanza della ferrovia in concessione Roma Lido, dove è allo studio, in prossimità del PdZ, una fermata ancora da localizzare.
- Servizi: relativi alle due zone "O" perimetrata
- P.R.G.: zona M1. L'area interessata dal piano è parte di una più ampia area destinata dalla variante 2632/74 a zona M1; la Variante Verde e Servizi adottata nel '90 ed ancora in corso di approvazione ha stracciato gran parte dell'area dalla destinazione ad M1 in parte quanto compromessa da edilizia abusiva ed in parte in quanto destinata all'edilizia ERP (PdZ in



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA

DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

oggetto); La Variante di Salvaguardia non ha interessato l'area (come tutte le aree interessate dagli altri PdZ).

PROGETTO	Dati generali		
	Estensione	Ha	7.20
	Abitanti	N°	760
	Densità	Ab/ha	106
	Cubatura residenziale	Mc	60.800
	Cubatura non residenziale	Mc	9.600 (15% di 60.800)
	Cubatura commerciale	Mc	3.000
	Servizi		
	Servizi scolastici	Mq	7.060
	Servizi sociali	Mq	3.100
	Parcheggi pubblici	Mq	6.940
	Verde attrezzato	Mq	4.700
	Verde naturale	Mq	10.760
	Verde di arredo stradale	Mq	1.330
Viabilità	Mq	12.850	
Piazze e percorsi pedonali	Mq	2.170	
Totale	Mq	48.910	

PdZ B34 CASALE ROSSO

X Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: assenti, tuttavia è rilevata la presenza di un bene storico-monumentale "Casale Rosso".
- Tutela: assente
- S.A.R.: "si può procedere alla realizzazione salvo verifiche di scavo in corso di attuazione".

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circostrizione VII, situato all'interno del GRA, nel settore est di Roma, alla confluenza della Via Prenestina con Viale Palmiro Togliatti nell'immediata vicinanza del Nuovo Centro Carni zona Tor Sapienza in prossimità del Casale Rosso
- Mobilità: L'accessibilità è garantita ad ovest da Viale Palmiro Togliatti, a nord da Via Severini e da Via Collatina. Per quanto riguarda il trasporto su ferro, l'accessibilità è garantita dalla previsione di una fermata (denominata "Togliatti") sulla ferrovia FM2 Roma/Guidonia. A breve distanza è ubicato un capolinea ATAC su Viale P. Togliatti
- P.R.G.: zona M1. L'area interessata dal piano è parte di una più ampia area destinata dal PRG a zona M1 poi riconfermata per l'intera estensione a zona M1 dalla variante Verde e Servizi.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Dati generali			
PROGETTO	Estensione	Ha	5.00
	Abitanti	N°	765
	Densità	Ab/ha	150
	Cubatura residenziale	Mc	61.200
	Cubatura non residenziale	Mc	9.180 (15% di 61.200)
	Cubatura commerciale	Mc	3.060
	Servizi		
	Servizi scolastici	Mq	3.588
	Servizi sociali	Mq	2.442
	Parcheggi pubblici	Mq	3.060
	Verde attrezzato	Mq	5.564
	Verde naturale	Mq	5.619
	Verde sportivo	Mq	1.848
	Verde di arredo stradale	Mq	1.489
	Viabilità Pubblica	Mq	9.207
Piazze e percorsi pedonali	Mq	2.507	
Totale	Mq	35.324	

PdZ B35 MASSIMINA VILLA PARADISO

X Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: assenti.
- Tutela: assente.
- S.A.R.: "si può procedere alla realizzazione salvo verifiche di scavo in corso di attuazione".

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Settore ovest della città, circoscrizione XVI all'esterno del GRA, compresa in un ambito insediativo consolidato che si estende a nord della SS Via Aurelia all'altezza del km 13, delimitata ad ovest da Via Ildebrando della Giovanna ed a est da Via Casal Lumbroso. In adiacenza, corre la linea ferroviaria Roma/Pisa. A nord della ferrovia, è localizzata la zona "O" n° 20 Massimina A e il PdZ B28 Massimina, a sud della ferrovia è localizzata la zona "O" n° 20 Massimina B e il nucleo abusivo "non perimetrato" Massimina Villa Paradiso.
- Mobilità: L'accessibilità è garantita esclusivamente da Via Casal Lumbroso che rappresenta l'unico collegamento con la città mediante la Via Aurelia ed il GRA. Inoltre, viene prevista una strada di collegamento (Via Gioele Solari) con Via Casal Lumbroso attraverso il nucleo abusivo.
- Servizi: relativi alle due zone "O" perimetrata
- P.R.G.: zona H2. Il piano è costituito da due parti separate di piccole dimensioni residue di un'ampia area occupata da edilizia abusiva ed in seguito assoggettata a piano di zona "O"



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

n. 20 "Massimina". Il Piano delle Certezze ha modificato l'area interessata dal PdZ a zona H2 (zona agricola con indici e norme molto più restrittive della precedente).

Dati generali		
Estensione	Ha	5.19
Abitanti	N°	500
Densità	Ab/ha	96
Cubatura residenziale	Mc	40.000
Cubatura non residenziale	Mc	6.000 (15% di 40.000)
Cubatura commerciale	Mc	2.000
Servizi		
Servizi scolastici	Mq	2.510
Servizi sociali	Mq	1.000
Parcheggi pubblici	Mq	2.212
Verde attrezzato	Mq	2.380
Verde naturale	Mq	8.110
Verde di arredo stradale	Mq	1.810
Viabilità	Mq	14.230
Verde sportivo	Mq	2.150
Totale	Mq	34.402

PdZ B37 ANAGNINA II
X Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- **Vincoli:** assenti, tuttavia è rilevata la presenza, a nord-est, di un Casale (indicato con la sigla M11) nella tav. E3 11 ter e del PTP 15/11 "Pendici dei Castelli".
- **Tutela:** assente
- **S.A.R.:** "può essere considerato in linea di massima fattibile, salvo necessarie verifiche di scavo in corso di attuazione".

Analisi urbanistica:

- **Localizzazione:** Settore est di Roma, Circostrizione X esterno al GRA. Confina ad ovest con la zona M2 Anagnina, a nord ed a est con la zona "O" n° 35 Ponte Linari Campo Romano, a sud con la Via Tuscolana. È compresa all'interno di una più vasta area destinata a zona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari).
- **Mobilità:** Presenza dell'adiacente svincolo relativo all'incrocio tra il GRA e la Via Tuscolana; l'accessibilità è garantita oltre che dalla Via Tuscolana, dalla viabilità locale Via G. Verdi, Via Filogaso, Via Nocada.
- **Servizi:** relativi alle due zone "O" perimetrata
- **P.R.G.:** zona E1, densità 200 ab/ha. L'area è parte di una ampia zona destinata dal P.R.G. a zona E1-Espansione con piani unitari; una parte della zona E1, occupata da edilizia abusiva e in seguito assoggettata al Piano di zona "O" n.35 "Ponte Linari Campo Romano".



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

PROGETTO	Dati generali		
	Estensione	Ha	10,50
	Abitanti	N°	1465
	Densità	Ab/ha	139,5
	Cubatura residenziale	Mc	117.200
	Cubatura non residenziale	Mc	17.580 (15% di 40.000)
	Cubatura commerciale	Mc	5.860
	Servizi		
	Servizi scolastici	Mq	9.018
	Servizi sociali	Mq	3.000
Parcheggi pubblici	Mq	7.130	
Verde attrezzato	Mq	10.616	
Verde naturale	Mq	8.490	
Verde di arredo stradale	Mq		
Viabilità	Mq	22.092	
Piazze e percorsi pedonali	Mq	2.100	
	Totale	Mq 62.446	

Delibera C.C. n.172 del 14.9.98

XII Variante Integrativa-sostitutiva del II PEEP di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni. Adozione dei Piani di Zona: D4 Casale dei Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria.

La variante produce un incremento di 12.928 stanze e modifiche al P.R.G. in quanto Casale del Castellaccio ricade in zona M1, Pisana Vignaccia in zona G4-M3-H2-N, Muratella in zona M2-G4-H2, Casale Nei in zona M1-H2-N, Ponte Galeria in zona L1.

Con la stessa delibera si incarica il Dipartimento IX di "estendere, con atto successivo, la pianificazione al recupero urbanistico dell'intero nucleo di Ponte Galeria" e di "prevedere a nord del nuovo insediamento una viabilità di accesso diretto al G.R.A. utilizzando l'attuale accesso ALITALIA".

A seguito della pubblicazione, nelle forme di rito, sono state presentate due opposizioni.

