

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 ottobre 2004

↳ pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese  
registrazione: Tribunale di Roma n. 269/1956

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

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

- 1) la Parte I (Atti della Regione) o la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la 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 - 06-51685116/18.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito [www.regione.lazio.it](http://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.

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 E DEGLI ASSESSORI

~~DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE~~ 10 settembre 2004, n. 856.

Comune di Roma. Variante al P.R.G. denominata «Piano delle Certezze». Delibera consiliare n. 92 del 29.05.1997. Approvazione ..... Pag. 3

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2004, n. 857.

Comune di Manziana (RM). Variante Generale al P.R.G. Delibera consiliare n. 91 del 16.12.2000. Delibera consiliare n. 20 del 09.07.2001. Approvazione ..... » 91

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10 SET. 2004

ADDI 10 SET. 2004 NELLA SEDUTA DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
 .....OMISSIS

ASSENTI: Simeoni - Augello - Ciocchetti - Formisano  
Robilotta - Verzaschi

DELIBERAZIONE N. - 856 -

OGGETTO:

Comune di Roma, Variante al P.R.G. denominata "Piano delle Cortezze" - Delibera Consiliare n.92 del 29.05.1997  
 APPROVAZIONE.



856 10 SET. 2004

**Oggetto:** Comune di Roma -  
Variante al P.R.G. denominata "Piano delle Certezze" - Delibera Consiliare n.  
92 del 29.05.1997 - APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE



SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO

**VISTA** la legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
**VISTO** il D.P.R. 15.01.1972, n.8;  
**VISTA** la legge regionale 05.09.1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";  
**VISTA** la legge regionale 12.06.1975, n. 72;  
**VISTO** l'art.16 della legge regionale 31.12.1999 recante "Norme sul Governo del Territorio";  
**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1;

**PREMESSO:**

**CHE** il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965;  
**VISTA** la deliberazione Consiliare n. 92 del 29.05.1997.1997 con la quale il Comune di Roma ha adottato la Variante al vigente P.R.G. denominata "Piano delle Certezze";  
**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 504 osservazioni entro i prescritti termini e n. 101 osservazioni fuori detti termini.  
**VISTA** la delibera consiliare n. 176 del 09.11.2000 con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle n. 504 osservazioni pervenute nei prescritti termini ed in merito a n. 16 osservazioni fuori termine presentate da Enti ed Amministrazioni pubbliche;  
**PRESO ATTO** che direttamente a questa Regione sono pervenute, fuori termine, n. 47 osservazioni da parte di Enti e privati;  
**VISTA** la delibera commissariale n. 51 del 04.05.2001 relativa alla rettifica di alcuni errori materiali riscontrati nella citata delibera consiliare n. 176/2000, contenente i seguenti allegati:

- Allegato A Tav. 15 sud (che sostituisce la corrispondente allegata alla D.C.C. n.176/2000);
- Allegato B scheda di controdeduzione n. 356
- Allegato C pagina 2 dell'allegato C1
- Allegato D Relazione Tecnica;

**RILEVATO** che gli atti relativi all'adottata Variante sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza e che tale Organo consultivo della Regione, con il voto n. 22/1 reso nella seduta del 23.01.2003,

allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la nota n. 56391 del 14.04.2003 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Roma le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

**RILEVATO** che la Direzione stessa con la citata nota 56391/2003 ha inoltre provveduto a trasmettere al Comune di Roma, con l'invito ad esprimere il proprio parere in merito, le 47 istanze pervenute direttamente alla Regione, che sono state oggetto di discussione e decisione da parte del citato C.R.T. unitamente a 3 segnalazioni pervenute successivamente all'emissione del su indicato voto;

**VISTA** la delibera consiliare n. 11 del 26.01.2004 con la quale il Comune Roma ha accettato parzialmente le modifiche d'ufficio formulate con il succitato parere del C.R.T.;

**VISTO** il voto n. 57/4 reso nell'adunanza del 22.04.2004 con il quale il Comitato Regionale per il Territorio, nell'esaminare le controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale di Roma, formulate con la citata delibera consiliare n. 11/2004, ha espresso il parere che la Variante al P.R.G. denominata "Piano delle Certezze", sia ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui al voto n. 22/1 del 23.01.2003, interamente riportate nel citato voto n. 57/4 e con le ulteriori modifiche introdotte d'ufficio con il voto medesimo;

**RITENUTO** di condividere e fare propri i predetti voti n. 22/1 del 23.01.2003 e n. 57/4 del 22.04.2004 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quale allegato **A** e **B**;

**VISTA** la nota n. 71770/06 del 18.06.2004 con la quale il Dipartimento Economico Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 "Usi Civici e Diritti Collettivi", ha attestato che i terreni interessati alla realizzazione dell'opera in argomento non sono soggetti ad usi civici né figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici ai sensi della L. n. 1766 del 16.06.1927;

**Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;**

#### DELIBERA

1. Di approvare la variante al P.R.G. denominata "Piano delle Certezze" adottata dal Comune di Roma con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 29.05.1997, secondo le motivazioni, le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi rispettivamente con voto n. 22/1 del 23.01.2003 e voto n. 57/4 del 22.04.2004, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** e **B**;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** e **B**;
3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.5 negli **Allegati A** e **B**, nella delibera consiliare di adozione della variante n. 92 del 29.05.1997 contenente relazione tecnica comprensiva dei seguenti allegati:
  - All. A – Variante delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
  - All. B – Classificazione delle nuove aree da tutelare
  - All. C – Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati
  - All. D – Descrizione analitica delle variazioni





856 10 SET. 2004 *9*

- All. E – Osservazioni delle Circoscrizioni
- All. F – Correzioni graficizzate
- All. G – Elenco dei beni certi della Carta dell'Agro

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera stessa:

- due Tavole di legenda e n. 58 Tavole di P.R.G. Scala 1:1.000 con la rappresentazione delle previsioni urbanistiche previste dalla Variante (1N,1S,2S,3S,4S,6N,6S,7N,7S, 8N,8S,9N,9S,10N,10S,12N,12S,13N,13S,14N,14S,15N,15S,16N,16S,17N,17S,18S, 19S,21N,21S,22N,22S,23N,23S,24N,24S,25N,25S,26N,26S,27N,27S,28N,29N,29S, 30N,30S,31N,31S,32N,32S, 33N,33S,34N,36N,37N,38N)

Nella delibera di controdeduzioni del C.C. n. 176 del 09/11/00 contenente relazione tecnica comprensiva dei seguenti allegati:

- All. A1 – Variazione Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.
- All. D1 – Descrizione analitica delle variazioni
- All. C1 – Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera stessa:

- due Tavole di legenda e n. 40 Tavole di rappresentazione modificate a seguito di osservazioni accolte o osservazioni d'ufficio, scala 1:10.000 (1S,3S,7N,7S,8N,8S,9S, 10S,13N,13S,14N,14S,15N,15S,16N,16S,17N,17S,22N,22S,23N,23S,24N,24S,25N, 25S,26N,26S,29N,29S,30N,30S,31N,31S,32N,32S,33N,33S,36N,37N)

Nella delibera di rettifica del Commissario Straordinario n. 51 del 04/05/2001 comprensiva dei seguenti allegati:

- B – Scheda di controdeduzioni n. 356
- C – Allegato C1 pagina 2
- D – relazione tecnica

Nei seguenti elaborati allegati alla Delibera del Consiglio Comunale n°11 del 26/01/2004 di controdeduzioni al voto del C.R.T. n. 22/1 del 23/01/03:

- due Tavole di legenda e nelle Tavole: 15N, 21N, 22N, 23N, 25N, 26N, 30N, 31N, 36N, 12S, 13S, 15S, 16S, 17S, 24S, 30S, 31S (scala 1:10.000)
- Localizzazione delle aree corrispondenti alle tabelle di compensazione aggiornate (scala 1:50.000)

ed inoltre nell'Allegato H al voto n.57/4 del 22.04.2004 contenente stralci planimetrici in scala 1:10.000, rappresentativi della localizzazione delle aree interessate dalla compensazione, redatto dagli uffici regionali.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

 "Voto 1.doc"

 "Voto 2.doc"

13 SET. 2004



IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 856  
DEL 10 SET. 2004

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D  
(Arch. Paolo Cavaldini)

Roma, li .....

**Allegato A**

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VOTO n° 22/1

ADUNANZA DEL 23.01.2003

Oggetto: Comune di Roma – Variante al P.R.G. "Piano delle Certezze"

Delibera consiliare n.92 del 29/05/1997.



## VARIANTE DELLE CERTEZZE

Con note n.4504 del 16/3/2001 e n. 5238 del 28/03/01 il VI Dipartimento 2 U.O. Ufficio Nuovo P.R. del Comune di Roma ha inviato gli atti relativi alla variante al P.R.G. indicata in oggetto per l'approvazione da parte della Regione Lazio.

Con nota n.5807/7130 del 6/04/01 questo Dipartimento regionale ha richiesto al citato Ufficio Comunale di provvedere ad integrare ed a regolarizzare la documentazione trasmessa onde dare corso all'istruttoria di competenza di questi Uffici.

Con nota n.8607 del 29/05/01 il Comune di Roma (Dip. VI) ha trasmesso parte della documentazione richiesta fornendo, altresì, i chiarimenti riguardo a quella parte non inviata ed in merito alla regolarizzazione richiesta per gli atti trasmessi nel marzo 2001.

Con nota n. 16204 del 14/11/2001 il Comune ha inviato la delibera del Commissario Straordinario n. 51 del 04/05/2001 di rettifica di alcuni errori materiali.

### Premesso

Il provvedimento della variante in esame, denominata Piano delle Certezze, è stato adottato dal Comune di Roma con deliberazione del Consiglio n.92 in data 29/05/1997 e dalla documentazione trasmessa risulta costituito dai seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997;
- Relazione tecnica comprensiva dei seguenti allegati:
  - All. A – Variante delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
  - All. B – Classificazione delle nuove aree da tutelare
  - All. C – Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati e planimetria 1:50.000
  - All. D – Descrizione analitica delle variazioni
  - All. E – Osservazioni delle Circostrizioni
  - All. F – Correzioni graficizzate
  - All. G – Elenco dei beni certi della Carta dell'Agro



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- n. 58 Tav. di P.R.G. Scala 1:1.000 con la rappresentazione delle previsioni urbanistiche previste dalla Variante più due tavole di legenda

Fogli

1N, 1S, 2S, 3S, 4S, 6N, 6S, 7N, 7S, 8N, 8S, 9N, 9S, 10N, 10S, 12N, 12S, 13N, 13S, 14N, 14S, 15N, 15S, 16N, 16S, 17N, 17S, 18S, 19S, 21N, 21S, 22N, 22S, 23N, 23S, 24N, 24S, 25N, 25S, 26N, 26S, 27N, 27S, 28N, 29N, 29S, 30N, 30S, 31N, 31S, 32N, 32S, 33N, 33S, 34N, 36N, 37N, 38N.

- Delibera di controdeduzioni del C.C. n. 176 del 09/11/00

- Relazione tecnica

All. A1 – Variazione Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.

All. D1 – Descrizione analitica delle variazioni

All. C1 – Elenco dei nuclei abusivi non perimetrati

- N. 50 tav. di localizzazione osservazioni presentate e delle osservazioni d'ufficio scala 1:10.000

Fogli 1N, 1S, 3S, 6N, 6S, 7N, 7S, 8N, 8S, 9N, 9S, 10N, 10S, 12S, 13N, 13S, 14N, 14S, 15N, 15S, 16N, 16S, 17N, 17S, 18S, 22N, 22S, 23N, 23S, 24N, 24S, 25N, 25S, 26N, 26S, 27N, 27S, 29N, 29S, 30N, 30S, 31N, 31S, 32N, 32S, 33N, 33S, 34N, 36N, 37N.

- N. 40 tav. di rappresentazione modificate a seguito di osservazioni accolte o osservazioni d'ufficio, scala 1:10.000 più due tavole di legenda

Fogli 1S, 3S, 7N, 7S, 8N, 8S, 9S, 10S, 13N, 13S, 14N, 14S, 15N, 15S, 16N, 16S, 17N, 17S, 22N, 22S, 23N, 23S, 24N, 24S, 25N, 25S, 26N, 26S, 29N, 29S, 30N, 30S, 31N, 31S, 32N, 32S, 33N, 33S, 36N, 37N.

- Delibera di rettifica del Commissario Straordinario n. 51 del 04/05/2001, con allegata tavola 16 Sud, scheda di controdeduzioni n. 356 e relazione.

Prima dell'adozione, sul provvedimento sono state interpellate tutte le Circoscrizioni Comunali e delle tredici che hanno espresso il loro parere dodici lo hanno corredato con un numero complessivo di 145 osservazioni (allegato E alla del.C.C.92/97) che sono state esaminate dalle Commissioni Consiliari III e V. Successivamente la G.M. valutate le risoluzioni di dette Commissioni ne ha accolto totalmente 38 e parzialmente 4, non ritenendo, per le varie motivazioni riportate nella delibera di adozione consiliare, di accogliere le 103 rimanenti.

In ottemperanza degli artt. 9 e 10 della Legge 17/08/1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, previa inserzione sul F.A.L. della Provincia di Roma n. 70 del 2/09/97, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio Comunale per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 3/09/1997.

Durante il periodo suindicato e nei 30 giorni successivi sono state presentate al Comune 504 osservazioni (502 al Segretariato e 2 all'UNPR) alle previsioni della variante, mentre altre 101 sono state presentate oltre detto termine. Le controdeduzioni formulate con la deliberazione del C.C. n.176 del 9/11/2000, riguardano le osservazioni proposte entro il detto termine di giorni 30 più 30, mentre per le altre osservazioni pervenute oltre tale periodo il Comune ha ritenuto di controdedurre esclusivamente a 16 osservazioni, presentate da Amministrazioni Pubbliche o Aziende erogatrici di servizi pubblici.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Come risulta dalle premesse della delibera di adozione e dalla relazione tecnica, che ne fa parte integrante, la Variante al vigente P.R.G. denominata "Piano delle Certezze" è ritenuta dall'A.C. l'atto propedeutico per la formazione del nuovo P.U. della città, che va ad aggiungersi ed a completare le previsioni urbanistiche proposte con la variante di Salvaguardia e con la variante per il Verde ed i Servizi, tenendo conto, altresì, degli atti di indirizzo programmatico e per la pianificazione urbanistica che la stessa Amministrazione ha approvato relativamente al reperimento dello schema regionale dei Parchi e delle aree protette ed alla perimetrazione di Parchi deliberata con propri atti; al Piano di assetto generale per le aree ferroviarie ed al Progetto direttore dei comprensori direzionali orientali.

Nello specifico la Variante adottata propone di modificare parte delle attuali previsioni urbanistiche-edilizie del P.R.G. vigente con:

- la definizione di una nuova disciplina urbanistica eliminando le previsioni edificatorie dell'attuale P.R.G. per le aree (parchi ed altre aree), di cui alla delibera di C.C. n.160/94, con la quale è stato recepito lo schema regionale dei Parchi e delle riserve (D.G.R.n.8098/92) e di cui alle delibere del C.C. n.39/95 e n.162/96 con le quali è stata proposta la perimetrazione di n.12 parchi ( Litorale; Veio; Valle dei Casali; Insugherata e complesso lacuale Bracciano-Martignano; Arnone-Castel di Guido; Marcigliana; Valle dell'Aniene; Decima-Malafede; Monte Mario; Tenuta dei Massimi; Laurentina-Acqua Acetosa.);
- una nuova normativa per le zone agricole (zona H);
- una nuova normativa per la "zona D" di completamento , con contestuale variante zonizzativa di tale destinazione urbanistica a "zona B";
- la risoluzione della problematica degli standard urbanistici nelle zone della città consolidata (zone B e D).

Dalla detta relazione tecnica emerge che la Variante è stata elaborata dall'A.C. in funzione del prossimo Nuovo P.U. del Comune di Roma. Piano la cui redazione pur nel rispetto della Legge Urbanistica n.1150/42, in considerazione della notevole estensione del territorio comunale, presenta grandi difficoltà non potendo ignorare i nuovi criteri della pianificazione urbana legati alle rapide trasformazioni strutturali della società e di conseguenza le odierne esigenze della popolazione che non possono valutarsi solo in termini di standard quantitativi. Piano che, inoltre, dovrà tener conto dei recenti strumenti attuativi istituiti con le Leggi n.142/90 ; n.396/90 ; n. 179/92 e n.493/93(accordi di programma; programmi integrati o di riqualificazione o di recupero urbano; ecc).

Nella stessa relazione tecnica viene indicato che la Variante in argomento prevede un quadro "storico-ambientale", cioè le "aree non trasformabili" (aree dei Parchi e dell'Agro Romano) e prevede una riduzione della capacità insediativa "...ponendo l'attenzione e confermando solo progetti coerenti con la strategia della città consolidata e con la riqualificazione delle periferie più degradate...". La Variante, pertanto, secondo l'A.C. costituisce la prima fase per la redazione del nuovo P.R.G. di Roma, che definisce scelte importanti per la tutela e valorizzazione sotto l'aspetto storico-naturalistico e per la funzionalità e la gestione degli interventi nella città consolidata. In seguito con una seconda fase l'A.C. definirà la nuova rete della mobilità su gomma e ferro dove saranno regolamentate le modalità di attuazione della "Città da trasformare" con l'individuazione delle "Nuove Centralità"; ecc.





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Per i suddetti motivi, con la delibera di adozione della Variante "Piano delle Certezze" l'A.C. ha colto l'occasione per revocare :

- la variante al P.R.G. per l'aggiornamento cartografico di cui alla delibera di adozione della G.M. n.4114 del 1988 ratificata dal C.S. con delibera n.124 del 16/06/93 e successive delibere Commissariali di integrazioni e controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la delibera di adozione;
- la variante al P.R.G. relativa al territorio dell'Acqua Traversa, di cui alla delibera di adozione del C.C. n.83 del 2/03/1992.

Dalla Variante in esame risulta che il perseguimento delle suddette variazioni urbanistiche è stato impostato dall'A.C. considerando il territorio comunale, circa 129000 ettari, suddiviso nei seguenti tre grandi ambiti di riferimento:

- 1 - **territorio extraurbano**, costituito prevalentemente dal sistema dei grandi parchi e dall'agro romano, pari a circa 82000 Ha, dove viene prevista principalmente la salvaguardia ambientale e la valorizzazione delle attività agricole (e di quelle compatibili). In tale ambito sono comprese le seguenti destinazioni urbanistiche :zona N -verde pubblico; zona H1-ricomprensente le vigenti zone agricole H1 e H2; zona H2- riferentesi alla vigente zona agricola H3;
- 2 - **territorio relativo alla città consolidata**, costituito dal centro storico e dall'insieme dei tessuti edilizi già ampiamente strutturati con una rete viaria definita, pari a circa 6700 Ha. In tale ambito sono comprese le previsioni del vigente P.R.G. relative alle zone: A -conservazione e risanamento; B -conservazione del tessuto viario ed edilizio; D -completamento. Inoltre, viene prevista l'eliminazione della predetta zona D, che viene assimilata alla zona B2 e di conseguenza viene prevista una nuova normativa per la nuova zona B (art.5 delle N.T.A.);
- 3 - **territorio relativo alla città costruita e non costruita**, costituito da ampie zone ancora edificabili secondo il vigente P.R.G., pari a circa 40000 Ha. Tale ambito è caratterizzato dalla discontinuità dell'edilizia e delle infrastrutture della città comprendente i P. di Z.; le lottizzazioni; le zone "O"; le aree industriali incompiute o terziarizzate; i vuoti urbani delle aree ancora edificabili in genere e quelle dei servizi a scala urbana e locale ancora da attuare. In tale ambito l'A.C. ritiene concentrabile la residua edificabilità del P.R. ed al momento restano valide le attuali N.T.A. del P.R.G. vigente anche se, in attesa del Nuovo P.U., vi si potrà intervenire con i programmi di cui alla L.n.179/92 (art.2 Progr. Riqualf. Urb.); alla L.n.493/93 (art.11 Progr. Recup. Urb.) ed ai nuovi strumenti per gli interventi concertati tra pubblico-privato (progetti Urbani).