Il Consiglio Comunale ha controdedotto con la Delibera C.C. n.25 del 27 gennaio 2000 "Controdeduzioni alle opposizioni/osservazioni presentate avverso la XII Variante integrativa sostitutiva del II PEEP di adozione dei Piani di Zona: D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria."

Le opposizioni presentate si riferiscono entrambe al PdZ Muratella:

1. Soc. Immobiliare Valletta snc;

La Soc. proprietaria di un'area sulla quale insiste un insediamento produttivo in regolare attività di lavoro si oppone alla realizzazione della viabilità prevista



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

sulla sua area in quanto interferente con la strada di servizio privata attualmente sull'area.

Controdeduzione: richiesta accolta e l'area viene stralciata dal piano in quanto la nuova progettazione rende superflua la strada in oggetto.

2. Natale Montesi e Paolo Beni;

I ricorrenti si oppongono alla valutazione indicata per il loro terreno in quanto ritenuta inadeguata.

Controdeduzione: si rigetta l'opposizione, perché irrilevante in quanto l'indennità di esproprio viene indicata solo orientativamente per essere fissata in seguito da apposita commissione.

Inoltre in una osservazione d'ufficio sono state richieste modifiche di diversa importanza ai vari PdZ.

Controdeduzione: si ritiene di accogliere le osservazioni d'ufficio contenute nella suddetta relazione con le conseguenti modifiche:

□ **PdZ Casale del Castellaccio**

Modifica: maggiore estensione dell'area destinata a verde sportivo con conseguente ridimensionamento delle aree destinate a parcheggio che assicurano, comunque, il rispetto degli standard.

□ **PdZ Pisana Vignaccia**

A seguito di rilievi altimetrici eseguiti è emersa la difficoltà realizzativa di una parte della viabilità principale pertanto il comparto investito è stato ridisegnato modificando il tracciato viario.

□ **PdZ Murateila**

Il PdZ rientra nel piano di assetto del comprensorio Alitalia di cui all'Accordo di Programma del gennaio 2000. I termini dell'Accordo hanno determinato nuovi confini del PdZ, il Comune ha rielaborato il progetto adottato giungendo ad una nuova progettazione del tutto diversa dalla precedente con adeguamento della viabilità interna pur nel mantenimento delle medesime quantità del progetto adottato.

□ **PdZ Casale Nei**

Il piano rientra quasi del tutto nel piano di assetto del comprensorio Bufalotta di cui all'Accordo di Programma del settembre '98. I termini dell'Accordo hanno determinato i nuovi confini del piano ed una nuova impostazione della viabilità pertanto si è proceduto ad una nuova progettazione del tutto diversa dalla precedente pur nel mantenimento delle medesime quantità del precedente disegno.

□ **PdZ Ponte Galeria**

Successivamente all'adozione del piano è stato realizzato (regolare iter burocratico) un impianto di distribuzione di carburante che non permette la realizzazione della strada di accesso al piano. La società Gasauto in data 10.6.99 (osservazione fuori termine) chiede la modifica della previsione. Il Piano è stato modificato parzialmente e con l'occasione è stata stralciata un'area delle Ferrovie dello Stato che, erroneamente, era stata inserita nel piano.



PdZ C22 CASALE NEI XII Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: assenti.
- Tutela: assente.
- S.A.R.: "la progettazione dovrà effettuarsi di concerto con questa Soprintendenza, con eventuali verifiche di scavo".

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circostrizione IV, situato all'interno del GRA, nel settore nord/est di Roma, parzialmente inserito nel perimetro del Piano di Zona 6 "Valmelaina" oggi decaduto. Inserito nel piano d'area "Bufalotta".
- Mobilità: Accessibilità affidata alla viabilità locale del Piano di Zona "Vai Melaina" completamente realizzata ed alla viabilità urbana di Via delle Vigne Nuove. È prevista nel piano d'area Bufalotta una nuova arteria tra il GRA e Viale Ionio che scorrerà parallela a Via delle Vigne Nuove. È previsto inoltre un nuovo servizio pubblico del trasporto sul ferro (diramazione della linea B).
- Servizi: Carenti servizi relativi al Pd.Z parzialmente attuato.

P.R.G.: zone M1 – H2 – N (come dichiarato nella delibera di adozione). La variante Verde e Servizi ha confermato la destinazione a zona M1 della gran parte dell'area, mentre il Piano delle Certezze ha variato una piccolissima parte a zona H1; a seguito dell'Accordo di Programma "Bufalotta" l'area interessata dal piano prende la destinazione E3 per la parte ricadente nel perimetro dell'Accordo e la restante parte, in quanto destinata già dal vigente P.R.G. (PdZ Valmelaina), ha già la destinazione E3 con 140 ab/ha. Pertanto per il PdZ Casale Nei non si configura variante urbanistica per quanto riguarda la destinazione di zona. È modificato il perimetro del comprensorio.

Dati generali			
PROGETTO	Estensione	Ha	26.91
	Abitanti	N°	4.032
	Densità	Ab/ha	150
	Cubatura residenziale	Mc	322.560
	Cubatura non residenziale	Mc	28.500
	Cubatura commerciale	Mc	16.128
	Servizi		
	Servizi scolastici	Mq	18.150
	Servizi sociali	Mq	10.540
	Parcheggi pubblici	Mq	16.304
	Verde attrezzato	Mq	55.340
	Verde naturale	Mq	52.652
	Verde di arredo stradale	Mq	1.000
Viabilità	Mq	26.594	
Piazze e percorsi pedonali	Mq		
Totale		Mq	180.580



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

PdZ B38 MURATELLA XII Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: tracciato storico della via Magliana
- Tutela: L.R. 24/98 art. 13
- S.A.R.: "è necessario procedere all'esecuzione di saggi preliminari alla progettazione che dovrà essere eseguita di concerto con questa Soprintendenza".

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circostrizione XV, situato all'interno del GRA, nel settore ovest di Roma, all'altezza dello svincolo autostradale della Roma Fiumicino con il GRA in adiacenza del Centro M2 Alitalia a sud della borgata "La Muratella" sorta spontaneamente in zona G4 di PRG.
- Mobilità: Accessibilità garantita direttamente da Via della Magliana a sud per la quale è allo studio il raddoppio, a nord dalla viabilità relativa al Centro M2 Alitalia rappresentata da Via A. Marchetti. Vicinanza della ferrovia FS Fiumicino/Fara Sabina (FM1), fermata "Muratella" della quale il Comune ne propone la sostituzione con una in posizione più baricentrica rispetto al piano.

P.R.G.: zona M2 – G4 – H2. Il Piano delle Certezze ha modificato una parte dell'area a zona H1 a ridosso della ferrovia e una parte ad ovest (entrambe destinate a tutela paesaggistica dal PTP). L'area interessata dal PdZ è stata inserita nel Piano d'Area allegato all'Accordo di Programma "Alitalia". Nell'Accordo è stata definita una progettazione di massima della viabilità del piano e, pertanto, il piano di zona adottato, è stato modificato in sede di controdeduzione integralmente per adeguarsi alle previsioni di cui al piano unitario urbanistico di cui sopra. Ciò ha comportato anche alcune lievi modifiche riguardanti il perimetro del piano di zona.

PROGETTO	Dati generali		Adoz	Controd
	Estensione	Ha	20,78	21,34
	Abitanti	N°	3.300	3.300
	Densità	Ab/ha	158	155
	Cubatura residenziale	Mc	264.000	264.000
	Cubatura non residenziale	Mc	25.200	25.200
	Cubatura commerciale	Mc	13.200	13.200
	Servizi			
	Servizi scolastici	Mq	16.117	15.670
	Servizi sociali	Mq	10.672	10.100
Parcheggi pubblici	Mq	13.872	15.350	
Verde attrezzato	Mq	9.270	29.700	
Verde sportivo	Mq	5.940	12.500	
Verde naturale	Mq	31.315	25.170	
Verde di arredo stradale	Mq	894	7.660	
Viabilità	Mq	43.321	27.620	
Piazze e percorsi pedonali	Mq	1.088	6.050	
Totale		Mq	132.489	149.820



PdZ C23 PISANA VIGNACCIA XII Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- **Vincoli:** il territorio è parzialmente vincolato (150 mt) a sud ai sensi del D.L.vo 490/99 art.146 comma 1 lettere c) (Fosso di Valle della Magliana o di Bravetta). Tutta l'area confina ad ovest con la "Riserva Massimi".
- **Tutela:** L.R. 24/98 art. 7- il corso d'acqua e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici devono rimanere integri ed ineditati per una profondità di 50 mt., ma ai sensi del comma 11 possono essere previste infrastrutture previo SIP nella fascia dei 150 mt..
- **S.A.R.:** Il Piano in oggetto è stato ridimensionato rispetto alla originaria estensione proprio per le osservazioni della S.A.R., tuttavia è stato dichiarato "fattibile salvo necessarie verifiche di scavo in corso di attuazione".

Analisi urbanistica:

- **Localizzazione:** Circostrizione XVI, situato all'interno del GRA, nel settore nord/ovest di Roma, delimitato da via della Pisana a sud, via della Vignaccia a nord e via di Brava ad ovest. Confina con il Parco Torre dei Massimi e ai margini di un tessuto urbano consolidato.
- **Mobilità:** E' collegato con via della Pisana tramite un tracciato esistente, che si riconnette alla viabilità locale di via Balzaretto e via Aschieri, via di Vignaccia, via di Villa Troili. Accessibilità garantita anche attraverso la viabilità prevista e realizzata negli insediamenti relativi alla convenzione "Passo Chiunsi", alle zone M2, F2 e ai P.Z. 15 "La Pisana".
- **Servizi:** relativi agli insediamenti sopra citati.
- **P.R.G.:** zone G4 - M3 - H2 - N. La Variante Verde e Servizi riconferma la zona M3 e la zona N; il Piano delle Certezze modifica una parte a zona H2.

Dati generali		
Estensione	Ha	8,69
Abitanti	N°	1.239
Densità	Ab/ha	142
Cubatura residenziale	Mc	99.120
Cubatura non residenziale	Mc	
Cubatura commerciale	Mc	4.956 (5% di 99.120)
Servizi		
Servizi scolastici	Mq	5.695
Servizi sociali	Mq	2.628
Parcheggi pubblici	Mq	6.009
Verde attrezzato	Mq	3.000
Verde naturale	Mq	11.656
Verde di arredo stradale	Mq	1.000
Viabilità	Mq	17.082
Verde sportivo	Mq	9.802
Piazze e percorsi pedonali	Mq	2.250
Totale	Mq	59.122



PdZ D4 CASALE DEL CASTELLACCIO XII Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: il territorio è parzialmente vincolato a sud ai sensi del D.L.vo 490/99 art.146 comma 1 lettere c) (Fosso di Vallerano) per una fascia di 150 mt.
- Tutela: L.R. 24/98 art. 7 – il corso d'acqua e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici devono rimanere integri ed ineditati per una profondità di 50 mt., per i restanti 100 mt si possono prevedere infrastrutture previo SIP.
- S.A.R.: "si può procedere alla realizzazione salvo verifiche di scavo in corso di attuazione".

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circostrizione XII, situato all'interno del GRA, nel settore sud/ovest di Roma, su Via dell'Oceano Pacifico, quasi alla confluenza tra la Via C. Colombo e la Via Pontina e si attesta a sud su Via di Decima. È inserita in una più vasta zona di espansione E1 nella quale risultano già realizzati il "Torrino Nord", "Decima" e "Mostacciano".
- Mobilità: Accessibilità a sud da Via di Decima, a nord da Viale dell'Oceano Pacifico.
- Servizi: inerenti i tre comprensori citati.
- P.R.G.: zona M1. La Variante Verde e Servizi ha confermato la destinazione a zona M1 per un'area molto più vasta compromessa da edificazione solo in minima parte, mentre non è stata toccata dal Piano delle Certezze.

		Dati generali		
PROGETTO	Estensione	Ha	15,00	
	Abitanti	N°	2.250	
	Densità	Ab/ha	150	
	Cubatura residenziale	Mc	180.000	
	Cubatura non residenziale	Mc	27.000	
	Cubatura commerciale	Mc	9.000	
			Servizi	
	Servizio polifunzionale	Mq	8.800	
	Servizi sociali	Mq	7.396	
	Parcheggi pubblici	Mq	11.700	
	Verde sportivo	Mq	9.000	
	Verde attrezzato	Mq	20.250	
	Verde naturale	Mq	15.650	
	Verde di arredo stradale	Mq	1.412	
Viabilità	Mq	12.850		
Piazze e percorsi pedonali	Mq	2.400		
		Totale	Mq 104.692	



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

PdZ B39 PONTE GALERIA XII Variante sostitutiva/integrativa

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: il territorio è parzialmente vincolato ai sensi del D.L.vo 490/99 art.146 comma 1 lettera m) (M55 individuato dal PTP 15/8 regionale).
- Tutela: L.R. 24/98 art. 13 e PTP 15/8: Toa/15 + TLb/10 - Fascia di rispetto dell'antica via Magliana
- S.A.R.: "è necessario procedere all'esecuzione di saggi preliminari alla progettazione che dovrà essere eseguita di concerto con questa Soprintendenza".

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circostrizione XV, situato all'esterno del GRA, nel settore ovest di Roma, interno all'ambito di territorio a sud del nucleo 65 "Portuense Spallete". Nella parte nord occidentale dell'area L1 (esclusa dal PdZ) ha sede di un complesso industriale dismesso da circa 10 anni "Vetreria Sciarra" oggetto di riconversione edilizia.
- Mobilità: Accessibilità garantita a nord direttamente da Via della Magliana. Adiacente alla ferrovia FS Fiumicino/Fara Sabina (FM1), che ha la sua stazione già operante nelle immediate vicinanze (Ponte Galeria) assicurando il collegamento con le stazioni Trastevere, Tiburtina ed Ostiense. In corso di realizzazione la complanare dell'Autostrada Roma/Fiumicino e la terza corsia del GRA.
- P.R.G.: zona L1. È parte di una più vasta area L1 che si attesta su Via Portuense, la rimanente area è occupata dalla ex Vetreria Sciarra.

Dati generali			
PROGETTO	Estensione	Ha	17,32
	Abitanti	N°	2.107
	Densità	Ab/ha	121
	Cubatura residenziale	Mc	168.560
	Cubatura non residenziale	Mc	16.800
	Cubatura commerciale	Mc	8.428
	Servizi		
	Servizi scolastici	Mq	14.512
	Servizi sociali	Mq	5.950
	Parcheggi pubblici	Mq	9.425
	Verde attrezzato	Mq	19.900
	Verde sportivo	Mq	32.250
	Verde naturale	Mq	
	Verde di arredo stradale	Mq	1.470
	Viabilità	Mq	29.983
Piazze e percorsi pedonali	Mq		
Totale	Mq	113.490	



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Delibera C.C. n.23 del 2 marzo 1999

Localizzazione dell'area Settecamini-Casal Bianco per un intervento di E.R.P.. Adozione del piano di zona B41 Settecamini/Casal Bianco di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 in variante al II PEEP, approvato con deliberazione della G.R.L. n.7387/87. Revoca dei piani di zona B28 Casal Bianco 1 e B31 Casal Bianco 2 adottati rispettivamente con deliberazioni del C.C. n. 178/95 e n. 179/95.

Si riporta di seguito la sintesi degli atti amministrativi riguardanti i piani B28 e B31:

Casal Bianco I B28:

- Deliberazione C.C. 118/91 - adozione della II Variante Integrativa al II PEEP - Piano di Zona Casal Bianco I B28 (zona di P.R.G. Agricola H2)
- Deliberazione C.C. 231/92 localizzazione interventi ex art.3 L.247/74 (890 stanze realizzate)
- Deliberazione C.C. 178/95 - revoca del Piano di Zona e adozione del PZ Casal Bianco I B28 bis (con eliminazione di Colle dello Spavento) e conferma delle localizzazioni ex art.3.

Casal Bianco II B31

- Deliberazione C.C. 172/94 - adozione della III Variante Integrativa al II PEEP - Piano di Zona (zona di P.R.G. Agricola H2)
- Annullamento della del.172/94 da parte del CORECO e sospensione di annullamento da parte della Sez.I TAR Lazio ordinanza 2592/94
- Deliberazione C.C. 251/94 - localizzazione interventi ex art.3 L.274/94
- Deliberazione C.C. 179/95 - 1) revoca del Piano di Zona Casal Bianco B31
2) adozione di Casal Bianco B31 bis
3) recepimento degli interventi ex art.3
- Trasmissione alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa in data 18.9.96 ai sensi L.R. 36/87 art.4.

Con la deliberazione 23/99 il Comune revoca i due piani e, al fine di completare l'intervento iniziato con l'edificazione delle 889 stanze (art.3 L.274/94) del piano B28, localizza il piano Settecamini Casal Bianco che produce un incremento di 4.889 stanze, comprensive delle precedenti 889 edificate e riducendole dalle previste 5.000.