Pertanto, in base alla suddetta articolazione del territorio comunale il provvedimento di Variante al P.R.G. "Piano delle Certezze" propone le seguenti modifiche delle vigenti destinazioni di P.R.G.:

a) per il territorio extraurbano

- da zona D, E1, E3, F1, F2, G2, G3, G4, G5, L1, L2, L3, M1 ed M2 a zona H1, H2, N o G1 dei comprensori edificabili all'interno dei perimetri dei Parchi (delibere C.C. n.39/96 e n.162/96) tenuto conto del D.M. dell'Ambiente del 29/03/1996;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- da zona D, E1, E3, F1, F2, G4, G5, M1, M2, M3 e M4 a zona H1, H2 o G1 dei comprensori esterni ai predetti perimetri ma ricadenti nelle nuove aree da tutelare, come riportate nell'Allegato "B" alla relazione tecnica della Variante;

**b) per il territorio della città consolidata**

- da zona D -completamento- a zona B -conservazione del tessuto edilizio e viario- (sottozona B2), con relativa abrogazione dell'art.7 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.;
- delle aree interne allo SDO conformandole alle previsioni del Piano Direttore di cui alla delibera del C.C. n.75/95;
- delle aree inedificate ricadenti sia nella precedente che nella nuova zona B a zona M3 oppure N;
- delle aree inedificate o edificate con contenzioso in corso interne al perimetro della Convenzione dell'Acqua Traversa a zona N ed M3.

Il provvedimento medesimo unitamente alle predette variazioni zonizzative prevede anche la modifica delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente all'art. 5 (zone B) e all'art.11 (zone H), nonché integrazioni all'art.3 (norme di carattere generale) ed all'art. 18bis (zone vincolate). La nuova stesura di tali articoli è interamente riportata nell'allegato "A" della Delibera di adozione della variante.

Inoltre, con la stessa Variante, come emerge dalla relazione tecnica, l'A.C. ha introdotto una nuova procedura, simile al vecchio istituto della permuta, definita "Compensazione Edificatoria", con la quale si intende garantire "...il diritto edificatorio trasferendo una volumetria di valore immobiliare corrispondente qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica...". Tale nuova istituzione potrà essere applicata solo nell'ambito del territorio della città costruita e non costruita, con l'esclusione degli altri due ambiti sopra indicati. Tuttavia nella "...fase iniziale di ridimensionamento complessivo dei carichi insediativi..." viene previsto che tale nuova procedura possa applicarsi per quei casi ricadenti nell'ambito del "territorio extraurbano" purché non vi siano vincoli specifici oppure l'edificazione sia compatibile con le previsioni dei P.T.P..

Tenendo conto di tale nuova procedura risulta che il Consiglio Comunale di Roma ha emesso degli O.d.G., tra il 1995 ed il 1996, con i quali ha ritenuto di risolvere alcuni casi (vedi Tab. 1.3 Relaz. Tecnica Delibera C.C. 92/97) connessi alla delibera della Variante di Salvaguardia ed a quella di proposta di perimetrazione dei Parchi.

In conseguenza della suddetta articolazione territoriale e della nuova strategia relativa ai pesi insediativi viene prevista la futura complessiva manovra urbanistico-edilizia sia in termini localizzativi che quantitativi.

Infatti viene programmata una totale riduzione edificatoria pari a 17,5 milioni di metri cubi così ripartita:

- 8,6 milioni di mc. di edilizia privata prevista dal vigente P.R.G. (5,5 milioni di mc. di tipo residenziale e 3,1 milioni di mc. di tipo terziario)
- 7,6 milioni di mc. per il cambio di destinazione d'uso (ad agro vincolato o verde ambientale) di aree (pari a 390 Ha) destinate a zona M1 nel vigente P.R.G.;
- 1,2 milioni di mc. per il cambio di destinazione d'uso (ad agro vincolato o verde ambientale) di aree (pari a 115 Ha) destinate a zona E3 nel vigente P.R.G..



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Inoltre, viene precisato che la residua potenzialità edificatoria, da attuarsi nell'ambito del territorio della città da completare in conformità delle attuali previsioni del P.R.G., interessa: le zone di completamento (F1e L1); quelle a destinazione residenziale (F2,E1,E2,G4); quelle per servizi privati (M2); quelle di sviluppo industriale (L2) e potrà realizzarsi con strumenti urbanistici d'iniziativa privata o per le zone E3 con piani particolareggiati d'iniziativa pubblica. Altresì, sono compresi in detta residua potenzialità edificatoria i comprensori dello SDO, di cui al progetto direttore comunale (atto C.C. n.226/94); le zone di riqualificazione urbana dell'abusivismo consolidato (zone O) e quelle per servizi pubblici a scala urbana (M1).

La Variante in questione, riguardo alla situazione relativa agli standard urbanistici, tenendo conto della predetta articolazione del territorio Comunale, nel proporre di vincolare a verde e servizi tutte le aree attualmente libere nella "città consolidata", denuncia la rilevante carenza di standard all'interno di tale ambito urbano, mentre evidenzia che per la "città da completare" tale carenza è dovuta unicamente alle difficoltà di acquisizione delle aree necessarie (per l'esproprio o per l'acquisto dai privati o per carenza di finanziamenti per realizzare servizi, ecc.).

Con l'adozione della stessa Variante l'A.C. di Roma rappresenta, infine, la situazione del nuovo abusivismo sorto negli ultimi anni (dopo la D.G.R. n.4777/83), del quale ha fatto una prima classificazione definita con cinque tipologie urbanistiche di nuclei da recuperare (ai sensi ai sensi dell'art.2 c.54 L.662/96 e della L.R.28/80 e succ. modif. della L.R.58/96) e raggruppandole quindi in due categorie principali, per le quali propone il recupero con l'attuazione di differenti strumenti, e cioè:

**A** - "nuclei da recuperare urbanisticamente", che riguardano: a) piani stralciati dalla Variante delle zone "O" del 1983, edificati all'80%; b) zone adiacenti alle zone "O" ed edificate al 50%; c) zone autonome con densità ed assetto già urbano, edificate al 50 %; d) zone autonome con minore densità e situazione semiurbana, edificate al 30%-40%;

**B** - "edilizia sparsa in territorio agricolo" : (e) "...comprendente sia insediamenti sparsi a carattere residenziale -che, pertanto non costituiscono nuclei ai fini del recupero- sia insediamenti più propriamente agricoli, che quindi non rientrano comunque nel campo di interesse dell'indagine...".

Tuttavia per la suddetta nuova edilizia abusiva con la Variante in esame l'A.C. pur rappresentando la necessità del recupero urbanistico, ne rinvia la fase dell'effettiva attuazione a successivi "...strumenti di iniziativa pubblica o privata, differenziata a seconda del contesto urbano di appartenenza...".

I Criteri individuati dalla Variante delle Certezze sono quelli di una ulteriore salvaguardia del territorio comunale che è sottoposto a vincoli Ambientali di cui alle ex leggi 1497/39; 1089/39 e 431/85, ora comprese nel D.to Leg.vo n.490/99, e/o tutelato dai P.T.P. regionali.

Per la valutazione delle diverse situazioni urbanistiche, ai fini dell'applicabilità del principio della compensazione edificatoria, l'Amministrazione Comunale ha individuato una serie di situazioni che si possono così sintetizzare:

1. comprensori o zone interessate da P.T.P. ed aventi attualmente destinazioni Urbanistiche di P.R.G. incompatibili con le classificazioni di tutela di tali strumenti rese cogenti da vincoli vigenti. A tali aree la Variante attribuisce una nuova destinazione urbanistica, a zona N o H2 o G1, coerente con gli indirizzi della tutela esistente tenendo conto, altresì, sia del contesto



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li .....

urbano che della compromissione dei luoghi in cui le aree si trovano. Per tali aree non è previsto l'istituto della compensazione urbanistica;

2. comprensori o zone edificabili in ambiti territoriali parzialmente o totalmente vincolati ma non interessati da disciplina di P.T.P. per i quali la Variante prevede nuove destinazioni urbanistiche stabilendo la misura della compensazione, tenendo conto sia se gli stessi sono o meno inseriti nel PPA e sia lo stato istruttorio dei relativi progetti (Tale situazione interessa 4 comprensori, pari a mc. 76120, come indicato nella Tab. 1.1A della Relazione Tecnica);
3. comprensori o zone interessati da P.T.P. aventi attualmente destinazione urbanistica incompatibile con le classificazioni di tutela dei P.T.P. (TI;TO;TP), che però ricadono in ambiti territoriali non vincolati, per cui la norma di P.T.P. non ha carattere prescrittivo. A tali aree la Variante attribuisce una nuova destinazione urbanistica la quale tiene conto sia delle disposizioni di tutela delle citate delibere del C.C. sui Parchi e sia delle indicazioni dei P.T.P. ed inoltre stabilisce la misura della compensazione (Tale situazione interessa 3 comprensori, pari a mc.128878, come indicati nella Tab. 1.1B della Relazione Tecnica);
4. comprensori o zone siti in ambiti territoriali vincolati e non, aventi attualmente destinazione urbanistica compatibile con le classificazioni di P.T.P.. A tali aree la Variante attribuisce una nuova destinazione urbanistica e definisce la misura della compensazione urbanistica ( tale situazione interessa 18 comprensori, pari a mc.1743907, come indicati nella Tab. 1.1C della Relazione Tecnica).

Tenendo presente la sopra esposta suddivisione territoriale la Variante ha determinato delle "aree irrinunciabili" da tutelare localizzate in gran parte nell'ambito territoriale n.2 dove ricadono 14 comprensori di volumetria complessiva pari a 700871mc. (come riportato nella Tab. 1.2A della Relaz. Tecn.) ed in parte site nell'ambito territoriale n.4 dove ricade 1 comprensorio di volumetria pari a 21560mc. (come indicato nella Tab. 1.2C della Relazione Tecnica).

Pertanto sono 40 i comprensori (4+3+18+14+1) per i quali viene proposta la compensazione edificatoria, relativamente ad una volumetria complessiva di mc.2.671.336, poiché ricadendo nei sopra indicati ambiti territoriali (2;3;4) sono interessati da parchi o dalle dette aree "irrinunciabili".

La variante, inoltre, prevede la permuta per n°11 comprensori da rilocalizzare (come indicato nella Tab. 1.3 della Relazione Tecnica) che riguardano cubature pari ad una totale volumetria di mc.1.196.269, riferite a zone stralciate dalla "Variante di Salvaguardia".

In considerazione della sopra citata ulteriore salvaguardia del territorio Comunale la Variante propone la riduzione, delle sottozone in cui è articolata la zona urbanistica "H - agro romano - " del vigente P.R., da tre a due. Ciò allo scopo di accentuare, per una parte di tale territorio, sia la sua vocazione di produzione agricola che le sue caratteristiche ambientali, ottenendo altresì una semplificazione della vigente normativa della zona H. Pertanto vengono previste le seguenti due sottozone:

- "sottozona H1", comprendente le attuali sottozone H1 e H2, relativa alle aree dove l'attività agricola è fortemente sviluppata e quindi sono maggiormente evidenti le trasformazioni urbanistiche compatibili con tale utilizzazione territoriale. Per tale sottozona viene proposto un lotto minimo di 5 ha ed un indice di edificabilità di 0,02 mc/mq;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- "sottozona H2", comprendente l'attuale sottozona H3, relativa alle aree agricole che, tenuto conto della loro qualità ambientale, necessitano di maggiori misure di salvaguardia e tutela delle precedenti. Per tale sottozona viene previsto un lotto minimo di 10 ha ed un indice di edificabilità di 0,005 mc/mq.

Nella nuova sottozona H2 sono inoltre comprese le attuali zone H1 e H2 ricadenti nell'ambito di grandi Parchi urbani e metropolitani, già individuati dall'A. C., in attesa che vengano istituiti con apposita L. R. che preveda la successiva adozione dei piani d'assetto, con la loro specifica disciplina urbanistica.

Pertanto la nuova zona H che viene proposta dalla Variante risulta avere una estensione di 63415 ha (11313 in sottozona H1 e 52102 in sottozona H2) che risulta superiore a quella, pari a 61681 ha, del vigente P.R.G. così come integrato dalla Variante di Salvaguardia.

La Variante, inoltre, indica due nuovi strumenti, rispettivamente il Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (PAMA) e la Valutazione Ambientale Preventiva (VAP), per evidenziare le caratteristiche produttive ed ambientali dell'agro romano, da utilizzare per una gestione ritenuta più oculata degli interventi di trasformazione nella nuova zona H.

La Variante propone anche una norma transitoria (art. 16 bis punto 7bis) che prevede l'obbligo di acquisire il parere preventivo delle competenti Soprintendenze per gli interventi interessanti beni individuati dalla Carta dell'Agro e che recepisce le tavole di detta Carta come allegati del P.R.G. vigente. Inoltre, la stessa Variante assume – graficizzandoli con apposito simbolo – un numero definito di beni, di cui alla citata C. dell'Agro, in quanto realtà storiche ed archeologiche che risultano agli atti della Soprintendenza Comunale e per i quali, quindi, viene prevista una fascia di inedificabilità di rispetto di 50 metri.

Negli elaborati grafici, in scala 1:10000, che fanno parte integrante della Variante, sono evidenziati con apposita simbologia le aree sottoposte a vincolo archeologico o paesistico con specifico decreto, ai sensi delle citate Leggi 1497/39, 1089/39 e 431/85. Non sono, invece, indicate quelle aree vincolate ai sensi dell'art.1 della L.431/85, i cosiddetti beni diffusi (fossi, boschi, ecc.) poiché il vincolo è vigente "ope legis" come certificato dall'elenco di cui al citato art. 1.

Per quanto riguarda le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del sopra citato art.1, lett. h, essendo gravate da uso civico la Variante tiene conto solo di quelle evidenziate con la "variante di salvaguardia". Comunque è da considerare che la presente Variante interessa sostanzialmente zone N (verde) ed H (agricola) del P.R.G. compatibili con la presenza di tale gravame.

La Variante, inoltre, "...modifica le destinazioni d'uso vigenti all'interno dei comprensori dello SDO, secondo le indicazioni contenute nel Progetto Direttore approvato dal C.C. con delibera n.75 del 20/4/95, e fermo restando il regime comprensoriale delle aree..." e prevede nuove destinazioni d'uso per le "...aree edificate e/o destinate a verde e servizi relativi agli standard urbanistici all'interno dei P. di Z. annullati o inattuati per motivi di tutela ambientale paesistica o archeologica...".

Per quanto riguarda la città consolidata, la Variante prende atto delle trasformazioni in esse avvenute negli anni e sopprime la destinazione di zone D uniformandole alla zona B di completamento, sottozona B2.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Per le aree inedificate comprese nella nuova zona B2 e aventi adeguate dimensioni sono previste le destinazioni pubbliche ad N (Verde) o M3 (servizi di quartiere).

Nella nuova zona B2, vengono "...ammessi, senza ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, interventi che comprendono il frazionamento delle attuali unità d'uso residenziale (eliminando la soglia superiore e introducendo una nuova inferiore) nonché la demolizione e ricostruzione di singoli edifici...". Tuttavia la ricostruzione dovrà riferirsi alla consistenza edilizia esistente, con il mantenimento delle sagome e delle superfici esistenti e comunque fino ad un massimo di 7mc/mq, e dovrà tenere conto dei valori architettonici del patrimonio esistente ottenendo, a tal proposito, un preventivo parere della competente Soprintendenza Comunale.

La nuova norma, invece, richiede lo strumento urbanistico esecutivo per interventi demolizione e ricostruzioni di rilevante consistenza (edificio con indice di edificabilità superiore a 7mc/mq oppure più edifici). In tali casi, al fine di reperire adeguati standard la stessa norma prevede di realizzare il 70% delle attuali consistenze edilizie.

La nuova norma, inoltre, prevede che con ricorso ad eventuale Piano di Recupero possano mutarsi le attuali destinazioni, purché sia garantito un 40% di superfici destinate alla residenza ed un 30% al terziario.

Per quanto riguarda le aree ancora libere comprese nella nuova zona B, comprendente anche la precedente zona D, la norma consente, secondo la puntuale situazione rispetto all'edificato circostante di tale aree e tenendo conto della loro estensione, la realizzazione di parcheggi privati-interrati o a raso e la possibilità di destinare una parte, della superficie del lotto interessato, a giardino attrezzato per uso pubblico, consentendo anche la realizzazione di un piccolo manufatto per servizi o ristoro.

Con riferimento in particolare alla zona dell'Acqua Traversa, in considerazione della valenza ambientale di tale zona, la Variante destina a verde e servizi pubblici tutte le aree libere all'interno della convenzione, al fine di ridurre la carenza di standard urbanistici, e destina a zona B2 le aree già edificate.

Al fine di diminuire il deficit complessivo degli standard urbanistici della città consolidata compresa nella nuova zona B, la Variante propone l'evidenziazione di tutte le aree che per dimensione ed accessibilità vengono recuperate per una utilizzazione pubblica, vincolandole a tale scopo. Ciò comunque non colma il totale deficit comunale già evidenziato con la "Variante per reperimento Verde e Servizi".

Tuttavia l'Amministrazione Comunale con la relazione tecnica della Variante fa rilevare che la carenza di standard urbanistici dipende dai parametri che vengono assunti per il calcolo della popolazione residente nella zona considerata. Infatti viene fatto presente che secondo l'attuale normativa per la città consolidata risulterebbe un deficit di 1500 ettari di verde e 1300 ettari di servizi, mentre secondo un calcolo più realistico si avrebbe un deficit rispettivamente di Ha 450 e di Ha 550.

Viene, altresì, fatto presente che la dotazione del verde non potrà mai essere colmata in loco, comunque il verde potrà essere reperito fuori della città consolidata colmando in parte l'attuale carenza. Ciò non può realizzarsi per i servizi pubblici locali, che per la loro varia e specifica utilizzazione da parte della cittadinanza, possono esplicare le loro funzioni solo nell'ambito di adeguati raggi d'influenza all'interno della città consolidata. Di conseguenza la



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

risoluzione di tale problematica viene rinviata ad un quadro di adeguamento della legislazione sugli standard.

Dalla delibera del C.C. n.176/2000, di controdeduzioni alle osservazioni alla predetta delibera (n.92/97) di adozione della Variante "Piano delle Certezze" e dalla relazione tecnica che ne è parte integrante, risulta che il Comune di Roma a seguito di osservazioni d'ufficio:

- ha introdotto nel "Piano delle Certezze" "... alcune modifiche o precisazioni derivanti principalmente da errori grafici e prese d'atto di provvedimenti di altri Enti sovraordinati o adottati dall'A.C. e dalla necessità di adeguare il "Piano" al provvedimento di controdeduzioni alla Variante di Salvaguardia...";
- ha apportato modifiche alla normativa delle zone **H** e **B** riportate nell'allegato "A" alla delibera di adozione della variante.

Inoltre, dalla stessa delibera di C.C. n.176/00 risulta che sono state introdotte ulteriori osservazioni d'ufficio ed alcune modifiche a seguito di emendamenti approvati in sede di Consiglio Comunale.

Le suddette modifiche grafiche al provvedimento di adozione del "Piano delle Certezze unitamente a quelle alla normativa sono singolarmente indicate (da pag. 12 a pag. 28) nella citata relazione tecnica allegata alla delibera n.176/00", oltre ad avere riscontro nelle rispettive tavole che riproducono i Fogli di P.R.G. interessati dalle stesse e nella tavola di legenda del P.R.G., poiché anch'essa è interessata da modifiche.