Inoltre il Consiglio Comunale delibera di non realizzare la viabilità di collegamento tra il piano Settecamini e la Via Alessandro ma di prevedere un tracciato alternativo; di accelerare il prolungamento della linea "B" sia per il PdZ che per il C.A.R. e il Polo Tecnologico; di confermare le localizzazioni degli operatori nei comparti "f" e "g" in quanto privi di reperti archeologici.

Inoltre "si accoglie la richiesta della S.A.R. di provvedere con successivo atto di variante al P.R.G. alla trasformazione dell'area circostante al perimetro del nuovo piano da H2 di Piano delle Certezze a N-Parco Pubblico."



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Nei termini di legge sono state presentate n.1 osservazione e n.1 opposizione. Il Consiglio Comunale ha controdedotto con Deliberazione C.C. n.27 del 3 febbraio 2000.

Inoltre è stata presentata una osservazione dall'Ufficio ERP che recepisce le richieste formulate dal Consiglio Comunale in sede di adozione. Di conseguenza sono state determinate delle modifiche al dimensionamento del piano in funzione dell'alto valore ambientale ed archeologico-storico del sito ed anche della complessa situazione logistica della viabilità sia esistente che prevista.

Controdeduzione: Riguardo alla riduzione del peso insediativo proposto in sede di adozione del piano in considerazione dell'alto valore storico-archeologico ed ambientale del sito e della situazione della viabilità, il peso insediativo è sceso da 4000 unità a 2500 - le 889 unità già presenti con conseguente variazione dell'indice di densità territoriale che passa da 64,32 a 69 ab/ha.

L'area del piano è di proprietà della Soc. Immobiliare Carlotta e del Sig. Bonelli; con la delibera 23/99 è stata contemplata la possibilità di un accordo tra la Soc. Carlotta ed il Comune che prevede la cessione di alcune aree di proprietà della Soc. (vecchi perimetri di Casal Bianco I e II per complessivi 110 ha) da destinare a parco pubblico previa specifica variante di P.R.G. a fronte della cessione di aree PEEP per la realizzazione di 250.000 mc..

Il Consiglio Comunale esprime l'assenso all'accordo al quale verrà data attuazione con successivi provvedimenti.

Osservazione n.1: Di Cosimo Eraldo mette a disposizione i suoi terreni contermini al piano per variazione dei confini del piano stesso.

Controdeduzione: si rigetta l'opposizione in quanto non è possibile effettuare tale operazione in questa sede.

Opposizione n.1: Bonelli Alessandro è proprietario di un lotto di 36.917 mq sul quale insiste un complesso per la produzione di conglomerato bituminoso. Il lotto viene compreso nel PdZ B41 (del.C.C. 23/99) e viene disposto il trasferimento dell'attività esistente su altra area. Il sig. Bonelli si oppone alla scelta dell'area per ERP per il valore ambientale dell'area stessa.

Controdeduzione: l'opposizione viene rigettata in quanto il valore ambientale dell'area è salvaguardato sia per quanto riguarda le falde acquifere presenti, sia per le presenze archeologiche, infine la individuazione dell'area è ampiamente giustificata nella delibera C.C. 23/99.

Riguardo all'accordo con la soc. Carlotta, il C.C. ritiene di dare l'assenso rinviando a successivi provvedimenti della Giunta Comunale la definizione degli atti connessi da predisporre dopo la approvazione regionale del piano, previa rinuncia da parte degli interessati di qualsiasi azione giudiziaria.



PdZ B41 SETTECAMINI CASAL BIANCO

Analisi paesaggistica:

- Vincoli: assenti.
- Tutela: assente.
- S.A.R.: il piano non è compreso fra quelli esaminati dalla S.A.R. nella nota 20148/97.

Analisi urbanistica:

- Localizzazione: Circonscrizione V, situato all'esterno del GRA, nel settore nord/est di Roma, confina a sud con Via di Casal Bianco, a nord e ad est con una vasta area libera a nord/ovest con una vasta area libera destinata a costituire un parco archeologico. Nelle zone limitrofe, sono in fase di realizzazione il Polo Tecnologico ed il Centro Agroalimentare. Il Piano di Zona comprende quasi tutta l'area del precedente PdZ Casal Bianco I realizzato solo in parte (889 stanze) ex art. 3 L. 247/74. A sud confina con il Piano di Zona 3V Settecamini.
- Mobilità: Via di Casal Bianco situata a sud del piano e Via Tiburtina, nonché la viabilità dei piani esistenti.
- Servizi: relativi ai Piani di Zona limitrofi
- P.R.G.: zone H2 - G4. Il Piano delle Certezze ha modificato circa il 50% dell'area ad est a zona agricola H1, individuando un vincolo archeologico puntuale.

Dati generali			
PROGETTO	Estensione	Ha	49,12
	Abitanti	N°	3.389
	Densità	Ab/ha	69
	Cubatura residenziale	Mc	271.120
	Cubatura non residenziale	Mc	33.948
	Cubatura commerciale	Mc	
	Servizi		
	Servizi scolastici	Mq	24.860
	Servizi sociali	Mq	18.850
	Parcheggi pubblici	Mq	17.820
	Verde attrezzato	Mq	52.186
	Verde naturale archeologico	Mq	192.316
	Verde sportivo	Mq	10.000
	Verde di arredo stradale	Mq	2.600
Viabilità	Mq	56.844	
Piazze e percorsi pedonali	Mq	16.703	
Totale	Mq	392.179	



CONSIDERAZIONI

Dalle premesse appena esposte sugli aspetti urbanistici e paesaggistici, emergono almeno due tipologie di considerazioni: una scaturisce da problemi di ordine generale; l'altra da problemi legati a ciascun piano di zona.

Considerazioni generali dal punto di vista paesaggistico

Tali considerazioni investono tutti i piani di zona che impegnano aree sottoposte a vincolo paesaggistico da cui discendono due problemi.

- 1) Problema derivante dalla formulazione dell'obiettivo di tutela (T.L. - Tutela Limitata), adottato in alcuni Piani Paesistici, coincidente con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti con ciò producendo l'impossibilità, per le aree vincolate, di essere sottoposte a variante urbanistica.

La questione è stata superata attraverso l'approvazione da parte del Consiglio Regionale dell'art. 27bis della legge regionale 2 e 3 del 12.1.01 pubblicata sul B.U.R. del 20.1.01 consentendo "... la possibilità di variare lo strumento vigente esclusivamente per le opere pubbliche qualora si tratti di zone territoriali omogenee (D.M. 1444/68) ad eccezione delle zone E".

- 2) Altro problema di ordine paesaggistico riguarda i PdZ Muratella, Ponte Galeria e Romanina sui quali gravano vincoli di cui al D.L.vo 490/99 art. 146, comma 1 punto m) imposti dalla Regione Lazio con l'adozione dei PTP 15/8 "Valle del Tevere" e 15/11 "Pendici dei Castelli". L'iter amministrativo delle varianti integrative in oggetto potrà essere concluso solo dopo che le Leggi Regionali riguardanti l'approvazione dei PTP 15/8 e 15/11 saranno efficaci.

Considerazioni generali dal punto di vista urbanistico.

Il Comune di Roma, dall'approvazione del II PEEP in poi, ha proceduto per "interventi singoli", prescindendo da una esplicita valutazione dei contesti urbanistici impegnati e del territorio comunale nel suo complesso.

Ciò ha avuto come conseguenza che i piani sono stati localizzati raramente in zone residenziali, di frequente in zone con destinazione di P.R.G. diversa da quella residenziale.

L'operazione del Comune dall'approvazione, del II PEEP (1987) ad oggi, è consistita:

- nello stralcio di alcuni piani e nell'attuazione in conformità di altri piani la cui localizzazione è stata approvata nel II PEEP;
- nell'adozione di n.9 varianti integrative/sostitutive di cui solo alcune hanno avuto l'approvazione regionale;
- nella revoca di n.6 piani inseriti nel II PEEP (ritenuti non più idonei) con la stessa delibera C.C. 92/97 di adozione del Piano delle Certezze, strumento dal lungo e complesso iter amministrativo;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

- nella localizzazione di n.18 nuovi piani di zona con la deliberazione C.C. 110/97 al fine di verificarne la fattibilità dal punto di vista archeologico;
- nella adozione, con specifiche delibere C.C., di gruppi di piani attuativi localizzati con la delibera 110/97 (I e II livello progettuale).

Riguardo al "fabbisogno stanze" la Giunta Comunale ha approvato lo "**Stato di attuazione del II PEEP in relazione al fabbisogno approvato**".