Tra dette modifiche alcune riguardano i seguenti particolari aspetti:

- precisazioni relativamente al punto C) del dispositivo della delibera di adozione del "Piano" in considerazione della variazione da "zona Convenzionata" a zona "**B2**" della Convenzione Acqua Traversa;
- l'indicazione della densità per le zone "O" individuate dal "Piano" (loc. Pratolungo; loc. Tavernelle; ampliamento nucleo vigente loc. Case Rosse);
- la nuova stesura dell'allegato "A" alla delibera di C.C. n.92/97 con la rielaborazione dell'intera norma dell'art.5 per le zone B ; di quella dell'art.11 per le zone H; di quella del nuovo punto 21 dell'art. 3 e del nuovo punto 7 bis dell'art.16bis e l'integrazione del vigente art. 15 -zone N. Tale nuova stesura viene inserita nell'allegato "A1" alla delibera del C.C. n.176/00;
- la nuova stesura dell'allegato "D" alla delibera di C.C. n.92/97 che, per le modifiche a seguito di osservazioni accolte, nella nuova rielaborazione assorbe anche l'allegato "F" della predetta delibera comunale. Tale nuova stesura viene inserita nell'allegato "D1" alla delibera del C.C. n.176/00;
- la modifica delle tabelle 1 - 1.1B -1.1C -1.3 - 2 - 1.2A, facenti parte integrante della Relazione Tecnica allegata alla delibera di adozione del "Piano", a seguito anche di osservazioni accolte. Tale modifica porta il numero dei compensori ammessi alla compensazione da N° 40 a n° 41 e la cubatura da mc. 2.671.336 a mc. 2.439.074. Altresì viene modificato il numero dei compensori per cui è prevista la permuta da n° 11 a n° 13 e la relativa cubatura da mc. 1.196.269 a mc. 1.074.502.
- l'aggiornamento dell'allegato "C" alla delibera del C.C. n.92/97 per l'aggiunta di N°21 toponimi relativi ad ulteriori nuclei abusivi non perimetrali, che non sono stati previsti in fase di adozione



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li .....

del "Piano". La nuova stesura di detto allegato viene prevista con l'allegato "C1" alla delibera di C.C. n. 176/2000.

Nella relazione tecnica contenuta nella delibera del C.C. n.176/2000, altresì, è riportato (pag.14) che :

- "...sulle previsioni del Piano delle Certezze prevalgono comunque le previsioni contenute negli strumenti attuativi approvati nel corso dell'iter procedurale del Piano stesso relativi ai nuclei spontaneamente sorti, agli accordi di programma, ai P.R.U. e P.R.I.U., anch'essi approvati con accordo di programma...";
- "... il vincolo di P.R.G. di inedificabilità esistente in zone Infernetto – Macchione viene eliminato sui soli lotti impegnati da edificazione legittima o legittimata...";
- "...l'insediamento esistente denominato "Macchione" adiacente al P.P. di zona O "Infernetto" dovrà essere oggetto di recupero urbanistico tenendo conto del vincolo di rispetto della Tenuta di Castelporziano...";
- "... il Piano di recupero dovrà consentire, come per la parte della zona O interna alla fascia di rispetto, la realizzazione delle attrezzature e dei servizi necessari per assicurare gli standard di Legge e la riqualificazione urbanistica dell'area. Si dovrà anche coordinare la nuova pianificazione attuativa con quella approvata...".

Nella stessa relazione tecnica (pagg.26 e 28) vengono indicate delle modifiche zonizzative al P.R.G. che il "Piano" propone a seguito di specifiche situazioni. Quelle individuate con i numeri 16;18;22;23;25 e 26 si riferiscono a delle previsioni urbanistiche già stabilite da atti amministrativi (ministeriali, comunali, regionali o contestualmente di più amministrazioni) prevalentemente per utilizzazioni pubbliche non considerate in fase di adozione del "Piano".

Infine, la detta relazione tecnica rappresenta che "...viene integrato il dispositivo della deliberazione n.92 con la revoca della Variante di PRG di cui alla Deliberazione C.C. 335 del 10/10/88 relativa alle falde idriche dell'Acqua Vergine essendo sopraggiunta la deliberazione di Giunta Regionale 8/8/1995 N.67/95...".

Per quanto riguarda le varianti normative, così come modificate in occasione delle controdeduzioni comunali alle osservazioni, possono essere così riassunte:

## A) Art. 11 - ZONA H

- 1) In queste zone sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti ed interventi di nuova edificazione, finalizzati al mantenimento ed al miglioramento della produzione agricola ed allo svolgimento delle attività ad essa complementari, nonché attività legate alla ricreazione ed al tempo libero, all'educazione ambientale, all'agriturismo.
- 2) E' ammesso il recupero di edifici esistenti anche per uso abitativo, previa approvazione del PAMA (Piano Ambientale Miglioramento Agricolo) purchè finalizzato alla realizzazione di una sola unità immobiliare ovvero più unità non inferiori a mq. 110 di superficie utile ciascuna. In questi casi la superficie da asservire è di mq. 10.000 per la prima unità e non inferiore a mq. 20.000 per ogni ulteriore unità.

Le presenti norme non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agroturistiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi.





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

### 3) La zona H è suddivisa in due sottozone H1 e H2.

3.a Nella sottozona H1 (che essenzialmente accorpa le vecchie sottozone H1 e H2) sono consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, con un indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq, superficie minima ha 5, altezza massima degli edifici 7m. La parte residenziale non dovrà superare il 50% dei volumi e delle superfici edificabili.

Qualora l'appezzamento alla data del 29/05/97 risulti di dimensioni inferiori a 50.000 mq. ma superiori o uguali a 10.000 mq. è assentibile, previa approvazione del PAMA, un indice pari a 0,02 mc/mq riservato esclusivamente a nuovi manufatti e annessi strumentali agricoli escludendo ogni destinazione d'uso residenziale.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area non superiore al 2% dell'appezzamento.

Per le aziende agricole superiori a 10 ha, i manufatti potranno essere concentrati in aree non continue, fermo restando il 2%.

Se le dimensioni del fondo superano i 200.000 mq. o multipli, è possibile, previa presentazione del PAMA, la realizzazione di manufatti ed annessi è consentita in due o più aree distinte.

La nuova edificazione residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA.

In questa sottozona, qualora venga presentato il PAMA, ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive delle destinazioni residenziali il cui limite di cubatura specifico rimane fissato a 0,01 mc/mq, potranno raggiungere complessivamente un indice di 0,04 mc/mq fatti salvi tutti gli altri indici.

Da tali limiti di cubatura sono escluse le serre con indice massimo di copertura pari ad 1/5 della superficie totale.

Per la realizzazione di siltos e serre non stagionali, se quest'ultime con superficie coperta maggiore di mq. 2000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, è necessario sottoporre il progetto al VAP (Valutazione Ambientale Preventiva).

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere a m. 100 dalle case esistenti e a 250 m. dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 m dal perimetro dei centri abitati. Se destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi la distanza dalle singole abitazioni dovrà essere di 200 m. e quella dai nuclei residenziali o dal perimetro dei centri abitati di 500 m..

In via transitoria, fino all'approvazione del Piano Regionale delle attività estrattive, nelle sottozone H1 è permessa l'attività estrattiva a tempo determinato.

Le discariche di materiali inerti sono consentite fatto salvo quanto disposto dalle normative vigenti nazionali e regionali.

3.b Nella sottozona H2 (che essenzialmente è la vecchia sottozona H3) sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola con un indice di fabbricabilità pari a 0,005 mc/mq con un appezzamento minimo di 10 ha, altezza massima degli edifici 7 m..

Qualora l'appezzamento alla data del 29/05/97 risulti inferiore a 100.000 mq., ma comunque superiore a 10.000, è assentibile, previa approvazione del PAMA, un indice di



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

0,005 mc/mq. riservato esclusivamente a nuovi manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'1% dell'appezzamento.

Qualora le dimensioni del fondo superino i 500.000 mq., e per multipli, è possibile, previa presentazione del PAMA, la realizzazione di manufatti in due o più aree distinte.

La nuova edificazione residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA.

In questa sottozona, qualora venga presentato il PAMA, ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive delle destinazioni residenziali, il cui limite di cubatura specifico rimane fissato a 0,005 mc/mq, potranno raggiungere complessivamente un indice di 0,02 mc/mq fatti salvi tutti gli altri indici.

Da tali limiti di cubatura sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari ad 1/5 della superficie totale.

Per la realizzazione di silos, fienili, tettoie aperte sui quattro lati e serre non stagionali con superficie coperta maggiore ad 1/5 della superficie totale o con superficie maggiore di mq. 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, è necessario sottoporre il progetto a VAP.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere a m. 100 dalle case esistenti e a 250 m. dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 m. dal perimetro dei centri abitati. Se destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi la distanza dalle singole abitazioni dovrà essere di 200 m. e quelle dai nuclei residenziali o dal perimetro dei centri abitati di 500 m.

In questa sottozona sono escluse le attività estrattive.

Le discariche di materiali inerti di tipo 2a sono ammesse esclusivamente al fine di ripristino e recupero ambientale fatto salvo quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

3.c Nelle sottozone H2 comprese nei perimetri dei parchi e riserve già individuati dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire la tutela fino all'adozione dei rispettivi strumenti di assetto non sono consentite le seguenti attività:

- piste per corse e prove auto, moto e motocross;
- campi da golf;
- attività estrattive;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- serre superiori a 2.000 mq. ed allevamenti zootecnici intensivi.

4) Nella zona H, gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- i tetti dovranno essere a falda con elementi di copertura in laterizio;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali;
- sono ammessi elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico ed al ricorso ad energie rinnovabili.

Soluzioni progettuali diverse dalle suddette prescrizioni potranno essere ammesse su pronunciamento favorevole della Commissione Consultiva Edilizia.

Le superfici scoperte dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati e dovranno essere escluse coperture asfaltate;
  - i piazzali e le strade potranno essere realizzate in terra battuta o breccia con esclusione di coperture asfaltate;
  - è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di 20 m., esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
  - è ammessa la realizzazione di stagni e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, purché di dimensioni non superiori a 10.000 mq., nel qual caso è necessario sottoporre il progetto alla V.A.P.;
  - è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a 60 cm.;
  - la parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.
- 5) Nelle zone H, gli interventi che comportino il superamento dei limiti di edificabilità previsti nelle sottozone o che riguardino appezzamenti superiori a 15 ha, dovranno essere oggetto di un PAMA.

Il PAMA è un piano di iniziativa privata o eventualmente anche pubblica, redatto da un professionista abilitato ed approvato dal Dipartimento VI nel termine di 90 giorni anche attraverso l'attivazione di strumenti acceleratori di cui all'art. 14 L. 291/90.

Il PAMA dovrà comprendere la seguente documentazione:

- descrizione delle attività attuali di conduzione del fondo;
- descrizione degli interventi programmati per le attività agricole e/o attività connesse nonché degli interventi di compensazione ambientale;
- descrizione degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro, nonché il potenziamento delle strutture produttive;
- individuazione dei fabbricati esistenti da mantenere, da recuperare e da valorizzare;
- individuazione dei fabbricati esistenti ritenuti non più necessari, definendone l'uso previsto;
- definizione dei tempi e delle fasi di attuazione del PAMA.

Il PAMA ha durata poliennale e comunque non inferiore a 10 anni e può essere modificato dopo il triennio.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- 6) Per aziende agricole – singole o associate – con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 ha, il PAMA può prevedere l'edificazione, oltre quella prevista al punto 3, di una cubatura di 0,01 mc/mq per nuclei di servizi da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.

Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;
- c) attrezzature e servizi agrituristici, per il turismo rurale e per attività didattico-culturali;
- d) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b) e c);
- e) strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.

Il nucleo di servizi deve essere realizzato, preferibilmente, su terreni con destinazione a sottozona H1, potendo comunque concorrere al suo dimensionamento anche fondi con destinazione H2. Qualora si rendesse necessario realizzare il nucleo su terreni con destinazione H2, il progetto dovrà essere supportato dalla VAP.

- 7) In zona H, fermo restando le normative di legge vigenti, sono assentibili, previa VAP approvata dal Dipartimento VI entro 90 giorni, le seguenti attività e categorie di opere. Esse richiedono la contestuale realizzazione di interventi di ripristino ambientale, recupero ambientale o restauro naturalistico:

- tutte le strade primarie, di scorrimento e le strade interpoderali di nuovo impianto o in ampliamento o ristrutturazione dei tracciati esistenti;
- infrastrutture di trasporto in sede propria;
- rete tecnologiche;
- impianti di depurazione, trattamento e smaltimento delle acque di scarico, inclusi gli impianti di depurazione naturale (stagni per lagunaggio e la fitodepurazione);
- attività estrattive, lavorazione e frantumazione di materiali;
- depositi a cielo aperto di materiali extraagricoli di superficie superiore a 1.000 mq. con esclusione di tutto quanto attiene al ciclo dei rifiuti;
- silos e serre superiori a mq. 2.000 qualora non siano previste all'interno di un PAMA;
- allevamenti zootecnici intensivi;
- impianti itticultura;
- nuclei di servizi su fondi posti in sottozona H2.

Tutti gli interventi devono prevedere il ripristino ambientale delle aree residue.

I documenti necessari alla VAP sono:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- a) descrizione del progetto con le esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e funzionamento; descrizione dei processi produttivi con descrizione dei materiali impiegati; descrizione della natura e quantità dei rifiuti e delle emissioni sia durante le fasi di costruzione e funzionamento;
- b) descrizione delle alternative prese in esame e motivazioni che hanno portato alla scelta del progetto;
- c) descrizione dell'ambiente;
- d) descrizione delle misure previste per evitare o minimizzare gli impatti negativi;
- e) descrizione degli interventi di compensazione ambientale.

Inoltre in zona H, previa VAP semplificata, sono assentibili le seguenti opere:

- depositi a cielo aperto di materiali, residui o prodotti legati alle attività agro-zootecniche e forestali di superficie superiore a 1.000 mq. e per una durata superiore a 2 mesi;
- silos, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;
- fienili e tettoie aperte sui quattro lati ad uso agricolo, solo se in sottozona H2, qualora non siano previste all'interno di un PAMA;
- attrezzature aziendali di ricezione agrituristica, purchè coerentemente dimensionate alla normativa regionale quali: limitate superfici attrezzate per il campeggio in tenda, limitate superfici attrezzate per il campeggio in roulotte e camper.

Tutte le concessioni edilizie riguardanti aziende agricole, dovranno essere sottoposte al parere vincolante del X Dipartimento.

Per le attrezzature di servizi, realizzate in zona H in forza della normativa vigente, sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione di singoli edifici, la cubatura realizzabile sarà pari a quella già realizzata ed il lotto asservito è quello vincolato nell'originaria licenza.

7 bis)

Per gli impianti di golf già realizzati è consentito l'ampliamento delle attrezzature sportive e delle dotazioni di servizio collegato, utilizzando la cubatura prevista rispettivamente per le sottozone H1 e H2 nella quantità afferente alla superficie complessiva dell'impianto e prevedendo interventi di compensazione ambientale. I servizi realizzabili sono: ristorazione, foresteria e locali di servizio legati al tipo di attività quali deposito attrezzature, palestre, rimessaggi veicoli speciali, spogliatoi, alloggio custode, presidio sanitario ecc.. Qualora l'area complessiva sia superiore a 100 ha, l'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato come previsto al punto 6.

- 8) Gli interventi di compensazione ambientale previsti per le zone H sono il recupero ambientale ed il ripristino ambientale.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Gli interventi di recupero ambientale prevedono:

- la rimozione dei rifiuti solidi e collocazione a discarica;
- il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona ed il reimpianto di specie autoctone;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree di preferenza autoctone nel rispetto delle norme del P.T.P.;
- la risagomatura di alvei fluviali, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide ad uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche ed altre attrezzature rimovibili);

Gli interventi di ripristino ambientale comprendono (compreso il ripristino di cave):

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone;
- la costruzione di attrezzature per la sosta;
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso inerbimento, messa a dimora di specie arbustive o arboree, gradonate con talee e/o piantine, cordonata, viminata o graticciata, fascinata, copertura diffusa con astoni, grate in legname con talee, muro di sostegno con armatura metallica, gabbionate con talee, sistemazioni con reti o stuoie.

9) Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nella fascia di rispetto di 150 m. dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti e nella fascia di rispetto di 50 m. di tutti i corsi d'acqua sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare:

- tombamenti e copertura dei corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, stemi, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie);
- scogliere in pietrame non rinverdito;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, ferroviarie e tranviarie, reti di trasmissioni di energia ecc.);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene;
- le opere per la realizzazioni di tracciati ed aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Nella fascia di 10 m. dalla sponda è vietato qualsiasi utilizzo del suolo ai fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

E' altresì vietato il taglio della vegetazione ripariale ad eccezione di quelli imposti dagli Enti di controllo.

Le presenti norme non si applicano alle richieste di concessione edilizia presentate entro il 29/05/97 da imprenditori agricoli a titolo principale.

## B) ART. 5 – ZONA B

- 1) La zona B comprende parti del territorio già prevalentemente edificato sulla base dei Piani Regolatori precedenti quello del 1962 e presentano, nella maggioranza, carenze di servizi e verde rispetto agli standard.
- 2) In questa zona sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) ristrutturazione urbanistica;
  - f) demolizione e ricostruzione dei singoli edifici;
  - g) cambiamento di destinazione d'uso.

In ogni caso non è ammesso l'incremento delle volumetrie esistenti fuori terra né quello delle superfici lorde, salvo l'aggiunta di volumi tecnici per impianti necessari al funzionamento degli edifici anche ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di interventi di cui alle lettere c), d), e), f) e g) sono ammessi frazionamenti ai fini residenziali delle attuali unità immobiliari purchè le nuove unità siano superiori a mq. 45 di superficie utile netta e compatibili con la tipologia edilizia e delle parti comuni dell'edificio nei limiti del paragrafo 6.

In questa zona sono consentiti interventi pubblici relativi alla sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati del sistema di trasporto ed alla realizzazione di servizi, verde ed attrezzature.

- 3) Nella zona B, gli interventi di cui alle categorie a), b), c), d) e g) si attuano in modo diretto. Anche per gli interventi di cui alla categoria f) relativi ai singoli edifici si attuano in modo diretto semprechè l'edificio da ricostruire non superi la cubatura dell'edificio demolito e comunque l'indice fondiario di 7 mc/mq e l'intervento ricada nella sottozona B2 o B3.

Se l'intervento di demolizione e ricostruzione, categoria f), superi l'indice fondiario di 7 mc/mq o ricada nella sottozona B1 è obbligatorio il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo.

Nel caso di ricostruzione di edifici demoliti o fuori esercizio a seguito di calamità naturali o eventi bellici, gli interventi di ricostruzione si attuano in modo diretto fino alla cubatura dell'edificio originario.

Gli interventi di cui alla lettera e) si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi edifici esistenti alla data del 06/08/42, la demolizione è subordinata al parere preventivo della Soprintendenza Comunale che si dovrà pronunciare entro 60 giorni.

Lo strumento urbanistico esecutivo potrà prevedere la conservazione delle volumetrie preesistenti, purché siano garantiti gli standard computati al 50% come previsto nelle zone omogenee di tipo B. Allo scopo di reperire le superfici per gli standard, si opererà anche attraverso una riduzione delle volumetrie e delle superfici da ricostruire fino ad un 30% dell'esistente.

Se anche attraverso tale riduzione non sarà possibile raggiungere gli standard minimi, è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Per tutte quelle aree in cui era consentita l'edificabilità in forza della destinazione a zona "D", l'edificabilità viene mantenuta nei casi in cui sia stato stipulato l'atto d'obbligo che prevede la cessione gratuita di aree per verdi e/o servizi al fine di soddisfacimento degli standard; tale edificabilità viene mantenuta anche nei casi in cui la cessione gratuita era stata condizionata al cambio di destinazione urbanistica in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Variante al P.R.G. di cui alla Deliberazione 2632/79.