Il bilancio stanze esposto dal Comune di Roma, partendo sempre dalla base di 155.779 (144.000 stanze del II PEEP + 11.779 residuo I PEEP) perviene al residuo attuale di 17.325 stanze, al netto di quelle oggetto della presente istruttoria.

Il controllo dei dati esposti sia nella delibera G.C. 839/00 che nelle diverse delibere consiliari di adozione dei PP.ZZ. (dati sempre diversi tra loro), ha presentato difficoltà a causa delle molteplici operazioni in esse rappresentate, consistenti in integrazioni, stralci, revoche, sostituzioni, tutte effettuate con atti diversi.

Tuttavia si possono riepilogare i dati complessivi che di seguito si rappresentano:

Dimensionamento: 155.779 stanze

Attuazione:

II PEEP.....	74.530
Varianti dalla I alla IX.....	17.248
Totale.....	91.778

Stanze residue: 155.779 - 91.778 = 64.001

Stanze relative alle varianti in oggetto: 14.400 (quota senza la XIII variante e senza i piani Muratella e Ponte Galeria).

Dal riepilogo di cui sopra, si rileva un residuo di stanze ancora rilevante che consente l'attuazione dei piani oggi all'esame, con un residuo di altre 50.000 stanze.

Circa la localizzazione delle aree relative ai vari insediamenti proposti nelle varianti in esame si rileva che solo il PdZ Anagnina II è stato localizzato in un'area a destinazione residenziale, mentre gli altri piani ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

M1	L1	H2	Miste
Acilia Saline Casale Rosso Castellaccio Romanina	Ponte Galeria	Massimina	Casale Nei Pisana Vignaccia Muratella Osteria del Curato Settecamini

La scelta di localizzare piani di zona all'interno di aree con destinazione a servizi generali (M1) risponde a uno dei criteri generali individuati dalla delibera C.C. 110/97, in quanto aree edificabili e preordinate all'esproprio, di consistenza sovradimensionata rispetto alle attuali esigenze.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

La verifica è stata eseguita con riferimento alle previsioni della c.d. Variante "Verde e Servizi" finalizzata al reperimento di aree per servizi pubblici. La verifica ha evidenziato particolari situazioni in due diversi casi:

1) caso in cui il PdZ di modeste dimensioni fa parte di un'area M1, già parzialmente compromessa da edificazione abusiva e l'inserimento del PdZ non lascia residui significativi:

□ **PdZ Acilia Saline e PdZ Casale Rosso**

2) caso in cui il PdZ di grandi dimensioni fa parte di una più ampia area M1 non compromessa e l'inserimento del PdZ lascia un'area ancora molto ampia:

□ **PdZ Casale del Castellaccio e PdZ Romanina**

Per le aree ricadenti in **zone a destinazione mista** (edificabili e non) la scelta risponde al criterio (di cui alla del.C.C. 110/97) di "...costituire l'occasione di una ridefinizione urbanistica più generale" e di "...sperimentare l'uso dei piani di zona per la riqualificazione di situazioni caratterizzate da abusivismo".

Infatti, la maggior parte di tali piani è stata localizzata in contesti urbanistici caratterizzati da edilizia sorta spontaneamente, perimetrata ma sprovvista di servizi (non ancora realizzati), e/o non perimetrata anch'essa senza servizi.

Due di questi piani: Casale Nei e Muratella, sono stati localizzati nell'ambito di Piani d'Area oggetto di Accordi di Programma nei quali i terreni interessati dalla 167 hanno rappresentato, per il Comune, il termine di scambio (compensazione) per la realizzazione di programmi di interesse pubblico.

La localizzazione in **zona industriale** (L1) del piano denominato Ponte Galeria è stata definita in risposta al criterio di "*privilegiare aree che presentino situazioni di accessibilità su ferro o su gomma già esistenti o già programmate*"; infatti, esso si trova in una particolare condizione dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali che assicura un ruolo strategico all'intervento 167 a livello locale. L'area è adiacente alla stazione ferroviaria (oggi metropolitana) di Ponte Galeria, che assicura collegamenti con il centro urbano nel tempo di quindici minuti, con cadenze ogni venti minuti. Inoltre, attraverso l'Autostrada Roma-Fiumicino, è possibile l'ingresso direttamente al centro città e l'immissione nel GRA in ambo le direzioni.

Per quanto riguarda la localizzazione in **zona agricola**, quest'ultima scelta è stata operata esclusivamente per il PdZ Massimina Villa Paradiso. Il suddetto piano, di modestissime dimensioni, occupa due porzioni di terreno di risulta in un contesto urbano totalmente edificato senza più alcuna vocazione agricola.

Con la deliberazione n. 136 del 31.7.2000 di approvazione delle analisi ambientali redatte per le aree interessate dai piani di zona ai fini della certificazione sugli usi civici, il Consiglio Comunale ha adottato una **variante sostitutiva delle N.T.A. dei Piani di Zona** al fine di adeguarsi alle valutazioni espresse dal Comitato Tecnico recentemente istituito dal IX Dipartimento comunale.



La suddetta variante normativa, riguardante le progettazioni edilizie, non può essere inserita nella presente istruttoria trattandosi di argomento che deve seguire il normale iter amministrativo comprendente la pubblicazione e l'esame delle eventuali osservazioni e conseguenti controdeduzioni.

A seguito delle considerazioni generali fin qui esposte, vengono elencate le considerazioni ed i conseguenti pareri urbanistici e paesaggistici relativi ai singoli Piani di Zona.

X Variante sostitutiva integrativa del II PEEP adottata con delibera C.C. 51 del 2.4.1998

Piano di Zona B37 Anagnina II

Sull'area interessata dal Piano non sono stati rilevati vincoli di tipo paesaggistici.

Dal punto di vista urbanistico, come già riferito nelle premesse generali, l'area interessata dal piano è destinata dal vigente strumento urbanistico a zona E1 con densità 200 ab/ha (espansione con piani comprensoriali unitari).

L'area destinata a zona E1, occupata parzialmente dal PdZ, è interessata per la restante parte da un nucleo di edilizia spontanea perimetrato.

Considerata la attuale destinazione residenziale dell'area, si ritiene ammissibile la variante urbanistica.

Durante la pubblicazione e durante il periodo successivo non sono state presentate opposizioni al piano.

Alla luce delle considerazioni sopra indicate si ritiene di esprimere, per il piano di zona **B37 Anagnina II (incremento 1.465 stanze)** adottato con deliberazione C.C. 51/98

PARERE FAVOREVOLE

alla variante urbanistica da zona E1 a zona E3.

Piano di Zona B36 Acilia Saline

Sull'area interessata dal Piano non sono stati rilevati vincoli di tipo paesaggistico.

Dal punto di vista urbanistico, come già espresso nelle premesse generali, l'area interessata dal piano è destinata dal vigente strumento urbanistico a zona M1.

L'area destinata a zona M1, occupata parzialmente dal PdZ, è interessata per la restante parte da edificazione abusiva. La variante "Verde e Servizi" ha confermato la destinazione a servizi pubblici stralciando la parte compromessa; la parte residua è inadeguata alla localizzazione di livello urbano.

Il contesto urbanistico è costituito in buona parte da edilizia spontaneamente sorta inserita in un nucleo di zona "O" perimetrato e in un nucleo abusivo non perimetrato, pertanto il piano attuativo oggi all'esame va ad inserirsi in un tessuto degradato.



Alla luce della relazione geologica (elaborato D) e di quanto ivi espresso circa la depressione del terreno – seppur minima – si esprimono perplessità circa l'insediamento di nuove residenze. Si ritiene comunque, concordando con quanto espresso nella suddetta relazione che, in fase esecutiva, vengano effettuati studi idrogeologici che confermino l'edificabilità dell'area.

La modifica dell'area destinata a servizi generali, in questo caso, si ritiene ammissibile in quanto la stessa aveva già perso le caratteristiche proprie di "servizio a grande scala".

Nel periodo della pubblicazione e durante il periodo successivo non sono state presentate opposizioni al piano.

Alla luce delle considerazioni sopra indicate si ritiene di esprimere, per il piano di zona **B36 Acilia Saline (incremento 760 stanze)** adottato con deliberazione C.C. 51/98

PARERE FAVOREVOLE

alla variante urbanistica da zona M1 a zona E3.

Piano di Zona B35 Massimina Villa Paradiso

Sull'area interessata dal Piano non sono stati rilevati vincoli di tipo paesaggistico.

Dal punto di vista urbanistico, come già espresso nelle premesse generali, l'area interessata dal piano è destinata dal vigente strumento urbanistico a zona H2.

Il c.d. "Piano delle Certezze" ha modificato tutta la fascia a sud della ferrovia a zona H2 con norme ancor più restrittive della precedente.