In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici senza strumento urbanistico attuativo è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto edificio esistente nelle aree confinanti ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente degli edifici confinanti in ogni caso i confini interni non dovranno essere inferiori a 5 m. e comunque devono essere garantiti 10 m. dalle pareti finestrate degli edifici circostanti.

Nel caso che la demolizione e ricostruzione che prevede la realizzazione di un edificio con stessa sagoma e stessa superficie utile complessiva dell'edificio demolito, potranno essere mantenuti i distacchi esistenti.

- 4) Nelle zone B dovrà essere garantita il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso residenziali.

In caso di richiesta di cambiamento di tali destinazioni d'uso, sono consentite, in sede di concessione edilizia o altri atti abilitativi, le seguenti destinazioni: servizi pubblici e di pubblica utilità; alberghi che non eccedano i 200 posti letto; sedi di rappresentanza diplomatica, sedi di enti ed associazioni culturali e politiche, di enti pubblici e morali; sedi di giornali quotidiani o periodici.

Il cambio di destinazione d'uso attualmente non residenziale, in sede di concessione edilizia o altri atti abilitativi, è consentito in destinazione residenziale o altra destinazione nell'ambito della stessa attuale categoria.

Nelle zone B sono inoltre consentiti i cambi di destinazione d'uso, purché compresi all'interno delle categorie previste nelle zone B, previo reperimento di adeguate quote di parcheggi.

Nei casi in cui sia richiesto lo strumento urbanistico esecutivo, le destinazioni d'uso potranno essere variate purché la superficie destinata alla residenza non sia inferiore al 40% e quella destinata alle attività terziarie ed artigianali di servizio al 30%.

In detti strumenti sono escluse le destinazioni: impianti industriali, opifici artigianali, depositi e magazzini non di vendita, impianti sportivi per lo spettacolo.





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- 5) Nelle aree private attualmente inedificate, con eccezione di quanto previsto nei programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della Legge 179/92, oltre alle destinazioni per servizi pubblici o di pubblica utilità è possibile realizzare autorimesse e parcheggi – interrati ed a raso – e aree attrezzate per il tempo libero.

La superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e relative rampe d'accesso non dovrà superare il 60% della superficie del lotto, per lotti fino a mq. 3.000; il 50% per lotti superiori a mq. 3.000. La copertura dovrà essere sistemata a giardino. La restante parte del lotto dovrà essere permeabile ed attrezzata a giardino con alberi di alto fusto e con una densità non inferiore ad un albero ogni 80 mq..

La superficie del lotto per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino e/o ad attività per il tempo libero aperte al pubblico utilizzando anche la copertura dell'autorimessa. In tal caso è possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano, altezza massima m. 3,20, per una superficie pari al 5% di quella dei parcheggi fino ad un massimo di mq. 60 da adibire a bar-ristoro ed eventuali servizi (docce, spogliatoi, servizi igienici).

Per lotti inferiori a mq. 700 sarà possibile realizzare il manufatto anche in assenza di autorimesse.

Il lotto da attrezzare dovrà avere accesso da strada pubblica e la manutenzione sarà a carico della proprietà per la durata dell'esercizio.

- 6) la zona B è suddivisa in tre sottozone:

- a) Sottozona B1, comprende complessi insediativi interessanti soprattutto per i caratteri architettonici e ambientali, per la posizione e la sagoma degli edifici esistenti.

In tale sottozona, si applicano le prescrizioni generali, ma non sono ammesse le categorie d'intervento e) ed f) se non tramite strumento urbanistico esecutivo. In caso di ristrutturazione e/o di frazionamento dovranno essere mantenuti gli elementi tipologici che caratterizzano l'edificio.

- b) Sottozona B2, comprendono le aree che non presentano le caratteristiche della sottozona B1 e si applicano le prescrizioni generali.

- c) Sottozona B3, riguardante quei tessuti edilizi che richiedono interventi di consolidamento statico o di trasformazione fisico-funzionale e pertanto viene dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457.

In questa sottozona si applicano le prescrizioni generali con esclusione di quelle concernenti gli interventi di cui alle categorie e), g) per i quali è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero. Per quanto riguarda gli interventi della categoria f) sono consentiti in tutte le sottozone B3 (Pigneto, Centocelle, Mandrione, Villa Certosa), escluso il quartiere S.Lorenzo per il quale è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero.

- C) Art. 16bis, punto 7bis – Carta dell'Agro

In corrispondenza dei beni individuati nella "Carta dell'Agro" allegata al P.R.G., occorre richiedere il parere delle competenti Soprintendenze statali.

Per i beni individuati nella "Carta dell'Agro" e soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati nessuna concessione edilizia od altro atto abilitativo potranno essere rilasciati senza la previa



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

acquisizione, a cura del responsabile del procedimento, del parere delle competenti Soprintendenze statali.

Nessuna autorizzazione edilizia potrà essere assentita, né alcuna denuncia di inizio di attività potrà essere ricevuta dall'Amministrazione, senza il corredo del parere della Soprintendenza.

Per i beni non sottoposti a vincolo da Enti sovraordinati, qualora il parere non venga rilasciato entro 60 gg. dalla richiesta, il responsabile del procedimento prescinde dal parere medesimo. Entro lo stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce le osservazioni della Soprintendenza Comunale.

In corrispondenza dei beni di cui all'allegato 6 e riportati sulle tavole di P.R.G., deve essere riservata una fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di m. 50.

## D) - Art. 3 punto 21.

La capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle della Relazione Tecnica, forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione ovvero in compensazione con altre aree di proprietà privata. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita al Comune del proprio terreno.

I proprietari dei terreni per cui è previsto il trasferimento della capacità edificatoria potranno avanzare proposta all'Amministrazione Comunale per trasferire il valore immobiliare corrispondente su altre aree di proprietà privata. Su tale proposta l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici.

I proprietari delle aree ricadenti nei parchi urbani del Pineto, Monte Cucco-Trullo, potranno disporre in favore dell'Amministrazione Comunale la cessione gratuita delle aree con l'applicazione dell'istituto della compensazione. Ove tali transazioni dessero luogo alla definizione di diritti edificatori, tali diritti non comporteranno aumento di cubatura realizzabile rispetto a quella attualmente prevista dal P.R.G.. Le quantità edificabili saranno determinate in funzione delle vigenti normative del valore di esproprio. Il principio della compensazione potrà essere applicato a quelle aree che l'Amministrazione valuti di rilevante valenza ambientale e per le quali sia stata già presentata domanda per la realizzazione di progetti urbanistici non in contrasto con le destinazioni di P.R.G..

## E) Art. 15 - Zona N - verde pubblico.

Per le aziende agricole in attività, localizzate in zona N di P.R.G., sono consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti previsti dall'art. 31, lettera a,b,c,d della Legge 457/78, finalizzati al mantenimento ed al miglioramento della produzione agricola ed allo svolgimento delle attività ad esso complementari.

La programmata copertura del sedime del tratto sud ed orientale dell'anello ferroviario dovrà essere destinata a zona N.

**In conclusione le principali modifiche alla normativa sono:**

Art. 11 - ZONA H



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, lì .....

H1: lotto da 10.000 e 20.000 a 50.000 mq.

Indice da 0,03 mc/mq a 0,02 mc/mq.

Accorpa il vecchio H1 e H2

H2: Vecchio H3

Lotto da 50.000 a 100.000 mq.

Indice da 0,01 a 0,005 mc/mq.

- Possibilità di recupero di edifici esistenti anche ad uso abitativo, ma con unità abitativa non inferiore a mq. 110 ciascuna e con asservimento di mq. 10.000 per la prima unità e 20.000 mq. per ogni ulteriore unità.
- Istituzione del P.A.M.A. (Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo).
- Istituzione del V.A.P. (Valutazione Ambientale Preventiva).
- Con la presentazione del P.A.M.A. l'indice può raggiungere 0,04 mc/mq fermo restando lo 0,01 per la parte residenziale per l'H1 e 0,02 mc/mq. per l'H2.
- Vengono stabilite norme per la concentrazione.
- Pongono il limite al concentramento dell'edificazione nel 2% dell'appezzamento.
- In via transitoria, fino all'approvazione del Piano regionale delle attività estrattive, è consentita l'attività estrattiva.
- Nelle sottozone H2 comprese nei perimetri dei parchi e riserve, non sono consentite, fino all'approvazione dei piani d'assetto le seguenti attività: piste per corse e prove auto, moto e motocross; campi da golf; attività estrattive; deposito materiali a cielo aperto; serre superiori a 2.000 mq. ed allevamenti zootecnici intensivi.
- Sono state previste soluzioni progettuali caratteristiche della campagna romana per tutti gli interventi edilizi.
- Per aziende singole o associate, con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 ha, il PAMA può prevedere una ulteriore edificazione di 0,01 mc/mq. per nuclei di servizi da destinare ad attrezzature utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.
- In zona H sono assentibili, con contestuale realizzazione di interventi compensativi di ripristino ambientale, recupero ambientale e restauro naturalistico, i seguenti interventi:
  - tutte le strade
  - infrastrutture di trasporto in sede propria
  - reti tecnologiche
  - impianti di depurazione
  - attività estrattive
  - depositi a cielo aperto di materiali extra agricoli e legati ad attività agricole
  - silos e serre superiori a mq. 2.000



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

allevamenti zootecnici

impianti itticultura

attrezzature aziendali di ricezione agrituristica

- E' prevista la deroga per gli impianti di golf già realizzati
- E' vietata l'utilizzazione ai fini agricoli della fascia di rispetto di m. 10 dai fiumi e torrenti.

## Art.5 - ZONA B

- Inglobamento nella zona B di gran parte delle Zone D.
- Sono ammessi interventi diretti precedentemente consentiti solo con il piano particolareggiato quali: demolizione e ricostruzione di singoli edifici e ristrutturazione urbanistica, solo quanto superano i 7 mc/mq. si deve ricorrere allo strumento attuativo.
- Viene modificata la norma che prevede il frazionamento delle unità abitative fino ad un minimo di 45 mq.
- Nelle aree private attualmente inedificate è permesso di realizzare parcheggi, e vengono stabiliti parametri di permeabilità, occupazione del suolo e prescrizioni per le sistemazioni esterne.
- Si ampliano le possibilità di intervento diretto in zona B2 anche per demolizione e ricostruzione e ristrutturazione.

## Art. 16 bis – Carta dell'Agro

- La variante fa propria la Carta dell'Agro e prevede il parere della Soprintendenza per interventi in corrispondenza dei beni individuati dalla stessa.

## Art. 3 punto 21

- Viene prevista la possibilità di compensare la capacità edificatoria delle aree ricadenti nei parchi o aree dichiarate irrinunciabili ed indicate in una tabella allegata alla variante.

## Art. 15 - Zona N

- Vengono consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti facenti parte di aziende agricole in attività.

## CONSIDERATO

Dopo la variante "Verde e Servizi" e quella di "Salvaguardia" la presente variante cosiddetta delle "Certezze" completa il ciclo di interventi a vasto raggio sul P.R.G. di Roma che l'Amministrazione Comunale ha inteso mettere in cantiere negli anni '90. Il sistema composto di queste tre importanti varianti costituisce la base sulla quale il Comune di Roma sta predisponendo il nuovo P.R.G., del quale peraltro è già stata data una anticipazione attraverso una adozione da parte della Giunta Comunale.

La presente Variante, pertanto non appare come uno strumento urbanistico "propositivo" in quanto in essa non sono previste scelte insediative o linee di sviluppo della città, ma si pone come



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

una sorta di congelamento dello stato attuale in attesa delle scelte vere e proprie che verranno effettuate con il nuovo P.R.G..

E in questa direzione vanno lette le scelte di unificazione e semplificazione delle diverse zonizzazioni del piano vigente che in definitiva portano a classificare il territorio comunale in tre grandi fasce: il territorio extraurbano, la città consolidata, la città costruita e non costruita (le periferie).

Proseguendo l'operazione già avviata dalla Variante di Salvaguardia ampliandone il raggio ed estendendolo ai 129.000 Ha del Comune, con la Variante delle Certezze il Comune di Roma prende atto della nuova realtà paesistica venutasi a creare con l'approvazione del P.T.P. (legge regionale 24/98) e con la costituzione dei nuovi parchi sia urbani che regionali. Questa operazione di aggiornamento ha comportato inevitabilmente, la soppressione di ulteriori quote di previsioni insediative (rispetto alla Variante di Salvaguardia) per un totale di 17,5 milioni di mc. destinati a residenza o servizi privati.

Parte della cubatura soppressa verrà poi recuperata attraverso l'introduzione di una nuova procedura, la compensazione; di nuova istituzione per la città di Roma, ma già ampiamente utilizzato in numerose occasioni in molte città d'Italia, che prevede una concertazione con i privati per la cessione di aree considerate "strategiche" o la realizzazione di opere pubbliche in cambio della possibilità di costruire.

**Sui singoli argomenti si formulano le seguenti considerazioni.**

## **ZONE RESIDENZIALI**

Con la presente Variante il Comune introduce una nuova zona urbana definita come "città consolidata" comprendente di fatto tutte le zone già edificate di contorno al Centro Storico. In essa pertanto, confluiscono il Centro Storico e le attuali zone B e D come da P.R.G. vigente.

La normativa concernente il Centro Storico non è oggetto di variante mentre il provvedimento in esame investe principalmente le zone D che vengono sottoposte a variante trasformandole in zona B per la parte già edificata. I lotti liberi da edificazione delle zone D se non già oggetto di convenzioni in atto, vengono destinati a servizio pubblico.

La normativa delle zone B resta sostanzialmente invariata per quanto riguarda i parametri edilizi, e le modalità di intervento riducendo tuttavia i casi in cui è richiesta la formazione di strumenti attuativi.

Viene altresì introdotta la possibilità di frazionare a fini residenziali alloggi di superficie estesa purché le nuove unità immobiliari non siano inferiori a 45 mq. di superficie utile netta. Ciò al fine di consentire un recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio esistente, rispondendo ad una domanda sociale diffusa.

Con la destinazione a servizi dei lotti liberi delle zone D, viene incrementata notevolmente la dotazione di standards in una zona, quale è quella della città edificata, notoriamente carente di servizi.

Complessivamente, il provvedimento assunto dal Comune con la presente Variante nei confronti della città consolidata, appare condivisibile in quanto prende atto di quanto si è venuto a



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

determinare sulla base del P.R.G. vigente e anticipa le scelte del nuovo P.R.G. in corso di adozione. Del pari condivisibile appare la scelta di sottrarre all'obbligo del P.P. interventi che potranno essere effettuati in concessione diretta.

## ZONE AGRICOLE

Per quanto riguarda le zone agricole, la Variante in esame, come detto in premessa, individua due zone agricole (H1 e H2) con indici volumetrici rispettivamente di 50.000 mq x 0,02 e 100.000 mq. x 0,005.

Il provvedimento tende a conservare le caratteristiche agricole dell'agro romano preservandone le peculiarità produttive e sottraendo intere aree di grande valore paesaggistico all'insediamento sparso e puntiforme che era consentito con la normativa vigente.

Da questo punto di vista il provvedimento si colloca nello spirito della conservazione dei valori ambientali che la Variante delle Certezze persegue, ed appare condivisibile.

Del pari condivisibile appare il provvedimento relativo alla possibilità di recupero e utilizzo ai fini residenziali o agriturismo dei manufatti edilizi già esistenti al momento della adozione del Piano.

Le nuove norme delle zone H, consentono trasformazioni compatibili anche non direttamente collegate con gli usi agricoli, solo attraverso procedure di garanzia ambientale (PAMA, Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo). Tale piano si può ritenere coincidente con il Piano di Utilizzazione Aziendale previsto dalla L.R. 38/99 e pertanto non si ritiene utile la sua introduzione che andrebbe ad appesantire le procedure.

E' stato altresì introdotto per le zone agricole, un nuovo strumento di controllo e valutazione denominato V.A.P. (Valutazione Ambientale Preventiva) al fine di misurare l'impatto sul territorio agricolo di interventi quali viabilità, reti tecnologiche, impianti di depurazione, attività estrattive, depositi, allevamenti a cielo aperto ed itticoltura.

Viene altresì previsto l'obbligo di recupero ambientale per ogni intervento di ampliamento per gli impianti di golf esistenti.

Complessivamente la normativa prevista per le zone agricole appare idonea a perseguire gli obiettivi di tutela del paesaggio consentendo altresì lo svolgersi delle attività produttive tipiche. Tuttavia perplessità suscita la formulazione generica circa la possibilità di insediare in zone agricole attività legate alla "... ricreazione e tempo libero...", in apparente contrasto con le finalità produttive delle zone agricole.

Non appare inoltre condivisibile la proposta di insediare in zona agricola i campeggi per i quali il P.R.G. vigente già prevede specifica zona.

## COMPENSAZIONI

Il provvedimento di trasferimento e compensazione della volumetria nasce da una scelta di carattere strettamente urbanistico finalizzata ad una politica di realizzazione di Parchi Urbani.

Come precedentemente detto con la presente variante viene introdotta una nuova procedura, quella della compensazione attraverso la quale il Comune intende anticipare alcune scelte della legge quadro nazionale collocandosi al livello delle esperienze urbanistiche italiane più



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

avanzate. Attraverso questa nuova procedura, sarà possibile da parte del Comune acquisire gratuitamente aree di rilevante interesse urbanistico e paesaggistico, considerate strategiche per una politica comunale del verde e dei parchi urbani, trasferendo la volumetria ivi prevista su aree di minore interesse ambientale da individuare dal Comune stesso preferibilmente all'interno della "città costruita e non costruita".

A tal fine il Comune individua 41 zone dalle quali trasferire la volumetria (2.400.000 mc. circa) senza peraltro indicare le zone nelle quali detta volumetria verrà collocata. Le zone oggetto di compensazione ricadono all'interno dei perimetri dei parchi urbani e regionali. A tal proposito va messo in evidenza che le volumetrie soggette alla procedura di compensazione non sono soppresse dalle previsioni urbanistiche complessive, ma ne è trasferita la localizzazione in altre zone da definire successivamente. Simile procedura viene proposta per 13 zone (1.100.000 mc. circa) soggette a permuta.

L'uso di questa procedura normata dal nuovo punto 21 dell'art. 3 delle N.T.A. appare di massima condivisibile in quanto oltre a rappresentare un risparmio di risorse pubbliche, consente che la trasformazione della città attraverso gli interventi dei privati proceda di pari passo con la realizzazione progressiva di adeguate quote di verde pubblico.

L'obiettivo infatti, sembra essere quello di costituire, attraverso l'acquisizione gratuita delle cosiddette aree "irrinunciabili" ed edificabili comprese nei parchi, un cospicuo patrimonio comunale che consenta, concretamente, di realizzare i grandi parchi urbani.

Tuttavia non appaiono evidenti i criteri con i quali sono state individuate e classificate le c.d. aree "irrinunciabili".

## TOPONIMI

Per quanto riguarda i toponimi di cui la Variante delle Certezze fornisce un elenco dettagliato che riguarda 76 località del territorio comunale, gli stessi, in quanto privi di una specifica perimetrazione che li individui e caratterizzi dal punto di vista urbanistico, non possono essere oggetto di specifico provvedimento di valutazione tecnica amministrativa.

Si condivide il meccanismo partecipativo che il Comune intende adottare per la soluzione urbanistica dei "Toponimi" raccomandando che nella predisposizione dei Piani Attuativi vengano tenute in considerazione l'incremento nell'erogazione dei servizi e del verde attrezzato, l'accessibilità, la caratterizzazione degli spazi pubblici e la qualificazione edilizia.

Tuttavia si esprimono alcune considerazioni in ordine ad un problema che, per la città di Roma, insieme a quello della mobilità, costituisce uno dei temi centrali del riequilibrio urbanistico.