Si ritiene condivisibile la volontà comunale espressa nel Piano delle Certezze di voler preservare dall'edificazione tutta la fascia lungo la ferrovia in un contesto già densamente edificato per la presenza di una vastissima zona "O", di un altro Piano di Zona non ancora approvato e di un nucleo abusivo non perimetrato supportato da una viabilità del tutto insufficiente, anziché interrompere la fascia di territorio anzidetta togliendole la funzione di filtro saldando le due parti a nord e sud della ferrovia senza realizzare i necessari collegamenti.

Dalla discussione tenutasi in seno a questa Sezione nell'adunanza del 30.11.00 è comunque emerso l'orientamento favorevole all'approvazione del piano in oggetto tenuto conto che l'area in questione ha perso ormai la vocazione agricola e si pone a definizione e razionalizzazione del tessuto semi-urbano intercluso tra il Piano di Zona B25 Massimina e il nucleo abusivo non perimetrato.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte **in merito al PdZ Massimina Villa Paradiso (incremento stanze 500) si esprime**

PARERE FAVOREVOLE

alla variante urbanistica da zona H a zona E3.



Piano di Zona B34 Casale Rosso

Sull'area interessata dal Piano non sono stati rilevati vincoli di tipo paesaggistico.

Dal punto di vista urbanistico, come già espresso nelle premesse generali, l'area interessata dal piano è destinata dal vigente strumento urbanistico a zona M1.

L'area destinata a zona M1, occupata parzialmente dal PdZ, è interessata per la restante parte dal "Casale Rosso" e sue pertinenze. Il casale è segnalato dal PTP 15/9 e dalla Soprintendenza competente come bene storico-monumentale adeguatamente tutelato dal Piano di Zona.

La Variante "Verde e Servizi" ha confermato la destinazione a servizi pubblici stralciando la parte compromessa.

Il contesto urbanistico è costituito in buona parte da tessuto urbano consolidato e a nord dal "Centro Carni" (servizio generale).

Si ritiene ammissibile la modifica della destinazione urbanistica per l'attuazione del Piano di Zona, raccomandando al Comune di provvedere alla tutela, consentendone la fruibilità al pubblico della parte residua della zona M1, interessata dalla presenza del casale storico e sue pertinenze.

L'area interessata dal piano di zona è attraversata da un elettrodotto, di potenza 150 kW ; l'area di rispetto di 28 mt., osservata nel progetto, supera quella imposta dalle norme vigenti in materia. Inoltre si prende atto della dichiarazione del Comune che l'Enel impone misure di sicurezza più ampi fino a mt. 11,60.

Durante la pubblicazione e durante il periodo successivo non sono state presentate opposizioni al piano.

Alla luce delle considerazioni sopra indicate si ritiene di esprimere, per il piano di zona **B34 Casale Rosso (incremento 765 stanze)** adottato con deliberazione C.C. 51/98

PARERE FAVOREVOLE

alla variante urbanistica da zona M1 a zona E3.

XII Variante sostitutiva integrativa del II PEEP adottata con delibera C.C. 172 del 14.9.1998

Piano di Zona C23 Pisana Vignaccia

L'area interessata dal piano è parzialmente vincolata ai sensi del D.Lvo 490/99 art.146 comma 1 lettera c) per la presenza del corso d'acqua pubblico "Fosso di Valle della Magliana o di Bravetta" che scorre a sud dell'area con conseguente fascia di rispetto di 150 mt nella quale il progetto prevede uno svincolo autostradale ed un'area destinata a servizi pubblici.

Le norme di tutela di tale fascia di rispetto sono fissate all'art.7 L.R. 24/98; il comma 11 di tale articolo prevede la possibilità, in via eccezionale, di realizzare infrastrutture o servizi nelle fasce di rispetto previo parere dell'organo competente;



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

pertanto i progetti esecutivi delle infrastrutture e dei servizi ricadenti nell'area vincolata (strada e area n.1 così come indicata nell'elaborato 5) dovranno munirsi del nulla osta ai sensi dell'art.151 del D.L.vo 490/99 in sede di progettazione esecutiva.

Inoltre si ritiene che, a causa della forte acclività dei terreni in tale area, accertata anche dagli stessi uffici comunali e che appare non adeguatamente risolta nel progetto in esame, il progetto esecutivo della strada da sottoporre all'approvazione degli organi competenti alla tutela del vincolo, debba interessare l'intero suo tracciato corredato da sezioni trasversali e longitudinali al fine di verificare la compatibilità del tracciato stesso con il superamento del dislivello che deve rientrare nei limiti ammessi dalla normativa vigente in materia ed essere compatibile con il contesto paesaggistico della adiacente Riserva. Inoltre si ritiene che debba essere sempre assicurata la percorribilità totale e il rispetto della normativa vigente riguardo al superamento delle barriere architettoniche.

Infine, ai sensi del comma 12 dello stesso art.7 il progetto di tale infrastruttura e dei servizi adiacenti deve essere corredato dal SIP di cui agli artt.29 e 30 della stessa LR 24/98.

Dal punto di vista urbanistico, come già espresso nelle premesse, l'area interessata dal piano è destinata dal vigente strumento urbanistico a zone G4, M3, H2 ed N. La zona edificabile (G4 ed M3) è relativa alla parte settentrionale mentre la parte centrale e la parte meridionale sono destinate rispettivamente: la prima a zona N – verde pubblico la seconda a zona M2. Il c.d. "Piano delle Certezze" ha modificato la normativa della parte ricadente in H2 "Agro Romano Vincolato" in maniera molto più restrittiva della precedente, mentre la variante Verde e Servizi ha riconfermato la destinazione delle zone M3 ed N.

Il piano è localizzato in adiacenza ad un'area già edificata ed urbanizzata e va ad occupare una frangia di territorio che divide la suddetta zona edificata da un'ampia zona ad ovest del tutto ineditata ed inserita all'interno della Riserva dei Massimi. Proprio a causa del dislivello descritto precedentemente, il Dipartimento IX, nel periodo della pubblicazione del PdZ, ha presentato un'osservazione d'ufficio che è stata accolta in sede di controdeduzione (delibera C.C. 25/00) con la condizione che il progetto venga sottoposto ad un riesame complessivo con la conseguente modifica del tracciato viario al fine di assorbire tale dislivello: ciò ha comportato un ridisegno del lotto edificabile C a seguito del quale si è giunti ad un progetto diverso da quello adottato. Tale progettazione non ha investito il perimetro del piano che non è stato in alcun punto modificato.

Riguardo alla osservazione d'ufficio, si ritiene di concordare con quanto espresso dal Consiglio Comunale nella delibera di controdeduzione alla delibera C.C.172/98 e, pertanto, si ritiene ammissibile il progetto contenuto negli elaborati allegati alla suddetta delibera.

Alla luce delle considerazioni sopra indicate si ritiene di esprimere, per il piano di zona **C23 Pisana Vignaccia (incremento di 1.239 stanze)** adottato con deliberazione C.C. 172/98:

PARERE FAVOREVOLE



- 1) Dal punto di vista paesaggistico;
- 2) Alla variante urbanistica da zona G4, M3 H2 ed N a zona E3.

Piano di Zona B39 Ponte Galeria

L'esame della pratica da parte di questa Sezione è sospeso in attesa del perfezionamento dello strumento di pianificazione paesaggistica inerente la zona.

Piano di Zona D4 Casale del Castellaccio

In data 10.9.01, presso il Dipartimento VI del comune di Roma si è tenuta la conferenza dei Servizi inerente: "Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n.267/00 concernente il Programma Urbanistico Eur Castellaccio e compensazione dei Parchi Volusia e Pratone delle Valli.

Il programma, che attua il principio della "compensazione edificatoria" introdotto dal "Piano delle Certezze" (Del.C.C. 95/97) prevede la cessione gratuita di due aree destinate a Parco Pubblico e due interventi edificatori: uno in località Castellaccio, l'altro in località Spinaceto.

❖ Il primo è localizzato nella parte residua della vasta area destinata dal P.R.G. a zona urbanistica M1, occupata per un terzo dal Piano di Zona Castellaccio. Il Programma prevede l'inserimento di attività terziarie e ricettive, attività congressuali e attività culturali, spazi per lo sport ed il tempo libero, aree destinate a servizi e verde pubblico per un totale di 779.863 mc (di cui 4.466 esistenti).

❖ Anche il secondo intervento occupa un'area destinata dal P.R.G. a zona M1; viene destinato esclusivamente alla residenza per un totale di 49.000 mc (613 abitanti).