Per quanto riguarda le periferie dovrebbero essere oggetto di particolare attenzione nel nuovo Piano regolatore del Comune di Roma.

L'Amministrazione Comunale ha tentato, dall'approvazione del vecchio P.R.G. ad oggi, il recupero delle periferie mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica (vedi le zone "O" di cui alla D.G.R. 4777/83 - 74 nuclei per 5.000 ha - o le zone F1 - 44 comprensori per 3.800 ha) di vecchia generazione e attraverso piani d'Area che includono piani di zona (L. 167/68) e zone "O" creando una interrelazione di servizi pubblici fra le due tipologie edilizie.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Tali tentativi hanno contribuito solo in minima parte alla trasformazione e riqualificazione del territorio in questione per problemi legati, non solo ai tempi procedurali dei piani di iniziativa pubblica in quanto dal momento dell'adozione del piano all'efficacia dello stesso trascorrevano molti anni, ma anche all'attuazione mediante esproprio che le casse comunali non erano pronte ad affrontare. Per cui la città da ristrutturare si presenta attualmente costituita da un'edilizia sanata relativa alle vecchie zone "O", alle zone "F1", carenti di servizi e da un'edilizia abusiva di ultima generazione relativa ai "nuclei non perimetrati" elencati con il solo toponimo nell'allegato "C1" del Piano delle Certezze.

Si tratta di 76 aree con un'estensione complessiva di 2.000 ha per le quali, come detto, non è stata prodotta specifica perimetrazione ed individuazione sulle tavole di Piano.

Pertanto è necessario che il Comune adotti con le previste procedure di legge, apposite perimetrazioni dei nuovi nuclei abusivi sulle quali, in sede di approvazione della presente variante, la Regione possa esprimersi.

## CARTA DELL'AGRO

Con la presente variante il Comune assume la cosiddetta "carta dell'agro" quale cartografia allegata al P.R.G. che rende obbligatoria l'acquisizione del parere della competente Soprintendenza per ogni intervento ricadente nelle aree in essa individuate. Si condivide tale scelta in quanto costituisce un ulteriore elemento di garanzia e salvaguardia del patrimonio storico-artistico del territorio comunale.

## ZONA N

Per quanto riguarda le zone N, si condivide la modifica tesa a consentire il recupero di edifici di aziende agricole esistenti in attività ricadenti nelle zone in questione.

Tuttavia corre obbligo rammentare che già con voto del C.T.C.R. del 13/12/99 relativo alla Variante al P.R.G. delle aree libere sulla Cristoforo Colombo si raccomandava al Comune di provvedere ad introdurre parametri e precisazioni alla norma stessa. Si rinnova tale raccomandazione invitando il Comune a provvedere in sede di controdeduzioni al presente voto.

## VINCOLI

Appare degno di nota il fatto che le tavole sulle quali è stata elaborata la Variante delle Certezze siano state aggiornate riportando le aree sottoposte a vincolo ex lege 1497/39 e 431/85 e si sia tenuto conto, conseguentemente, della pianificazione paesistica regionale.

Tuttavia, poiché in data successiva alle delibere comunali di adozione e controdeduzioni, da parte degli organi competenti, nuovi vincoli sono stati apposti, appare opportuno prescrivere che in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali venga fatta una ulteriore verifica e, se necessario, graficizzazione delle eventuali mutate condizioni. All'uopo gli uffici regionali dichiarano la loro disponibilità a collaborare.

## CARTOGRAFIA





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Dalla verifica della rappresentazione grafica della Variante si sono riscontrate imprecisioni e difformità tra la descrizione di alcune modifiche riportate nella Delibera di controdeduzioni del C.C. n° 176/2000 e quanto rappresentato sulle tavole di P.R.G. interessate. Pertanto l'A.C. in occasione delle controdeduzioni alle presenti osservazioni regionali, dovrà provvedere a rettificare le indicazioni grafiche risultanti in contrasto.

## **OSSERVAZIONI**

Nel corso della pubblicazione sono state presentate al Comune n. 504 osservazioni nei termini e n. 101 osservazioni fuori termine alle quali il Consiglio Comunale ha controdedotto con delibera n. 176 del 09/11/2000. Per quanto riguarda le osservazioni fuori termine il Comune, con la delibera di controdeduzioni ha controdedotto esclusivamente alle osservazioni presentate da Enti e Amministrazioni Pubbliche nel numero di 16 senza tenere in considerazione quelle dei privati.

Le osservazioni alle quali il Comune ha controdedotto sono state raccolte e catalogate secondo le seguenti tipologie:

- 1) Osservazioni riferite alle zone H ed N
- 2) Osservazioni riferite alla Zona ex D
- 3) Osservazioni riferite alla zona non perimetrata, zona O ed edilizia abusiva
- 4) Osservazioni riferite alle compensazioni
- 5) Osservazioni riferite alle aree industriali
- 6) Osservazioni varie
- 7) Osservazioni relative a richieste improprie

Sono state inoltre prodotte osservazioni da parte degli uffici comunali che interessano 31 punti della variante e che il Consiglio ha fatto proprie in sede di controdeduzione.

Con la delibera di controdeduzioni il Consiglio ha accolto o parzialmente accolto n. 87 osservazioni fra quelle presentate entro i termini respingendo le rimanenti 417.

Di quelle prese in esame presentate fuori dei termini 4 sono state accolte mentre le rimanenti 12 sono state respinte.

Direttamente alla Regione Lazio, sono pervenute n. 47 istanze inviate da Enti e privati, che per renderle più facilmente individuabili sono state numerate nel seguente ordine progressivo:

- 1) Flaviano Ruscitti; 2) Luigi Scatena e Paola Cicchinelli; 3) Istituto Inter. Maria Ausiliatrice delle Salesiane di Don Bosco; 4) Rosa D'Antoni; 5) SAFERROT S.p.A.; 6) Avvocatura del Comune di Roma (trasmissione ricorso al TAR della LIPU); 7) Pier Leopoldo Borrelli De Andreis; 8) Casa di Procura dei Fratelli Cristiani d'Irlanda (Christian Brothers); 9) Giovanni Puccio ed altri; 10) Ridotto S.r.l.; 11) FAIM S.r.l.; 12) Ridotto S.r.l. e Stella Alpina S.r.l.; 13) Provincia di Roma; 14) SITEC Impianti S.r.l.; 15) Circoscrizione III; 16) Soc. ESSETRE a.r.l. e Soc. DAMI a.r.l.; 17) Congregazione Pie Discepoli del Divin Maestro; 18) Catia Tosti; 19) Municipio XX – Gestione Investimenti Opere Pubbliche; 20) EFIMAR S.r.l. – Fondiaria Romana S.r.l. e Giglio 72 S.r.l.; 21) Andrea Noce ed altri; 22) Marco Bucci Casari; 23) Presidente del XVIII Municipio; 24) Borgo Ragazzi Don Bosco; 25) Condominio Via del Casaleto 509; 26) FEMEL S.r.l.; 27) Europa Gestioni



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Immobiliari S.p.A.; 28) ESSETRE S.r.l., Immobiliare Tuscolana 1978 S.r.l. e CONGABRI S.r.l.; 29) PRO.G.INVEST S.r.l.; 30) Consorzio Tor Vergara II; 31) Ass. Cons. di recupero urbano Giustiniana VII; 32) Gianluca e Gabriella Pitocco; 33) ISAIV s.r.l.; 34) Soc. La Leva S.r.l.; 35) Cecchignola Ovest S.r.l.; 36) Gasauto S.r.l.; 37) Istituto Suore Missionarie del Sacro Costato; 38) Tomaso Vallifuoco; 39) Antonio Voto ed altri; 40) Giorgio Biuso; 41) Elvio Chiricozzi e Roberto Pietrosanti; 42) Soc. EUR CITTA' VERDE; 43) Maria Maddalena Cacioppo e Pietro Guglielmo Franzò; 44) Sergio Stella ed altri; 45) Feliciani Massimo ed altri; 46) Istituto degli Oblati di Maria Vergine; 47) Bucci Casari

Delle suddette istanze le seguenti costituiscono la riproposizione di quelle già presentate al Comune : 2, 5, 9, 10 (congiuntamente alla 12), 13, 15 (presentata dall'Università La Sapienza), 16, 17, 19, 23 (proposta da due proprietari di lotti facenti parte del comprensorio), 31, 34, 35, 46.

Infine sono pervenute direttamente alla Regione ulteriori tre segnalazioni. La prima un ricorso al T.A.R. della CASA GENERALIZIA SALESIANA, denominata "Direzione Generale Opere Don Bosco", la seconda del COMITATO di Quartiere "IL MACCHIONE"; la terza della Soc. LUDEA s.r.l.

**Da quanto sopra considerato discendono le seguenti prescrizioni:**

## **ART.5 – ZONA B**

Si prescrive per quanto riguarda la possibilità della realizzazione di parcheggi di coordinare la normativa dell'art. 5 con quella del punto 20 dell'art. 3 delle N.T.A. vigenti con l'indicazione di assumere l'altezza massima netta m 2,40.

Nei casi in cui sussistano strumenti di pianificazione urbanistica vigente, gli interventi diretti di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, devono tener conto della viabilità prevista ancorché non attuata negli strumenti urbanistici attuativi esistenti comunque sempre in rispetto dell'art. 17 della legge n° 1150/42.

Il Comune espliciti i riferimenti normativi e procedurali volti all'applicazione della "monetizzazione" degli standard minimi.

Il quarto comma del paragrafo 2, dopo le parole "...al successivo paragrafo" si deve aggiungere "secondo la disciplina del paragrafo 5".

Il primo periodo del secondo comma del punto 5 dovrà essere così modificato:  
" Qualora i lotti siano superiori a mq. 3.000, la superficie da destinare a parcheggio o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso, dovrà essere contenuta nel limite del 60% della superficie del lotto stesso".

## **ART. 11 – ZONE H - AGRICOLE**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

Si prescrive di ricondurre i procedimenti introdotti con la presente variante (PAMA e VAP) a strumenti o procedure tipici previsti da disposizioni statali o regionali vigenti e pertanto si dovrà procedere, se necessario, alla revisione consequenziale di tutto l'art. 11.

Si prescrive che al punto b1, del paragrafo 3) dall'elenco che indica le attività non consentite vengano eliminate quelle relative ai "campi da golf" e " serre superiori a 2000 mq". Inoltre per quanto riguarda i "depositi di materiali a cielo aperto" deve essere aggiunto " con esclusione di quelli relativi alle attività agricola".

Al comma 6, del paragrafo 7) al 6° capoverso devono essere eliminate le parole da "...quali.." a "...camper..".

Si prescrive che venga mantenuto il paragrafo 8) della normativa vigente, ed il testo sia coordinato con quello della presente variante.

Infine l'Amministrazione Comunale, dovrà chiaramente specificare la natura, qualità e quantità delle attività legate alla "...ricreazione e tempo libero .." genericamente indicate nelle norme.

## **COMPENSAZIONE**

Per consentire una concreta comprensione della procedura introdotta all'art. 3 punto 21 delle N.T.A., che non costituisce istituto urbanistico, si rende necessario che l'Amministrazione Comunale provveda a quanto segue:

- 1) rendere evidenti i criteri con cui sono state individuate le aree oggetto del trasferimento delle previsioni edificatorie inserite nella presente variante, evidenziandole per tipologie, verificando altresì che l'applicazione di tali criteri sia stata estesa a tutte le aree oggetto della presente variante riferendoli alle fattispecie sopraindicate;
- 2) procedere ad un coordinamento tecnico tra i contenuti delle tabelle (1; 1.1A; 1.1B; 1.1C; 1.2A; 1.2C; 1.3), le norme tecniche (art. 3, punto 21) e le tavole del P.R.G. di cui alla Delibera Comunale n° 176 del 9.11.2000;
- 3) definire le modalità tecnico-amministrative di attuazione della procedura prevista secondo principi di equità e pubblicità.

Da ciò discende che la nuova localizzazione dei suddetti pesi insediativi, che non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura preesistente, conservati dal Piano delle certezze, dovrà avvenire attraverso apposite varianti previste dalla legislazione vigente.

Il Comune deve altresì specificare in che modo le varianti oggetto della c.d. "compensazione" concorrano al dimensionamento degli standard urbanistici di cui all'art.3 del D.M. 1444/68, indicando inoltre con quali criteri sono stati individuate le c.d. aree irrinunciabili.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistico*

Roma, lì .....

L'Amministrazione Comunale dovrà fornire chiarimenti in merito ai criteri e motivazioni che hanno ispirato la norma di cui al comma 4 e 5, laddove prevede una specifica normativa esclusivamente per i parchi del Pineto e Monte Cucco Trullo.

Analoghe considerazioni si estendono anche al penultimo comma dello stesso articolo. Le stesse delucidazioni dovranno essere fornite per le aree soggette a permuta.

## **TOPONIMI**

Le aree denominate "Toponimi" non possono essere valutate sotto l'aspetto urbanistico-edilizio in quanto non è definita la loro consistenza quantitativa e qualitativa negli atti (normativa e cartografia); pertanto i così detti "Toponimi" non costituiscono oggetto della presente variante generale e conseguentemente le relative osservazioni sono escluse dal presente provvedimento.

Si prende atto delle indicazioni delle località elencate nell'allegato C1 di cui alla Delibera Comunale n° 176 del 9.11.2000 che costituiscono una prima ricognizione dell'esigenza di recuperare nuclei spontaneamente sorti.

Di conseguenza il Comune dovrà provvedere con successivi provvedimenti di variazione al P.R.G. vigente, secondo la legislazione vigente, ad apportare idonee varianti urbanistiche relative a tali zone di recupero.

Si raccomanda al Comune che nell'individuazione dei criteri di ammissibilità delle proposte di variante per i nuclei abusivi si riferisca a precisi parametri tecnico-urbanistici (soglia dimensionale – percentuale edificazione esistente) previsti dalle leggi vigenti.

E' necessario inoltre che il Comune provveda a ricondurre nell'ambito di previsioni urbanistiche anche gli insediamenti insieme di attività spontanei soggette a condono diverse da quelle residenziali.

## **CARTA DELL'AGRO**

Si prescrive l'eliminazione del primo comma dell'art. 16bis, punto 7bis.

Il quarto comma dello stesso articolo deve essere così modificato " Per i beni non soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati, il responsabile del procedimento acquisisce, entro 60 giorni dalla richiesta, le osservazioni della Sovrintendenza Comunale.

## **ART. 15 - ZONA N - Verde pubblico**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, lì .....

Si rammenta che già con voto del C.T.C.R. del 13.12.99 relativo alla variante delle aree libere sulla Cristoforo Colombo si raccomandava di provvedere ad introdurre parametri e precisazioni alla norma stessa. Si rinnova la raccomandazione.

## VINCOLI

In considerazione che in data successiva alle delibere comunali di adozione e di controdeduzione alla presente variante sono stati apposti nuovi vincoli, si prescrive che in sede di controdeduzioni venga fatta una ulteriore verifica e si provveda alla graficizzazione delle mutate condizioni. All'uopo gli uffici regionali dichiarano la loro disponibilità a collaborare.

## CARTOGRAFIA

Si prescrive la rettifica delle indicazioni grafiche risultanti in contrasto con le delibere comunali.

Inoltre il "Piano delle Certezze" dovrà essere reso conforme alle previsioni di Piani sovraordinati nel frattempo adottati (come ad esempio il P.A.I.).

## OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda la valutazione sulle osservazioni, si concorda con le controdeduzioni espresse dal Comune di Roma con la Delibera 176/2000 ad eccezione di quelle riguardanti le n° 31, 44, 89, 100 F.T., 224, 226, 249, 360 sulle quali verrà detto in seguito.

Sulle istanze presentate direttamente alla Regione si ritiene che le seguenti non possono essere accolte in quanto le richieste sono in contrasto con i criteri informativi del Piano o non oggetto della presente variante: 1; 2; 6; 7; 8; 9; 11; 15; 16; 18; 21; 23; 25; 27; 28; 29; 31; 32; 33; 36; 39; 41; 42; 43; 47.

Per quanto riguarda le rimanenti istanze si ritiene di poter esprimere le seguenti valutazioni:

- **Istanza n° 3 – Istituto Intern.Maria ausiliatrice delle Salesiane di Don Bosco** : Accoglibile parzialmente, in quanto il complesso esistente, che ha la necessità di ampliarsi, ha caratteristiche di zona M2 e svolge attività accademica internazionale. Il Comune individui una superficie di circa 17.000 mq complessivi in modo da consentire con l'applicazione dell'indice della sottozona M2 un ulteriore ampliamento di massimo 10.000 mc., a condizione che sulla residua area con destinazione H2 non vengano vantati ulteriori diritti e venga salvaguardata la zona boscata.
- **Istanza n° 4 – Rosa D'Antoni**: Accoglibile parzialmente, in quanto l'area è già adibita in parte a "centro calcistico" e parte a "centro ippico". Pertanto la proposta di accoglimento parziale è nel senso che la destinazione di sottozona G4 venga limitata agli impianti sportivi esistenti.
- **Istanza n° 5 – SAFFEROT S.p.A.** (corrispondente all'opposizione n° 31 respinta dal Comune) : Accoglibile, nei limiti della sentenza dal TAR n° 2163/99.
- **Istanza n° 12 –Soc. Ridotto s.r.l. e Stella Alpina s.r.l.**, comprendente la n° 10- ( corrispondente all'opposizione n° 89 respinta dal Comune): Accoglibile parzialmente limitatamente alla parte dell'area che il PTP 15/ 3 classifica in Tutela Limitata, in quanto appare legittima nei contenuti urbanistici in relazione alla localizzazione delle zone PEEP.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Roma, li .....

- **Istanza n° 13 – Provincia di Roma** ( corrispondente all'opposizione n° 100 Fuori Termine presentata al Comune): Accoglibile in quanto la richiesta della Provincia di realizzare sull'area attrezzature di uso pubblico a carattere culturale appare condivisibile.
- **Istanza n° 17 - Congregazione Pie Discepolo del Divin Maestro**, ( corrispondente all'opposizione n° 224 presentata al Comune) : Accoglibile in quanto la destinazione richiesta a parco vincolato privato non contrasta con le finalità del Parco.
- **Istanza n° 14 –SITEC Impianti s.r.l** : Accoglibile, in quanto trattasi di mero errore materiale, come già rilevato dal Comune nella delibera 176/2000 alle pagine 27 e 83, limitatamente tuttavia al perimetro di cui all'approvazione dell'osservazione del P.R.G. del 1962.
- **Istanza n° 19 – Municipio XX** : Accoglibile in quanto trattasi di mero errore materiale , peraltro la destinazione a sottozona M3 è già stata introdotta d'ufficio dal Comune di Roma in occasione delle controdeduzioni alle osservazioni.( vedi pag. 26, punto 16 della Delibera 176/2000).
- **Istanza n° 22 – Marco Bucci Casari** : Accoglibile in quanto conforme allo spirito della variante ed essendo l'area limitrofa ad un nucleo di zona O.
- **Istanza n° 24 – Borgo Ragazzi Don Bosco** : Accoglibile in quanto il ripristino della zona M2 permetterà al richiedente, che è un Ente Morale ed Assistenziale, di ristrutturare gli edifici esistenti ed ampliarli per le finalità umanitarie proprie dell'Ente.
- **Istanza n° 26 – FEMEL s.r.l.** : Accoglibile parzialmente nel senso che la parte di territorio posta tra i due fossi venga trasformata da zona H2 a zona G4 in considerazione che potranno essere realizzati degli impianti sportivi che potranno essere utilizzati dai residenti della limitrofa zona O.
- **Istanza n° 30 – Consorzio Tor Vergara II** : Accoglibile conformemente alla sentenza del TAR; si invita il Comune a predisporre adeguato strumento urbanistico di recupero delle volumetrie sia previste che riclassificate di concerto con il Piano di Assetto in corso di elaborazione da parte dell'Ente Parco.
- **Istanze n° 34 e 35 – Soc. Leva e Cecchignola Ovest s.r.l.** (corrispondenti relativamente all'opposizione 249 e 44) : Accoglibile parzialmente. Le opposizioni vengono prese in esame contestualmente in quanto facenti parte originariamente di un unico comprensorio. Per le stesse si propone che vengano ricomprese in un unico perimetro comprensoriale includente anche le aree ricadenti nella fascia di rispetto del corso d'acqua e quelle gravate dal vincolo "galassino" (art. 1, legge 431/85) con densità territoriale di 120 ab/ha. Detto indice, tuttavia dovrà essere applicato soltanto sulle aree non interessate dal "galassino". Le dette aree dovranno essere cedute gratuitamente all'A.C.
- **Istanza n° 37 – Istituto Suore Missionarie del Sacro** : Accoglibile parzialmente, in quanto il complesso esistente, che ha in programma di ampliarsi con la costruzione di un centro di assistenza ed accoglienza per una cubatura di circa 25.000/30.000 mc, ha caratteristiche della zona M2 e svolge appunto attività scolastica ed assistenziale. Il Comune individui una superficie congrua in modo da consentire con l'applicazione dell'indice della sottozona M2 l'ulteriore ampliamento, a condizione che sulla residua area con destinazione H2 non vengano vantati ulteriori diritti.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, li .....