Inoltre il Programma prevede la realizzazione di uno svincolo stradale destinato ad organizzare lo smistamento del traffico proveniente da un'asse stradale esistente proveniente dal settore est della città, dalla Cristoforo Colombo, e da tutta la mobilità interna al realizzando intervento e da quella relativa ai quartieri limitrofi (Torrino Nord, Torrino sud e Pz Castellaccio).

Il Piano di Zona Castellaccio, posto a cuscinetto tra l'Intervento Europarco e il quartiere Torrino nord, viene quindi a mettere in relazione un vasto episodio residenziale - qual è quello esistente - ed un intervento a destinazione polifunzionale - Europarco - che è destinato a rappresentare una delle nuove "centralità urbane".

Il Dipartimento Urbanistica e Casa, in occasione della Conferenza dei Servizi suddetta, ha espresso parere favorevole riguardo al *Programma Urbanistico Eur Castellaccio e compensazione dei Parchi Volusia e Pratone delle Valli.*

Il parere favorevole espresso è stato esteso alla variante urbanistica da zona M1, zona N (minima parte) e sede stradale a "zona da convenzionare".



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

A riguardo delle perplessità sorte in sede di C.T.C.R. circa l'approvazione del PdZ relativamente all'utilizzazione dell'area residua, si precisa che il Programma Urbanistico Castellaccio sopra descritto e le connesse varianti urbanistiche, ritenute ammissibili dal punto di vista paesaggistico ed urbanistico, risolvono i quesiti sollevati riguardo all'utilizzazione dell'area.

Si aggiunge inoltre che il Piano di Zona realizza la connessione tra il tessuto urbano consolidato e l'area a forte caratterizzazione urbana.

Si ritiene comunque opportuno prescrivere che, in fase di pianificazione esecutiva debbano essere affrontati e risolti i problemi di connessione funzionali e di mobilità pedonale tra l'edilizia ERP in oggetto, il fronte ovest della nuova centralità urbana ed il preesistente quartiere posto a est con la grande viabilità urbana esistente o di previsione.

Tutto ciò considerato, si ritiene di esprimere parere favorevole sulla variante urbanistica da zona M1 a zona E3 per l'area interessata dal PZ D4 Casale del Castellaccio.

PdZ C22 Casale Nei

Il precedente parere relativo al piano in oggetto relazionato nell'adunanza n.442 del 21.12.00 si concludeva con alcune perplessità circa la esatta destinazione urbanistica dell'area interessata.

Il Piano di Zona è parzialmente incluso nel Progetto d'Area "Bufalotta" oggetto di Accordo di Programma tra Comune di Roma e Regione Lazio, approvato con Ordinanza del Sindaco di Roma n.437 del 30.9.98.

Con l'art. 1 del suddetto Accordo, oltre al Progetto d'Area, vengono approvate tutte le varianti urbanistiche al P.R.G. connesse al Progetto stesso; tra le varianti risulta anche la variante relativa al Piano di Zona Casale Nei per quasi tutta la sua superficie, per effetto della quale gran parte dell'area risulta destinata a zona E3.

La restante parte dell'area è inserita nel Piano di Zona 6 "Valmelaina" adiacente al Piano Bufalotta, realizzato solo in parte e ormai scaduto, per quanto riguarda l'attuazione.

In data 8.10.01 il Comune di Roma – Dipartimento VI ha trasmesso, per le vie brevi, la tavola n.6 (indicata con la lettera B) allegata all'Accordo di Programma "Bufalotta" descrittiva delle varianti urbanistiche operate.

Da quest'ultima tavola e dagli atti in possesso degli uffici regionali l'intera superficie del Piano di Zona risulta già destinata a zona E3, pertanto non occorre introdurre modifica alla destinazione urbanistica.

Pertanto, poiché è stata accertata la conformità urbanistica del Piano di Zona allo strumento urbanistico vigente, si esprime parere favorevole.

Piano di Zona B38 Muratella

Nelle premesse generali, che precedono, è stata approfondita la parte generale della L.R. 24/98 relativa al vincolo archeologico (M55) introdotto con



l'adozione del PTP 15/8 "Valle del Tevere" in seguito stralciato su indicazione della S.A.R. per tutta l'estensione del Piano di Zona.

Lungo la via Magliana risulta comunque individuata dal PTP una zona di interesse archeologico relativa al tracciato storico di tale strada pari alla fascia di rispetto così come individuata nella tavola serie E/3 8bis.

In tale fascia di rispetto il parere preventivo della Soprintendenza archeologica di Roma dovrà determinare i movimenti di terra consentiti, l'eventuale ubicazione o inibizione delle nuove costruzioni in base al risultato dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza stessa. Per gli interventi ricadenti in tale fascia di rispetto occorrerà il nulla osta ai sensi dell'art. 151 del D.Lvo 490/99.

Il PdZ in oggetto è stato inserito all'interno del Piano d'Area relativo all'Accordo di Programma "Alitalia" in quanto circa il 50% della superficie del Piano era di proprietà Alitalia e, con l'Accordo stesso tale proprietà viene trasferita al Comune di Roma.

Considerato che questo Ente ha già dato un parere di massima favorevole alla localizzazione del PdZ in oggetto nell'ambito dell'esame del Piano d'Area allegato all'Accordo di Programma "Alitalia" e, considerato che si concorda con le controdeduzioni comunali alla opposizione n.1 della Soc. "Valletta" snc e alla opposizione n.2 dei sigg. Natale Montesi e Paolo Beni e, si concorda inoltre con l'accoglimento della osservazione d'ufficio riguardante l'adeguamento della progettazione del PdZ al Piano d'Area e si ritiene di esprimere, per il Piano di zona **B38 Muratella (incremento 3.300 stanze)** adottato con deliberazione C.C. 172/98,

PARERE FAVOREVOLE

- 1) Dal punto di vista paesaggistico;
- 2) Alla variante urbanistica da zona M2, G4, H2 a zona E3.

Piano di Zona adottato con delibera C.C. 23 del 2.3.1999 e revoca dei Piani di Zona B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco II **Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco**

L'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici.

La superficie interessata dal PdZ B41 è adiacente agli altri due piani B31 Casal Bianco I bis e B28 Casal Bianco II bis revocati con la stessa delibera che adotta il piano all'esame, in quanto inattuabili per l'alto valore archeologico della zona.

Il Consiglio Comunale giustifica l'attuale localizzazione con la *"necessità di completare l'intervento già avviato di edilizia residenziale pubblica... e realizzato solo per 889 stanze"* inoltre, *"ritiene utile la realizzazione di un parco archeologico nel sito dei vecchi PdZ impegnandosi a provvedere con successivo atto alla trasformazione dell'area circostante al perimetro del nuovo piano da H2 (Variante delle Certezze) a zona N - Parco Pubblico"*.

A seguito di un accordo con la S.A.R. sono stati definiti, oltre all'ambito del piano ERP, l'area da destinarsi a Verde Pubblico posto al confine del comune di Roma con il comune di Guidonia e la creazione di un centro di cultura archeologica al



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

servizio del parco, nel casale sito all'interno del piano da ristrutturarsi a cura degli operatori e da darsi in uso alla S.A.R..

Con la stessa delibera 23/99 vengono confermate le localizzazioni degli operatori sui comparti "f" e "g" fatti salvi dalla S.A.R., infatti i due comparti vengono confermati nel progetto attuale e, insieme al comparto "h", costituiscono un'isola edificata all'interno del parco e staccata dall'insediamento principale che si attesta, invece, direttamente su via di Casal Bianco.

Con la stessa delibera si avviano gli accertamenti di cui al comma 78, art.2 legge 662/96 riguardanti il parere archeologico.

La destinazione urbanistica dell'area è H2, G4, il Piano delle Certezze ha variato gran parte dell'area a zona H1 (norme più restrittive della precedente H2).

A seguito della pubblicazione sono state presentate una osservazione e una opposizione.

La Soc. Carlotta proprietaria di gran parte dei terreni inclusi nel piano propone al Comune un accordo con il quale si impegna a cedere 110 ha da destinare a parco pubblico e a rinunciare a qualsiasi ricorso contro il comune di Roma, in cambio della concessione di aree per la realizzazione di 285.000 mc.

Nella delibera C.C. 27 del 3.2.2000 di controdeduzione viene accettata la proposta della Soc. Carlotta, ne vengono definiti i termini e, inoltre, viene decisa la eliminazione delle cubature localizzate nella parte della collina dello Spavento verso Roma.