- **Istanza n° 38 – Tomaso Vallifuoco** : Accoglibile, nel senso che può essere accettata la richiesta in quanto nella presente variante viene riconfermata la destinazione a sottozona M3 per un immobile già adibito a scuola privata poi cambiata con sanatoria ad ostello. Pertanto il riconoscimento a sottozona B2 rientra nei principi informativi della variante, anche in considerazione che l'area è stata stralciata dalla deliberazione di riproposizione delle aree pubbliche (variante "verde e servizi").
- **Istanza n° 44 – Sergio Stella ed altri** : Accoglibile conformemente alla sentenza del T.A.R. (adeguando la zona all'attuale G3 – Case con giardino); peraltro sembra che detta sentenza sia stata recepita dal Comune con l'inserimento dell'area in questione tra quelle ammesse a permuta.
- **Istanza n° 45 – Feliciani Massimo ed altri**: Accoglibile in considerazione delle esigenze di un'organica conduzione dell'azienda agricola e tenuto conto del fatto che la modifica da zona H2 a zona H1 appare compatibile con gli indirizzi di generali della variante.
- **Istanza n° 46 - Istituto degli Oblati di Maria Vergine** : ( corrispondente alla n° 226 presentata al Comune): Accoglibile viste le particolari finalità dell'istituto ed in considerazione che la precedente destinazione a zona M2 era stata conferita in occasione della variante approvata dalla Regione Lazio nel 1979.

Relativamente alle **Istanze n°20 EFIMAR s.r.l. e n° 40 Ing. Giorgio Biuso**, le stesse presentano problematiche analoghe in quanto entrambe ricadenti in zone ricomprese entro i perimetri dei Parchi Per entrambe si propone che in sede di compensazione il Comune valuti la possibilità di prevedere una adeguata volumetria da trasferire; ciò in considerazione del fatto che i comprensori edilizi in argomento erano previsti già da tempo nel vigente P.R.G.. Ad ogni buon conto anche, in sede di predisposizione del Piano di Assetto del Parco, il Comune potrà più opportunamente valutare la possibilità di pervenire ad una più adeguata soluzione della problematica.

Osservazioni relative al Comprensorio dell'Acqua Traversa: Viene richiesto al Comune se ha posto tutti i proprietari dei lotti residui liberi ed edificabili ai sensi della Convenzione Russo-Aiello, presentatori di osservazioni avverse all'annullamento delle capacità edificatorie, nelle stesse condizioni di presentare soluzioni transattive mediante cessione delle aree che hanno consentito di addivenire all'accoglimento di 4 delle 14 osservazioni presentate.

Poiché è stato segnalato che nei contenuti della variante in sede di controdeduzioni alle osservazioni sono state introdotte modifiche che sembra siano state determinate dall'accoglimento di osservazioni non pertinenti o da modifiche d'ufficio, l'Amministrazione Comunale fornirà chiarimenti ed assicurazioni in merito.

Si inviano, infine, anche le 3 segnalazioni ricevute direttamente alla Regione.

Il Comune, in occasione delle controdeduzioni alle prescrizioni Regionali, è invitato ad esprimere il proprio parere su tutte le istanze e segnalazioni pervenute alla Regione.

Tutto ciò premesso e considerato questo Comitato e del



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Roma, lì .....

## PARERE

- che la variante al P.R.G. c.d. "Piano delle Certezze" adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n° 92 del 29.05.1997, sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui alle precedenti considerazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 06.08.1967 n°765;
- che le osservazioni presentate al Comune e quelle direttamente alla Regione debbano essere decise come da considerazioni precedentemente svolte.

f.to IL SEGRETARIO

( Rag. Marina Fazio)

f.to IL PRESIDENTE

(Arch. Antonino Bianco)







## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D

*(Arch. Paolo Rivaldini)*

ALLEG. alla DELIB. N. 256

DEL 10 SET. 2004

Allegato B

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
VOTO n° 57/4, DEL 22 APRILE 2004**

**OGGETTO:** Comune di Roma - Variante al P.R.G. "Piano delle Certezze"

Delibera Consiliare di adozione n° 92 del 29/05/1997

Delibera Consiliare di controdeduzioni alle osservazioni regionali n° 11 del 26/01/2004



### VARIANTE DELLE CERTEZZE

Con note n.4504 del 16/3/2001 e n. 5238 del 28/03/01 il VI Dipartimento 2 U.O. Ufficio Nuovo P.R. del Comune di Roma ha inviato gli atti relativi alla variante al P.R.G. indicata in oggetto per l'approvazione da parte della Regione Lazio.

Con nota n.5807/7130 del 6/04/01 il Dipartimento Territorio della Regione ha richiesto al citato Ufficio Comunale di provvedere ad integrare ed a regolarizzare la documentazione trasmessa onde dare corso all'istruttoria di competenza di questi Uffici.

Con nota n.8607 del 29/05/01 il Comune di Roma (Dip. VI) ha trasmesso parte della documentazione richiesta fornendo, altresì, i chiarimenti riguardo a quella parte non inviata ed in merito alla regolarizzazione richiesta per gli atti trasmessi nel marzo 2001.

Con nota n. 16204 del 14/11/2001 il Comune ha inviato la delibera del Commissario Straordinario n. 51 del 04/05/2001 di rettifica di alcuni errori materiali.

Con voto n° 22, reso nell'adunanza del 23/01/03, il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il parere che la variante presentata fosse meritevole di approvazione con le modifiche indicate nel voto stesso.

Con nota n° 56391 del 14/04/2003 del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha trasmesso al Comune di Roma il suddetto voto del C.R.T:

Con deliberazione n° 11 del 26/01/2004 il Consiglio Comunale ha provveduto a controdedurre al parere del Comitato Regionale per il Territorio ai sensi dell'art.10 della legge n° 1150/42.

Con nota n° 2541 del 24/02/2004 il Comune ha inviato la documentazione relativa alle controdeduzioni comunali al citato parere del C.R.T. che risulta così costituita:

- Delibera del Consiglio Comunale n°11 del 26/01/2004.
- Elaborati grafici, tavole: 15 Nord - 21 Nord -22 Nord -23 Nord -25 Nord -26 Nord -30 Nord - 31 Nord -36 Nord - 12 Sud -13 Sud -15 Sud -16 Sud -17 Sud -24 Sud -30 Sud - 31 Sud - (scala 1:10.000) e 2 Tavole di legenda
- Localizzazione delle aree corrispondenti alle tabelle di compensazione aggiornate (scala 1:50.000)

La delibera comunale di controdeduzione al Voto regionale, ha preso in considerazione tutti gli argomenti oggetto del dibattito sulla variante delle Certezze, svolgendo considerazioni di carattere generale e specificando la propria posizione in ordine ai singoli argomenti oggetto di valutazione regionale. Tutto ciò, come si evince dalla citata deliberazione, ha dato luogo ad un articolato ragionamento sulle questioni urbanistiche più pregnanti contenute nella variante stessa.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Per quanto riguarda le specifiche questioni si fa presente quanto segue.

### **NORMATIVA**

#### **ART.5 ZONA B**

Il Comitato Regionale per il territorio ha fatto i seguenti rilievi:

1 - Si prescrive per quanto riguarda la possibilità della realizzazione di parcheggi di coordinare la normativa dell'art. 5 con quella del punto 20 dell'art. 3 delle N.T.A. vigenti con l'indicazione di assumere l'altezza massima netta m 2,40.

2 - Nei casi in cui sussistano strumenti di pianificazione urbanistica vigente, gli interventi diretti di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, devono tener conto della viabilità prevista ancorché non attuata negli strumenti urbanistici attuativi esistenti comunque sempre in rispetto dell'art. 17 della legge n° 1150/42.

3- Il Comune espliciti i riferimenti normativi e procedurali volti all'applicazione della "monetizzazione" degli standard minimi.

4 - Il quarto comma del paragrafo 2, dopo le parole "...al successivo paragrafo" si deve aggiungere "secondo la disciplina del paragrafo 5".

5 - Il primo periodo del secondo comma del punto 5 dovrà essere così modificato:

" Qualora i lotti siano superiori a mq. 3.000, la superficie da destinare a parcheggio o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso, dovrà essere contenuta nel limite del 60% della superficie del lotto stesso".

Dette prescrizioni vengono accolte dal Comune come segue:

- Quanto alla prescrizione 1. Vengono modificati i riferimenti alla zona D e B incoerenti con l'art. 3 comma 20 e inserita nello stesso art. 3 comma 20 l'indicazione dell'altezza massima indicata.

- Per la prescrizione 2. La frase indicata viene inserita al punto 3) capoverso quarto dell'art. 5 delle NTA.

- La prescrizione 3. Inserendo la precisazione al punto 3) capoverso 9 dell'art. 5 delle NTA.

- La prescrizione 4. Come indicato dalla prescrizione stessa

- La prescrizione 5 come indicato dalla prescrizione stessa.

**Per quanto detto e conseguentemente alle prescrizioni regionali accolte, la normativa dell'art. 3 comma 20 e dell'art. 5 delle NTA viene modificata come segue:**

#### **Art. 3 comma 20**

20. Nelle zone di Piano regolatore A, C, F/1, e L, anche in assenza di Piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato. Nelle zone G/1 è consentita la realizzazione di soli parcheggi interrati. Nelle zone B valgono le prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona.

Nelle zone di Piano Regolatore A e G/1, gli interventi di cui sopra potranno essere autorizzati dopo la redazione di uno o più piani settoriali, che tendano ad individuare le aree da



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

destinare a parcheggi ed indicanti l'indice di utilizzazione dell'area stessa e le caratteristiche del manufatto.

Detti piani dovranno essere sottoposti al parere della Commissione tecnica urbanistica, della Ripartizione XIV ed al preventivo nulla osta di competenza delle Soprintendenze sia archeologica che monumentale e della Regione Lazio.

Nelle zone C e F/1 ed in ogni caso per i lotti superiori a 5.000 mq., gli interventi saranno assentiti previo parere della Commissione tecnica urbanistica e della Ripartizione XIV.

Nella realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona di PRG per una quota pari al 10% della cubatura complessivamente da realizzare salvo diverse prescrizioni stabilite dalla disciplina di zona.

Ferma detta norma per la zona A, nel caso di realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico in elevazione su aree ricadenti nelle zone C e F/1, sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona di dette zone di PRG per una quota pari al 15% della cubatura complessivamente da realizzare.

Nelle zone C, F/1 ed L, sempre ai fini della realizzazione di parcheggi ed autorimesse, è consentita altresì la demolizione e ricostruzione.

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 3 par. 11 delle presenti Norme tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a 5,00 mt. e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di 10,00 m dalle pareti finestrate degli edifici esistenti.

Nelle zone sopraindicate, con esclusione delle zone A, B/1 e C/1, è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi; anche con aumento della superficie utile, ferma restando la possibilità della conservazione delle superfici già utilizzate ad altra destinazione.

Nelle zone A e B/1, la trasformazione di cui sopra è consentita previo parere della Soprintendenza ai monumenti.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzati con un'altezza massima netta di metri 2,40 e, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare le fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita – fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione di PRG – la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'osservanza delle disposizioni di cui alla LR 24 novembre 1990 n. 86, recante modifiche alla LR 6 luglio 1977 n. 24. L'istanza accompagnata dal progetto di sistemazione dovrà essere indirizzata alla Ripartizione XIV che rilascerà l'autorizzazione previo parere favorevole dell'USPRG e stipula di atto d'obbligo in ordine alle tariffe da concordare per la sosta ed alla rimessa in pristino su semplice richiesta dell'amministrazione.

Eventuali opere di sistemazione del terreno dovranno essere autorizzate dalla competente Ripartizione.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

### **Art. 5 - Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario**

1) La zona B comprende parti del territorio già prevalentemente edificate sulla base dei Piani regolatori precedenti quello del 1962. Tali parti presentano, nella maggioranza, carenze di servizi e verde, rispetto agli standard, e di infrastrutture di connessione interquartiere, nonché una sufficiente dotazione di infrastrutture locali.

2) In questa zona sono ammesse, alle condizioni precisate nei successivi paragrafi, le categorie di intervento di cui all'art. 31 della Legge 457/78, lett. a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi gli interventi f) demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, g) cambiamento di destinazione d'uso.

In ogni caso non è ammesso l'incremento delle volumetrie esistenti situate fuori terra e misurate come indicato nell'art. 3, par. 12 e par. 15, delle presenti NTA, né quello delle superfici lorde degli edifici esistenti, salvo l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici per impianti necessari al funzionamento degli edifici anche ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di interventi ricadenti nelle precedenti categorie c), d), e), f), g) sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché le nuove unità siano superiori a mq 45 di superficie utile netta e compatibili con la tipologia edilizia e le parti comuni dell'edificio nei limiti specificati al successivo punto 6).

Nelle aree libere sono ammessi gli interventi di trasformazione di cui al successivo paragrafo secondo la disciplina del paragrafo 5°. Per aree inedificate vanno intese quelle sulle quali non sussistono edifici all'entrata in vigore delle presenti norme e comunque quelle non vincolate alla pertinenza degli edifici circostanti.

In questa zona sono consentiti interventi pubblici relativi alla sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati del sistema di trasporto e alla realizzazione di servizi, verde e attrezzature.

3) Nella zona B, gli interventi di cui alle categorie a), b), c), d) e g) del precedente punto 2) si attuano mediante concessione edilizia o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti.

Gli interventi di cui alla categoria f) (demolizione e ricostruzione) relativi a singoli edifici si attuano in modo diretto (mediante concessione o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti) sempreché l'edificio da ricostruire non superi la cubatura dell'edificio demolito e comunque l'indice fondiario di 7 mc/mq e sempreché l'intervento ricada nella sottozona B2 o nella sottozona B3 di cui al successivo punto 6).

Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione dei singoli edifici superi l'indice fondiario di 7 mc/mq, ovvero ricada nella sottozona B1 del citato punto 6) è obbligatorio il ricorso a strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi diretti di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, devono tener conto della viabilità prevista ancorché non attuata negli stessi strumenti urbanistici attuativi esistenti e comunque, sempre in rispetto dell'art. 17 della Legge 1150/42.

Nel caso di ricostruzione di edifici demoliti o fuori esercizio a seguito di calamità naturali o eventi bellici, gli interventi di ricostruzione si attuano in modo diretto (mediante concessione o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti) fino alla cubatura dell'edificio originario.

Gli interventi di cui alla lettera e) (ristrutturazione urbanistica) si attuano mediante



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

strumento urbanistico esecutivo. Nei casi di demolizione e ricostruzione, i relativi progetti dovranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante, e saranno corredati dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento.

Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi edifici esistenti alla data del 6 agosto 1942, la demolizione è subordinata al parere preventivo della Soprintendenza Comunale. Qualora tale parere non venga rilasciato entro 60 giorni dalla richiesta, il responsabile del procedimento prescinde dal parere medesimo.

Qualora sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, quest'ultimo dovrà interessare ambiti tali che la soluzione progettuale si relazioni significativamente con il tessuto circostante. Lo strumento esecutivo potrà prevedere la conservazione delle volumetrie preesistenti, purché siano garantiti gli standard computati al 50% secondo quanto previsto per le zone omogenee di tipo B.

Allo scopo di reperire le superfici per gli standard urbanistici di cui sopra, si opererà anche attraverso una riduzione delle volumetrie e delle superfici da ricostruire, fino ad un 30% dell'esistente. Se anche attraverso tale riduzione non sarà possibile raggiungere gli standard minimi, è ammesso il ricorso alla monetizzazione dei medesimi per la parte residua, con le modalità e le procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale, con Del. CC n. 45/84 e successive deliberazioni di aggiornamento dei parametri relativi agli importi pecuniari, riferentesi alle zone omogenee di tipo A e B.

Per tutte quelle aree per cui si consentiva l'edificabilità in forza della destinazione precedente di zona "D", a fronte di obblighi assunti nelle forme di legge, per cedere gratuitamente aree per verde e/o servizi pubblici, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, l'edificabilità determinata viene mantenuta nei casi in cui sia stato stipulato l'atto d'obbligo per la cessione di dette aree; tale edificabilità viene mantenuta anche nei casi in cui alla stipula di tale atto d'obbligo di cessione gratuita era stato condizionato il cambiamento di destinazione urbanistica in sede di controdeduzioni alle osservazioni avverso la Variante Generale di P.R.G. di cui alla Deliberazione 2632/74 o Varianti precedenti.

In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici senza strumento urbanistico attuativo è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 5,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle parti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici che prevedano la realizzazione di un edificio con stessa sagoma e stessa superficie utile complessiva dell'edificio demolito, potranno essere mantenuti i distacchi esistenti.

4) Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso residenziali, salvo quanto più avanti specificato. In caso di richiesta di cambiamento di tali destinazioni d'uso, sono consentite, in sede di concessione edilizia o di altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, le seguenti destinazioni: servizi pubblici e di pubblica utilità; alberghi, qualora non eccedano i 200 posti-letto; sedi di rappresentanza diplomatica; sedi di enti e associazioni culturali e politiche, di enti pubblici e morali; sedi di giornali quotidiani e periodici.

Per quanto riguarda eventuali richieste di cambiamento di destinazioni d'uso attualmente



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

non residenziali, in sede di concessione edilizia o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, è consentito il cambiamento di tali destinazioni d'uso in destinazione residenziale, o in altra destinazione, nell'ambito della stessa categoria della destinazione attuale, di cui all'art.3 delle presenti norme; è consentito inoltre il cambiamento della destinazione attuale con le destinazioni d'uso, anche non appartenenti alla stessa categoria, appresso specificate, purché siano assicurati 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione per parcheggi pertinenziali e 0,2 mq per ogni mq. di superficie di vendita per parcheggi pubblici: uffici di Enti pubblici e di Diritto pubblico; società ed istituti di credito e di assicurazione, uffici privati e studi professionali in genere, qualora non eccedano la misura massima corrispondente al 60% della superficie coperta al piano terreno per singolo edificio; esercizi commerciali al dettaglio - botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza - pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, e attività amministrative di servizio quali agenzie di banche, di viaggio, depositi e magazzini, qualora non eccedano la misura massima di 400 mq di superficie per ciascun esercizio; alberghi - residenze turistico-alberghiere - pensioni - motel - ostelli per la gioventù - case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, qualora non eccedano la capacità di 200 posti-letto.

Nei casi in cui sia richiesto lo strumento urbanistico esecutivo, le destinazioni d'uso potranno essere variate, rispetto a quelle esistenti, purché la superficie destinata alla residenza non sia inferiore al 40%, e quella destinata alle attività terziarie ed artigianali di servizio al 30%, delle superfici totali.

In detti strumenti sono escluse le seguenti destinazioni: impianti industriali, opifici artigianali, depositi e magazzini non di vendita, impianti sportivi per lo spettacolo.

5) Nelle aree private attualmente inedificate -con eccezione di quanto previsto nei programmi di riqualificazione urbana di cui all'art.2 della legge 179/92, individuati con Delibera del CC n. 41 del 24.2.95 oltre alle destinazioni per servizi pubblici o di pubblica utilità è possibile realizzare autorimesse e parcheggi -interrati e a raso- e aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato.

Qualora i lotti siano superiori a mq 3000, la superficie da destinare a parcheggio o ad autorimesse e delle relative rampe di accesso, dovrà essere contenuta nel limite del 60% della superficie del lotto stesso. La copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello spessore non inferiore a cm 60.

La restante parte del lotto dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3 e con una densità di piantumazione di un albero ogni 80 mq.

Al progetto dovrà essere allegato uno studio della permeabilità complessiva dell'area anche in relazione con le edificazioni circostanti.

La superficie del lotto, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, attrezzature sportive non agonistiche ecc) aperte al pubblico, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano- di altezza massima pari a m 3,20-, da adibire a bar-ristoro ed eventuali servizi (spogliatoi, docce, servizi igienici), per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60.

Per i lotti con superficie inferiore a mq. 700 sarà possibile realizzare il manufatto precedentemente descritto anche in assenza di autorimessa o parcheggio interrato.

Il lotto da attrezzare per le attività di cui al comma precedente dovrà avere accesso diretto



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

da una strada pubblica e dovrà essere vincolato con atto d'obbligo trascritto, che garantisca l'uso pubblico e la manutenzione a carico della proprietà per la durata dell'esercizio.

6) La zona B è suddivisa in tre sottozone:

a) Sottozona B1, comprendente complessi insediativi interessanti soprattutto per i caratteri architettonici, tipologici e ambientali, per la posizione e la sagoma degli edifici esistenti.

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti, ma non sono ammesse le categorie di intervento e) (ristrutturazione urbanistica) ed f) (demolizione e ricostruzione dei singoli edifici) di cui al precedente punto 2), se non tramite il ricorso a strumento urbanistico esecutivo.

In caso di ristrutturazione edilizia e/o di frazionamento, dovranno essere mantenuti gli elementi tipologici che caratterizzano l'edificio, in particolare, gli ingressi e i corpi scala, nonché mantenuti, ovvero restaurati, gli elementi strutturali relativi ai muri portanti e alle volte, nonché gli elementi di finitura architettonica.

b) Sottozona B2, comprendente le aree che non presentano le caratteristiche della sottozona B1. In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti.

c) Sottozona B3, riguardante quei tessuti edilizi che richiedono interventi di consolidamento statico o di trasformazione fisico-funzionale, e che pertanto viene dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 5.8.1978 n.457. In questa sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti, con esclusione di quelle concernenti gli interventi di cui alle categorie e) (ristrutturazione urbanistica), g) (cambiamento di destinazione d'uso), per i quali è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero. Per quanto riguarda gli interventi della categoria f) (demolizione e ricostruzione per singoli edifici) questi sono consentiti in tutte le sottozone B3 (Pigneto, Centocelle, Mandrione, Villa Certosa), esclusa la sottozona B3 del quartiere S. Lorenzo per la quale è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero, purché tali interventi non interferiscano con il riallacciamento della trama viaria esistente.

### ART. 11 - ZONE H - AGRICOLE

Il Comitato Regionale per il Territorio ha fatto i seguenti rilievi:

1 - Si prescrive di ricondurre i procedimenti introdotti con la presente variante (PAMA e VAP) a strumenti o procedure tipici previsti da disposizioni statali o regionali vigenti e pertanto si dovrà procedere, se necessario, alla revisione consequenziale di tutto l'art. 11.

2 - Si prescrive che al punto b1, del paragrafo 3) dall'elenco che indica le attività non consentite vengano eliminate quelle relative ai "campi da golf" e "serre superiori a 2000 mq". Inoltre per quanto riguarda i "depositi di materiali a cielo aperto" deve essere aggiunto "con esclusione di quelli relativi alle attività agricole".

3 - Al comma 6, del paragrafo 7) al 6° capoverso devono essere eliminate le parole da "...quali..." a "...camper..".

4- Si prescrive che venga mantenuto il paragrafo 8) della normativa vigente, ed il testo sia coordinato con quello della presente variante.

5 - Infine l'Amministrazione Comunale, dovrà chiaramente specificare la natura, qualità e quantità delle attività legate alla "...ricreazione e tempo libero ..." genericamente indicate nelle norme.

Il Comune ha controdedotto alle suddette osservazioni come segue:



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- In quanto alla prescrizione 1. si deve considerare che il piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA) è coincidente con il Piano di utilizzazione aziendale previsto dall'art. 57 L.R. 38/99, come indicato nello stesso art. 11 -Zona H: Agro romano - paragrafo 5) comma 1; pertanto non è necessaria la revisione consequenziale dell'art. 11 ricomprendendo il PAMA i contenuti dell'art. 57 L.R. 38/99. Relativamente alla VAP (valutazione ambientale preventiva) si ritiene di mantenere la procedura definita dal comma 7 al fine di garantire i necessari interventi di ripristino e recupero ambientale e di restauro naturalistico. Peraltro tale procedura è assunta in via transitoria considerando che nelle NTA del nuovo piano regolatore è stata appositamente definita come procedura generale applicabile in ogni zona di piano.

- La prescrizione 2., come indicato dalla prescrizione stessa, ad eccezione dei campi da golf per i quali l'Amministrazione Comunale ritiene di doverne mantenere la limitazione fino all'adozione dei Piani di Assetto dei parchi.

- La prescrizione 3., come indicato dalla prescrizione stessa.

- La prescrizione 4., inserendo, quanto indicato dalla prescrizione stessa, nell'art. 11 delle NTA al comma 2 dopo il primo capoverso.

- La prescrizione 5., eliminando i riferimenti di utilizzazione legata alla ricreazione e al tempo libero dall'art. 11 delle NTA.

Il Comitato ritiene che le argomentazioni portate dal Comune relativamente alle prescrizioni di cui al punto 1 siano accoglibili, tuttavia per una maggiore rispondenza alle disposizioni regionali, la norma deve essere così integrata:

Al punto 1), dopo il primo comma deve essere aggiunto il seguente comma:

" Le deroghe per le zone H1 ed H2 saranno consentite dopo che il Comune darà attuazione all'art. 52 della L.R. 22.12.99 n° 38."

Al punto 5), secondo comma, il periodo dalle parole "Esso" ad "Agricole", deve essere così sostituito:

" Esso deve essere sottoposto al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso"

Al punto 5), quarto comma, dopo la parola "unilaterale" deve essere aggiunto:

" che dovrà contenere quanto previsto dall'art. 57, comma 5, della L.R. 22.12.99 n° 38."

Al punto 7), primo comma, dalle parole "da approvare" ad "Agricole" deve essere così sostituito:

" da sottoporre al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso "

Al punto 7), settimo comma, dalle parole "da approvarsi" a "Dipartimento X" deve essere così sostituito:

" da sottoporre al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso "

Per quanto riguarda il rilievo di cui al punto 2, si conferma l'eliminazione dal testo della norma, paragrafo b1, punto 3, il divieto dell'attività dei "campi da golf".

Per le altre prescrizioni del C.R.T., si prende atto dell'accoglimento da parte del Comune.





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

Per quanto sopra e conseguentemente alle prescrizioni introdotte, la normativa dell'art. 11 delle NTA viene modificata come segue:

### **Art.11 - Zona H: Agro romano**

1) La zona H comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di abitabilità del territorio e condizioni di salubrità a beneficio della intera comunità urbana.

Le deroghe per le zone H1 ed H2 saranno consentite dopo che il Comune darà attuazione all'art. 52 della Legge Regionale del 22.12.99, n° 38.

2) In questa zona sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 31, lettere a, b, c, d della legge 457/78 e interventi di nuova edificazione, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola e allo svolgimento delle attività ad essa complementari (quali la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo) all'educazione ambientale, all'agriturismo, secondo le modalità e i vincoli di cui ai successivi punti.

Nelle sottozone H1 e H2 sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati (e, in particolare, forniti di licenza edilizia se costruiti posteriormente al 1962) preesistenti all'adozione delle presenti norme anche se non ne rispettino gli indici di fabbricabilità ed i lotti minimi, purché, in questo ultimo caso, la insufficiente dimensione del terreno (sia ai fini del lotto minimo che dell'indice di fabbricabilità) appartenente allo stesso proprietario in data anteriore al 3 agosto 1973 risulti da estratto storico catastale. In tali casi non è consentito, però, di aumentare le cubature e le superfici lorde degli edifici esistenti.

E' ammesso il recupero di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme anche per uso abitativo, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo punto 5) purché finalizzato alla realizzazione di una sola unità immobiliare per manufatto, ovvero più unità non inferiori a mq 110 di superficie utile ciascuna.

In questi casi la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a mq 10.000 per la prima unità immobiliare ovvero non inferiore a mq.20.000 per ogni ulteriore unità immobiliare originata da frazionamento.

Le disposizioni di cui ai due commi precedenti non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del PAMA, di cui al successivo punto 5).

Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo, essi verranno autorizzati previa redazione di un Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA), di cui al successivo punto 5; qualora si tratti di strade interpoderali, di una Valutazione ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Per modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo si intendono:

- le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i m 5,5;
- la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;
- la rimozione degli elementi della vegetazione, quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a metri 10; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui alla Legge 431/95 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
- la variazione dei tracciati di fossi e canali;
- la manomissione dei manufatti caratteristici dell'agro romano, quali fontanili, portali, muri in pietra.

3) La zona H è suddivisa in due sottozone, H1 e H2.

a) Nella sottozona H1 sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, con un indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq, appezzamento minimo ha 5, altezza massima degli edifici m 7, su tutti i lati.

La parte destinata alle residenze non dovrà superare il 50% dei volumi e delle superfici edificabili.

Qualora l'appezzamento complessivo alla data del 29/5/97 risulti di dimensioni inferiori a 50.000 mq., ma comunque superiori o uguali a 10.000 mq. e suscettibili di ulteriori asservimenti, è assentibile, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo punto 5), un indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq, riservato complessivamente ed esclusivamente a nuovi manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola rimanendo comunque esclusa ogni destinazione d'uso residenziale.

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a metri 10.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 2% dell'appezzamento.

Per le aziende agricole di superficie superiore a 100 ha. i manufatti da realizzare potranno essere concentrati in aree anche non continue fermo restando il limite di superficie complessiva delle stesse non superiore al 2% dell'appezzamento.

Qualora le dimensioni del fondo superino i 200.000 mq, e per multipli di questi, è possibile, previa presentazione del PAMA, di cui al successivo punto 5), la realizzazione di manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola in due o più aree distinte.

La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo punto 5), che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.

In questa sottozona, qualora venga presentato il PAMA, di cui al successivo punto 5), ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive delle eventuali destinazioni residenziali il cui limite di cubatura specifico rimane fissato a 0,01 mc/mq, potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0,04 mc/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

Da tali limiti di cubatura, e quindi dai relativi asservimenti, sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo; sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a 1/5 della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

Per la realizzazione di silos verticali ed orizzontali e serre non stagionali, per queste ultime solo se con superficie coperta maggiore a mq. 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, di cui al successivo punto 5), è necessario sottoporre il progetto a Valutazione ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7).

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.

Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico-sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

In via transitoria, fino alla approvazione del Piano regionale delle attività estrattive di cui alla legge regionale n.27 del 5.5.1993 e di altri piani di settore previsti ai sensi della normativa nazionale e regionale, nelle zone H1 è consentita l'attività estrattiva (ghiaia, argilla, acqua ecc) e la realizzazione dei conseguenti impianti temporanei secondo le modalità previste ai successivi punti 7) e 9). Tali attività sono comunque consentite a tempo determinato sulla base di una specifica convenzione, che dovrà stabilire i tempi e i modi di utilizzazione del suolo per le attività in questione e le opere di urbanizzazione necessarie per lo svolgimento delle stesse attività, nonché le opere di compensazione ambientale di cui al successivo punto 8).

Le discariche di materiali inerti sono consentite fatto salvo quanto disposto dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tali discariche, autorizzate ai sensi della Legge Regionale n.38/95 dal Dipartimento X, possono altresì essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

b) La sottozona H2 riguarda il territorio con uso o prevalente vocazione agricola compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa idraulica, archeologica, paesistica e di difesa da inquinamento atmosferico e da rumori. Comprende anche tutti quegli ambiti e corridoi di connessione, che assolvono a funzioni ecologiche e ambientali fondamentali per il mantenimento degli equilibri dei cicli naturali o che contribuiscono in maniera essenziale a garantire condizioni di salubrità a beneficio della comunità urbana.

In questa sottozona sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola secondo le modalità definite al successivo punto 4, con un indice di fabbricabilità, pari a 0,005 mc/mq, appezzamento minimo 10 ha, altezza massima degli edifici m 7 su tutti i lati.

Qualora l'appezzamento complessivo alla data del 29/5/97 risulti di dimensioni inferiori a 100.000 mq, ma comunque superiori o uguali a 10.000 mq, e suscettibile di ulteriori asservimenti, è assentibile, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo punto 5), un indice di fabbricabilità pari a 0,005 mc/mq, riservato complessivamente ed esclusivamente a nuovi manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola rimanendo comunque esclusa ogni destinazione d'uso residenziale.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a metri 10.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'1% dell'appezzamento.

Qualora le dimensioni del fondo superino i 500.000 mq, e per multipli di questi, è possibile, previa presentazione del PAMA, la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.

La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo punto 5), che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.

In questa sottozona, qualora venga presentato il PAMA, di cui al successivo punto 5) ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive delle eventuale destinazione residenziale il cui limite di cubatura specifico rimane fissato a 0,005 mc/mq potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0,02 mc/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

Da tali limiti di cubatura e quindi dai relativi asservimenti, sono esclusi i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a 1/5 della superficie totale dell'appezzamento detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

Per la realizzazione di silos verticali ed orizzontali, fienili, tettoie aperte sui quattro lati e serre non stagionali con superficie coperta maggiore ad 1/5 della superficie totale dell'appezzamento o con superficie coperta maggiore di mq. 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, di cui al successivo punto 5), è necessario sottoporre il progetto a Valutazione ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7).

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.

Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico-sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

In questa sottozona sono comunque escluse le attività estrattive.

Le discariche di materiali inerti di tipo 2a di cui alla Deliberazione Interministeriale del 27.7.84 in applicazione dell'art. 4 del DPR 915/82 sono ammesse esclusivamente al fine di ripristino e recupero ambientale fatto salvo quanto disposto dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tali discariche, autorizzate ai sensi della Legge Regionale n. 38/95 dal Dipartimento X, possono altresì essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

b1) Nelle sottozone H2 comprese nei perimetri dei parchi e riserve già individuati



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

dall'Amministrazione comunale (Del. CC 20.2.1995 n.39 e Del. CC 1.8.1996 n. 162), al fine di garantire la tutela fino all'adozione dei rispettivi strumenti di assetto, non sono consentite le seguenti attività:

- piste per corse e prove auto, moto, motocross;
- attività estrattive;
- depositi di materiali a cielo aperto con esclusione di quelli relativi alle attività agricole;
- allevamenti zootecnici intensivi.

4) Nella zona H, gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno e persiane alla romana).

E' ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

Potranno essere ammesse soluzioni progettuali diverse dalle suddette prescrizioni, a condizione che la Commissione consultiva edilizia si pronunci positivamente circa il corretto inserimento delle stesse nel contesto paesistico-ambientale.

Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;
- i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione di coperture asfaltate;
- è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di metri 20, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 60;
- è ammessa la realizzazione di stagni e di sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, purché di dimensioni non superiori a 10.000 mq, nel qual caso è necessario sottoporre il progetto alla Valutazione Ambientale Preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7.

La parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

5) Nella zona H, gli interventi che comportino il superamento dei limiti di edificabilità delle sottozone (rispettivamente 0,02 per la sottozona H1 e 0,005 per la sottozona H2) di cui al precedente punto 3, o che riguardino appezzamenti superiori a 15 ettari, dovranno essere oggetto di un Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA) coincidente con il Piano di utilizzazione aziendale (art. 57 L.R. 38/99);

Il PAMA è un Piano di iniziativa privata o eventualmente anche pubblica, se su area pubblica presentato dal proprietario del fondo o dal conduttore dell'azienda agricola, o dal legale rappresentante di cooperative agricole e associazioni di imprenditori agricoli - costituite ai sensi della legislazione vigente- o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola del territorio, all'educazione ambientale, all'agriturismo. Il PAMA è redatto da un professionista abilitato (Dottore Agronomo o Forestale iscritto al relativo Ordine o Perito agrario



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

o Geometra iscritto all'Albo – Ingegnere ed Architetto). Esso deve essere sottoposto al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura

comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso nel termine di 90 giorni anche attraverso l'attivazione di strumenti acceleratori di cui all'art.14 L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Il PAMA dovrà comprendere la seguente documentazione:

- una descrizione della situazione attuale delle attività di conduzione del fondo sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale;
- una descrizione sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, nonché degli interventi di compensazione ambientale di cui al successivo punto 8;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e degli eventuali salariati o altro personale dipendente, nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti da mantenere, da recuperare e da valorizzare;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal PAMA, definendone l'uso previsto;
- la definizione dei tempi e delle fasi di attuazione del PAMA stesso.

La realizzazione del PAMA è garantita con atto d'obbligo unilaterale che dovrà contenere quanto previsto dall'art. 57, comma 5, della L.R. 22.12.99 n° 38, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente. Tale atto d'obbligo dovrà, tra l'altro, prevedere l'asservimento dell'appezzamento ai manufatti pertinenti.

Il PAMA ha durata poliennale e comunque non inferiore a 10 anni, e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il triennio, a scadenze biennali con le stesse procedure relative all'approvazione.

6) Per aziende agricole - singole o associate - con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 ha, il PAMA può prevedere l'edificazione, oltre a quella di cui al precedente punto 3, di una cubatura di 0,01 mc/mq per nuclei di servizi, da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.

Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;
- c) attrezzature e servizi agrituristici, per il turismo rurale e per attività didattico-culturali;
- d) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b) e c);
- e) strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.

Il nucleo di servizi deve essere realizzato, preferibilmente su terreni con destinazione a sottozona H1, potendo comunque concorrere alla determinazione del suo bacino di servizio e quindi al suo dimensionamento anche fondi con destinazione H2.

Qualora si rendesse necessaria la realizzazione del nucleo di servizi su fondi posti in sottozona H2, il progetto dovrà essere supportato anche dalla VAP di cui al successivo punto 7) la quale dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale e paesaggistico.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

I fondi concorrenti alla determinazione del bacino di servizio del centro integrato e quindi al suo dimensionamento, dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti.