Vengono controdedotte l'osservazione n.1 di Eraldo Di Cosimo che viene rigettata e l'opposizione n.1 di Bonelli Alessandro, proprietario di un lotto interno al piano (lotto "d" e "i" del progetto adottato) su cui insiste un complesso industriale. Il suddetto complesso è sottoposto a trasferimento in altra sede e, sul lotto reso libero viene localizzata la quota del 20% delle cubature da assegnare in proprietà.

Inoltre, il sig. Bonelli eccepisce sulla qualità dei terreni scelti per il PdZ facendo riferimento alle falde acquifere superficiali segnalate nella relazione geologica. Il Consiglio Comunale controdeduce di aver destinato le zone depresse a parco pubblico e di aver scelto le zone edificabili in terreni di buona qualità.

Per i detti motivi ed altri viene rigettata in toto la opposizione del sig. Bonelli.

A seguito di una osservazione d'ufficio viene inoltre diminuito il peso insediativo da 4.000 unità a 2.500 unità (oltre le 889 afferenti alla vecchia localizzazione), la superficie del piano passa da 76,55 ha a 50,20 ha con conseguente densità da 64,32 ab/ha a 69 ab/ha.

Dalla discussione tenutasi in seno alla Sezione in data 7.12.00 è emerso l'orientamento della Sezione stessa di ritenere ammissibile il Piano di Zona Settecamini nell'attuale localizzazione sita in un contesto già compromesso, con accessibilità garantita, ritenendo il nucleo costituito dai due lotti "f" e "g" (già realizzati nell'ambito dei finanziamenti di cui al PdZ Casal Bianco I) e dal lotto "h" aggiunto nel progetto attuale, inseribile all'interno del PdZ in esame in quanto le cubature ad essi afferenti sono state inserite nel conto generale del piano stesso e gli standard connessi riportati nel relativo totale generale.





REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Il progetto adottato in controdeduzione risulta essere meno esteso del precedente, con densità molto bassa dovuta al vasto territorio destinato a parco archeologico e con un incremento stanze molto ridotto.

Pertanto, come specificato nelle premesse generali si ritiene ammissibile il progetto adottato dal C.C. con la delibera di controdeduzione proprio in quanto le modifiche apportate sono state motivate da rilievi mossi dalla SAR che ne hanno parzialmente ridotto la realizzabilità.

Si concorda con le controdeduzioni comunali alle osservazioni/opposizioni e all'osservazione d'ufficio.

Per quanto premesso e considerato in merito al **Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (incremento stanze 3.389)** si ritiene di esprimere parere

FAVOREVOLE

1. **Alla variante urbanistica da zona G4, H2 a zona E3.**
2. **alla revoca dei Piani di Zona B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco II.**

Per quanto riguarda tutti i piani di zona esaminati si precisa che la pianificazione esecutiva degli stessi deve assicurare la completa fruibilità per tutte e tutti i cittadini ai sensi della vigente legislazione in materia di superamento delle barriere architettoniche.

In sintesi si ritengono approvabili e possono concludere l'iter approvativo le varianti connesse ai seguenti piani di zona:

- ❖ B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso, B37 Anagnina 2 adottati con delibera C.C. 51/98 producendo un **incremento totale di 3.490 stanze**;
- ❖ C23 Pisana Vignaccia, D4 Casale del Castellaccio, C22 Casale Nei adottati con delibera C.C. 172/98 producendo un **incremento di 7.521 stanze**;
- ❖ B41 Settecamini Casal Bianco e revoca di B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco II adottati con delibera C.C. 23/99 producendo un **incremento di 3.389 stanze**.

Il Piano di Zona B38 Muratella sebbene abbia ottenuto il parere favorevole del C.T.C.R. nell'adunanza del 21.12.00 potrà proseguire l'iter amministrativo non appena verrà integrata la documentazione mancante. Il Piano di Zona B39 Ponte Galeria, riguardo al quale si è ritenuto di sospendere il parere, sarà sottoposto all'esame di questa Sezione appena verrà integrato con la documentazione mancante. I voti relativi alle adunanze di questa Sezione, aventi per oggetto i suddetti piani, faranno riferimento alla presente relazione.

Il Segretario del C.T.C.R. I Sezione
Arch. Valter Michisanti

Il Presidente del C.T.C.R. I Sezione
Arch. Massimo Binversi



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA Dipartimento Urbanistica e Casa

25.10.01

Il Direttore
(Arch. Massimo Finversi)

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Oggetto: Comune di Roma - X Variante sostitutiva integrativa del II PEEP di cui alla legge 167/62: PZ B36 Acilia Saline, B34 Casale Rosso, B35 Massimina Villa Paradiso, Anagnina 2 adottata con deliberazione C.C. nn.51/98; XII Variante sostitutiva integrativa del II PEEP di cui alla legge 167/62: PZ D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, B39 Ponte Galeria adottata con deliberazione C.C. nn.172/98; Del.C.C. n.23/99: adozione del PdZ B41 Settecamini/Casal Bianco e revoca dei PZ B28 Casal Bianco I e B31 Casal Bianco 2.

ISTRUTTORIA TECNICA

Si riscontrano le note nn.12436 del 28.2.00, 6395 del 20.11.98, 12167 del 25.2.00, 12170 del 25.2.00 con le quali il Comune di Roma ha trasmesso a questo Dipartimento la documentazione tecnica ed amministrativa relativa alle varianti in oggetto.

Questa struttura ha predisposto una Relazione istruttoria generale e successive istruttorie integrative inerenti gli argomenti in oggetto e le ha trasmesse al C.T.C.R. con note nn. 8420/A del 14.11.00, 9204/A del 29.11.00, 9488/A del 6.12.00, 9763/A del 14.12.00, n.22488 del 11.10.01.

Con proprio voto, il C.T.C.R. - I Sezione ha espresso parere favorevole in merito alle varianti urbanistiche al P.R.G. vigente relative alle seguenti localizzazioni:

- ❖ B36 Acilia Saline
- ❖ PdZ B34 Casale Rosso
- ❖ B35 Massimina Villa Paradiso
- ❖ B 37 Anagnina II
- ❖ D4 Casale del Castellaccio
- ❖ C23 Pisana Vignaccia
- ❖ B41 Settecamini Casal Bianco
- ❖ B38 Muratella

Ha espresso parere favorevole alla revoca dei PdZ:

- ❖ B28 Casal Bianco I
- ❖ B31 Casal Bianco 2

Ha inteso sospendere il giudizio sul PdZ:

- ❖ B39 Ponte Galeria

Infine ha accertato la conformità urbanistica al P.R.G. vigente sulla localizzazione:

- ❖ PdZ C22 Casale Nei

La relazione istruttoria tecnica generale e le successive relazioni istruttorie integrative, predisposte da questa struttura hanno esaminato gli aspetti urbanistici e paesaggistici, oltre che nei riguardi delle **varianti urbanistiche**, anche nei riguardi dei **piani attuativi** con esame delle osservazioni/opposizioni presentate avverso i singoli Piani di Zona.

Le varianti e i piani attuativi, costituenti il I e II livello di progettazione del PEEP, sono stati affrontati dal Comune contestualmente e, contestualmente, è stato deciso di



esaminari; i motivi di tale scelta sono stati esposti dettagliatamente nella istruttoria generale.

Tutti i dati relativi alla progettazione (densità, superficie territoriale quota servizi, n. abitanti ecc.) e alla mobilità, alla scelta localizzativa, ai vincoli di tipo paesaggistico e relativa tutela, alle osservazioni/opposizioni e relative determinazioni sono stati esposti nella relazione istruttoria generale.

Pertanto, alla luce del parere favorevole espresso dal Comitato Tecnico circa le varianti urbanistiche legate ai piani di zona, questa struttura, nell'ambito delle proprie competenze, **esprime parere favorevole** di compatibilità paesaggistica e di conformità urbanistica nei riguardi dei seguenti piani attuativi:

- ❖ **B36 Acilia Saline**
- ❖ **PdZ B34 Casale Rosso**
- ❖ **B35 Massimina Villa Paradiso**
- ❖ **B37 Anagnina II**
- ❖ **D4 Casale del Castellaccio**
- ❖ **C23 Pisana Vignaccia**
- ❖ **B41 Settecamini Casal Bianco**
- ❖ **C22 Casale Nei**

Si fa, altresì, presente che il PdZ Muratella, sebbene sia stato discusso in sede di Comitato Tecnico e abbia ottenuto il parere favorevole della I Sezione del C.T.C.R., non può completare l'iter amministrativo fin tanto che la documentazione non sia stata integrata.

Per tutto quanto non espresso nella presente relazione, si rimanda alla Relazione generale esposta in premessa.

Il Funzionario Istruttore
Arch. Maria Teresa Longo

Il Dirigente dell'Area 13D
Arch. Paolo Ravaldini