7) In zona H, fermo restando le normative di legge vigenti, sono assentibili le seguenti attività e categorie di opere di seguito elencate, fermo restando la loro assentibilità ai sensi delle norme di PRG, previa Valutazione ambientale preventiva (VAP), con approfondimenti in relazione alla tipologia del progetto da sottoporre al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso nel termine di 90 giorni anche attraverso l'attivazione di strumenti acceleratori di cui all'art. 14 L.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esse richiedono la contestuale realizzazione di interventi compensativi di ripristino ambientale, recupero ambientale o restauro naturalistico, così come definiti nel successivo punto 8:

- tutte le strade primarie e di scorrimento e le strade interpoderali di nuovo impianto o in ampliamento o ristrutturazione di tracciati esistenti;
- infrastrutture di trasporto in sede propria;
- reti tecnologiche
- impianti di depurazione, trattamento e smaltimento delle acque di scarico, inclusi gli impianti di depurazione naturale (stagni per il lagunaggio o la fitodepurazione);
- attività estrattive, di lavorazione e frantumazione di materiali;
- depositi a cielo aperto di materiali extra agricoli, di superficie superiore a 1000 mq, con esclusione di tutto quanto attiene al ciclo dei rifiuti;
- silos e serre superiori a mq 2.000 qualora le opere non siano previste all'interno del PAMA;

- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- impianti di itticoltura;
- nuclei di servizi su fondi posti in sottozona H2;

Tutti gli interventi devono prevedere il ripristino ambientale delle aree residue interessate dalle attività di trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi), incluse quelle utilizzate solo durante la fase di cantiere.

Per consentire la VAP, i progetti di massima dovranno essere corredati da un documento di analisi ambientale, redatto a cura del proponente.

I Documenti di analisi ambientale necessari alla VAP dovranno riguardare i seguenti contenuti:

- a) descrizione del progetto con approfondimenti in relazione alla tipologia dello stesso:
  - rappresentazione cartografica del progetto e delle esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e funzionamento;
  - descrizione delle caratteristiche dei processi produttivi impiegati per le fasi di costruzione e funzionamento, con l'indicazione della natura e delle quantità dei materiali impiegati;
  - descrizione della natura, della quantità dei rifiuti e delle emissioni (inclusi il rumore e le vibrazioni e le emissioni elettromagnetiche) previste durante le fasi di costruzione e funzionamento;
- b) descrizione delle principali alternative prese in esame dal committente e indicazione delle motivazioni che hanno indotto la scelta del progetto proposto;



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

c) descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dal progetto proposto.

La descrizione sarà basata su cartografie, fotografie, tabelle, e relazioni riguardanti le aree interessate e dovrà essere in grado di identificare le caratteristiche climatiche, geologiche, vegetazionali, floristiche e faunistiche, le condizioni di qualità dell'aria, dell'acqua e degli ecosistemi, le caratteristiche e le condizioni dei beni materiali e del patrimonio architettonico e archeologico;

d) descrizione delle misure previste per evitare o minimizzare gli impatti negativi del progetto sull'ambiente;

e) descrizione degli interventi di compensazione ambientale, con individuazione e rappresentazione cartografica delle aree soggette a recupero ambientale e ripristino ambientale, e la descrizione degli interventi previsti, compresa la relativa valutazione economica.

Inoltre in zona H, fermo restando le normative di legge vigenti e la contestuale realizzazione di interventi compensativi di cui al successivo punto 8), sono assentibili le categorie di opere di seguito elencate previa VAP semplificata da sottoporre al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso nei termini di 60 giorni;

- depositi a cielo aperto di materiali, residui o prodotti legati alle attività agrozootecniche e forestali di superficie superiore a 1000 mq. e per una durata superiore a 2 mesi;

- silos verticali ed orizzontali, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;

- serre solo se con superficie coperta superiore a mq. 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;

- fienili e tettoie aperte sui quattro lati ad uso agricolo, solo se in sottozona H2, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;

- le attrezzature aziendali di ricezione agrituristica, purché dimensionate coerentemente alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo.

Per consentire la VAP semplificata i progetti di massima dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- rappresentazione cartografica dello stato dei luoghi su base catastale con l'individuazione dell'area di intervento;

- documentazione fotografica dell'area di intervento dai quattro punti di vista cardinali;

- cartografia in scala adeguata con indicazione di emergenze vegetazionali, archeologiche o monumentali;

- descrizione delle misure di minimizzazione degli impatti ambientali negativi e delle opere di integrazione e compensazione ambientale previste.

Le domande di tutte le concessioni edilizie riguardanti aziende agricole, comprese quelle per le quali è previsto il PAMA, sono presentate anche al Dipartimento X che esprime un parere sotto il profilo agricolo ed ambientale sul progetto presentato. Tale parere risulta vincolante per il rilascio della concessione edilizia nel caso di presentazione del PAMA. Il Dipartimento X è altresì preposto alla verifica della rispondenza del progetto approvato con l'effettiva conduzione aziendale.

Per le attrezzature di servizi, realizzate con localizzazione in zona H, in forza della normativa del P.R.G. del 1965, sono consentite le categorie di intervento di cui all'art. 31 della Legge 457/78:

- b) manutenzione straordinaria;

- c) restauro e risanamento conservativo;

- e) ristrutturazione edilizia;





## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

f) demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

Per gli interventi di cui al punto f) la cubatura da ricostruire e il lotto asservito all'edificazione saranno rispettivamente quella già realizzata e quello vincolato nell'originaria licenza edilizia e relativo atto d'obbligo.

7Bis) Per gli impianti di golf già realizzati per i quali si richiede ampliamento delle attrezzature sportive e conseguente ampliamento delle dotazioni di servizio collegate, fermo restando l'obbligo di contestuale realizzazione di interventi compensativi di cui al comma 8, è possibile utilizzare la cubatura prevista rispettivamente per le zone H1 e H2 nella quantità afferente alla superficie lorda dell'area complessiva dell'impianto per realizzare servizi generali quali: ristorazione, foresteria e locali di servizio legati al tipo di attività quali depositi attrezzature, palestra, rimessaggi veicoli speciali, spogliatoi, alloggio custode, presidio sanitario etc. Qualora l'area complessiva dell'impianto sia superiore ai 100 ha, l'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato, rispetto a quello previsto al punto 3), come previsto al punto 6). Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di quanto previsto dal presente comma è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegna all'esecuzione a sua cura e spese di tutti gli interventi di compensazione ambientale.

8) Gli interventi di compensazione ambientale previsti per la zona H sono il recupero ambientale e il ripristino ambientale.

Gli interventi di recupero ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate o di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale. Tali interventi prevedono:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata;
- il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona ed il reimpianto di specie autoctone;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree scelte di preferenza tra quelle autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai PTP;
- la risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide ad uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili).

Gli interventi di ripristino ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al ripristino dell'ambiente (ivi compreso il ripristino di cava secondo le procedure di legge) e delle sue componenti vegetazionali e naturalistiche, in aree che hanno subito un intervento di trasformazione territoriale. Essi riguardano:

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai PTP;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capanni, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili);
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica:
  - inerbimento;



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- messa a dimora di specie arbustive o arboree;
- gradonate con talee e/o piantine;
- cordonata;
- viminata o graticciata;
- fascinata;
- copertura diffusa con astoni;
- grata in legname con talee;
- muro di sostegno con armatura metallica (terre rinforzate rinverdite);
- gabbione con talee;
- sistemazione con reti e stuoie in materiale biodegradabile.

9) Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- scogliere in pietrame non rinverdite;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale come definiti al punto 8 delle presenti norme.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 431/85, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e di ripristino ambientale, definiti al punto 8 delle presenti NTA.

E' altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica.

Le presenti norme non si applicano a tutte le richieste di concessione edilizia presentate entro il 29 maggio 1997 da imprenditori agricoli a titolo principale per le quali si è in attesa della pronuncia da parte dei competenti organi comunali.



## **REGIONE LAZIO**

**DIPARTIMENTO TERRITORIO**

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

### **ART. 15 - ZONA N - Verde pubblico**

Il Comitato Regionale per il Territorio nel voto n° 22/1 ha condiviso la modifica proposta dal Comune, facendo la seguente raccomandazione.

1 - Si rammenta che già con voto del C.T.C.R. del 13.12.99 relativo alla variante delle aree libere sulla Cristoforo Colombo si raccomandava di provvedere ad introdurre parametri e precisazioni alla norma stessa. Si rinnova la raccomandazione.

Il Comune di Roma ha così controdedotto:

Relativamente alla raccomandazione di provvedere ad introdurre parametri e precisazioni alla norma delle zone N - Verde Pubblico - descritta dall'art. 15 delle NTA così come già indicato dal CTCR del 13.12.99, si informa che tali precisazioni sono state oggetto di approfondita valutazione e ridefinizione, insieme alle aree destinate a servizi pubblici, nel Nuovo Piano Regolatore della città di Roma adottato dal Consiglio Comunale il 19-20 marzo 2003.

Il Comitato prende atto che i parametri e precisazioni richieste sono stati introdotti nella normativa del Nuovo Piano regolatore, e pertanto alla normativa delle zone N vigente deve essere aggiunta la seguente normativa.

### **Art.15 Zona N - verde pubblico**

Per le aziende agricole in attività, localizzate in zona N di P.R.G., sono consentiti tutti quegli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 31 lettera a, b, c, d della legge 457/78, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola e allo svolgimento delle attività ad essa complementari (quali la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo) previo parere preventivo del Dipartimento X Politiche Ambientali ed Agricole subordinatamente alla stipula di un atto d'obbligo di rinuncia al plusvalore.

La programmata copertura del sedime del tratto sud ed orientale dell'anello ferroviario di Roma, dovrà essere realizzata per consentire la mitigazione dell'inquinamento acustico, la ricucitura del contesto urbano con interventi di arredo, verde attrezzato, percorsi pedonali e collegamenti viari esclusivamente di attraversamento (opportunamente trattati per l'inserimento ambientale).

Potranno essere inserite solamente strutture di servizi di uso pubblico strettamente necessarie alla fruizione dei cittadini. L'area di copertura del sedime del tratto sud ed orientale dell'anello ferroviario dovrà essere destinata a zona N di P.R.G..

### **COMPENSAZIONE**

Per quanto concerne il problema delle "compensazioni" il voto del Comitato Regionale per il Territorio pur condividendo il provvedimento comunale proposto, ha chiesto, per consentire una concreta comprensione della procedura introdotta all'art. 3 punto 21 delle N.T.A che l'Amministrazione Comunale provvedesse a fornire i sottoelencati chiarimenti di carattere generale in ordine alla sua applicazione ed ha formulato altresì prescrizioni.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

1. rendere evidenti i criteri con cui sono state individuate le aree oggetto del trasferimento delle previsioni edificatorie inserite nella presente variante, evidenziandole per tipologie, verificando altresì che l'applicazione di tali criteri sia stata estesa a tutte le aree oggetto della presente variante riferendoli alle fattispecie sopraindicate;
2. procedere ad un coordinamento tecnico tra i contenuti delle tabelle (1; 1.1A; 1.1B; 1.1C; 1.2A; 1.2C; 1.3), le norme tecniche (art. 3, punto 21) e le tavole del P.R.G. di cui alla Delibera Comunale n° 176 del 9.11.2000;
3. definire le modalità tecnico-amministrative di attuazione della procedura prevista secondo principi di equità e pubblicità.

Da ciò discende che la nuova localizzazione dei suddetti pesi insediativi, che non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura preesistente, conservati dal Piano delle certezze, dovrà avvenire attraverso apposite varianti previste dalla legislazione vigente.

Il Comune deve altresì specificare in che modo le varianti oggetto della c.d. "compensazione" concorrano al dimensionamento degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, indicando inoltre con quali criteri sono stati individuate le c.d. aree irrinunciabili.

L'Amministrazione Comunale dovrà fornire chiarimenti in merito ai criteri e motivazioni che hanno ispirato la norma di cui al comma 4 e 5, laddove prevede una specifica normativa esclusivamente per i parchi del Pineto e Monte Cucco Trullo.

Analoghe considerazioni si estendono anche al penultimo comma dello stesso articolo.

Le stesse delucidazioni dovranno essere fornite per le aree soggette a permuta.

Il Comune di Roma con la deliberazione n. 11 del 26.01.2004 ha espresso le proprie considerazioni che di seguito sinteticamente si riportano.

Relativamente alle aree che hanno dato origine alle compensazioni, le stesse di larga massima, come si evince anche dalle tabelle corrette ed aggiornate allegate alla deliberazione di controdeduzione comunale, sono localizzate all'interno di zone vincolate con norme di tutela ambientale o all'interno di aree perimetrate ai sensi della legge n. 29/98 (Parchi).

Aree pertanto, per le quali malgrado una destinazione urbanistica preesistente che ne consentiva l'utilizzo da parte dei privati si trovavano in zone di grande pregio ambientale ed erano state poste all'interno dei perimetri di parchi urbani e regionali.

In molti casi dette aree erano oggetto di contenziosi amministrativi fra la proprietà e l'Amministrazione comunale con quest'ultima spesso soccombente.

A queste aree, inoltre, vanno aggiunte un certo numero di aree così dette "irrinunciabili" non necessariamente soggette a vincolo, ma per le quali esiste una forte domanda di carattere sociale da parte delle forze politiche, consigli di quartiere, assemblee popolari, organizzazioni ambientali e che vanno a riconnettere con la creazione di corridoi che garantiscano la continuità del sistema ambientale, le aree già individuate come aree a "parco" o a "verde pubblico" ridisegnando il sistema urbano locale.

Lo spostamento delle volumetrie in altre zone meno sensibili e la cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, consente in tal modo alla comunità di entrare in possesso di un vasto patrimonio di pregio ambientale precedentemente localizzato all'interno dei parchi, o comunque da destinare ad attività agricola in gestione mediante avvisi pubblici.

Il Comune ha provveduto al coordinamento tecnico tra le tabelle, le norme tecniche e le tavole del P.R.G., provvedendo ad aggiornare le tabelle stesse. La tabella 1.1C viene aggiornata in accoglimento di una osservazione presentata alla Regione Lazio dai proprietari.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

La tabella 1.2A, a causa di mera dimenticanza, viene aggiornata eliminando le aree a destinazione M2 di Via del Quarto Miglio e di Via Appia Mamertina; ciò in quanto la prima è stata oggetto della osservazione n. 278 accolta nella Delibera C.C. n. 176/2000; la seconda riguarda un'area che non è stata oggetto della Variante "Piano delle Certezze".

Relativamente al problema della "equità" della compensazione, che rappresenta il punto centrale dell'intero processo avviato dal Comune, il Comune di Roma controdeduce ribadendo che il principio del valore economico rappresenta l'unica garanzia di equità sia per la pubblica Amministrazione che per gli imprenditori privati.

Infatti nel caso di trasferimento a parità di volume "...verrebbero penalizzati i trasferimenti da aree di maggior valore ad altre di minor valore, mentre non lo sarebbero i trasferimenti da aree di minor valore ad aree di maggior valore".

Nel caso specifico si tratta in generale di trasferimenti da aree lontane dalle zone urbanizzate ad aree già dotate di servizi e di infrastrutture; pertanto già inserite nel tessuto urbano e di maggior pregio. Il trasferimento a parità di volumetria costituirebbe un premio al privato mentre nel caso contrario (trasferimento da aree urbane ad aree esterne) costituirebbe una immotivata penalizzazione alla proprietà.

"L'analisi delle delibere adottate ad oggi dall'Amministrazione Comunale, finalizzate all'avvio delle compensazioni, fa emergere un quadro complessivo favorevole all'Amministrazione proprio con il ricorso al valore immobiliare, infatti delle relative volumetrie complessive previste da parte delle tabelle che assommano a mc. 662.540, sono riconosciuti in compensazione mc. 549.339".

Viene inoltre chiarito come la "compensazione" sia costituita di fatto da un comparto edificatorio composto di due o più parti poste in diversi luoghi del territorio comunale al quale vengono applicate le procedure così come previste dall'art. 23 della legge 1150/42 con relativa cessione delle aree pubbliche da trasferire al Comune in ciò soddisfacendo a quanto previsto dal D.M. 1444/68.

Per quanto riguarda le compensazioni di Monte Gucco- Trullo e Pineto, su queste aree esisteva un contenzioso che avrebbe visto sicuramente soccombente l'Amministrazione e sulle quali è stato raggiunto un accordo con i privati che consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire, attraverso la cessione, di aree di grande valore ambientale da adibire a parco pubblico immediatamente fruibili dalla cittadinanza.

L'Amministrazione Comunale reputa che si possa estendere l'applicazione della procedura della "compensazione" a tutti i soggetti che ne avessero diritto secondo i principi informativi del Piano delle Certezze, ancorché non riportati in tabella.

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali sul tema delle "compensazioni", il C.R.T. prende atto delle considerazioni svolte.

Ritiene tuttavia che, la norma, art. 3, punto 21, corredata di tabelle, debba essere redatta con più esplicito riferimento alle problematiche contenute nel voto del C.R.T n°22/1 del 23/01/2003 e debba pertanto essere così riformulata.

Inoltre gli uffici hanno provveduto alla redazione di stralci planimetrici in scala 1:10.000, rappresentativi della localizzazione delle aree interessate dalla compensazione (allegato "H").

Per quanto sopra la norma viene formulata come di seguito:



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

### Art. 3 punto 21

1 - La capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori interni ai perimetri dei parchi deliberati con delibera del C.C. n° 39/95 e 162/96, nelle aree così dette irrinunciabili, di cui alla tabella 1.2A e 1.2C, nonché nelle zone di cui alla tabella 1.3, in quanto privi in parte e del tutto di P.T.P. ovvero con destinazione incompatibile con le classificazioni del P.T.P., ma ricadenti in ambiti non vincolati o, con destinazione compatibile in tutto o in parte con le classificazioni del P.T.P. (TL) ma ricadenti in ambiti vincolati, forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione; ovvero di compensazione con altra area di proprietà privata.

Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria si impegna alla cessione gratuita al Comune del proprio terreno.

Tale meccanismo si applica ai casi previsti nelle tabelle (1; 1.1A; 1.1B; 1.1C; 1.2A; 1.2C; 1.3) allegate alle presenti norme ed individuati con apposito perimetro e relativo numero di riferimento negli stralci planimetrici 1:10.000 allegati alla Variante delle Certezze ed a tutti i casi in cui sia dimostrata, conformemente alle descrizioni di cui al comma precedente, l'ammissibilità della compensazione stessa.

2 - La capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quella afferente ai terreni di cui al comma precedente è trasferibile sulla base di criteri univoci e generali definiti con apposita deliberazione dell'organo Comunale competente. L'Amministrazione Comunale si impegna ad attivare detti trasferimenti attraverso gli strumenti previsti dalla vigente normativa.

3 - I proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori di cui al primo comma possono, avanzare all'Amministrazione Comunale proposte d'intervento al fine di trasferire la capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici.

4 - L'attuazione dei trasferimenti della citata capacità edificatoria avviene o con il ricorso alle ordinarie procedure di varianti urbanistiche, ai sensi della L.1150/42, o con ricorso al procedimento di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 nei casi previsti dalle norme vigenti.

Al momento della predetta attuazione il Comune verifica eventuali modificazioni della capacità edificatoria indicata nelle citate tabelle, alla luce della sopravvenuta efficacia giuridica dei vigenti Piani Paesistici.

Per quanto attiene ai casi individuati dalle tabelle allegate alle presenti norme, la cubatura totale realizzata con il complesso dei trasferimenti non potrà eccedere la somma totale della cubatura originaria in calce alle tabelle stesse.

La destinazione delle aree interessate dal trasferimento edificatorio è zona N o H come attribuita dalla Variante delle Certezze.

5 - Le presenti disposizioni si applicano anche ai fini di una immediata fruizione come parchi urbani, da parte della comunità dei cittadini, delle aree Pineto e Monte Cucco - Trullo. I proprietari privati potranno disporre in favore dell'Amministrazione prima la disponibilità giuridica, poi la cessione a titolo gratuito delle dette aree, con l'applicazione dei contenuti della deliberazione dell'organo Comunale competente sopra indicata ovvero tramite specifiche transazioni.

Gli oneri concessori relativi al costo di costruzione, di cui alla Legge 10/77, delle edificazioni oggetto delle presenti transazioni, sono reinvestiti anche nella sistemazione delle aree protette cedute all'Amministrazione Comunale.

Anche per tali transazioni, al momento della relativa attuazione, il Comune verifica eventuali modificazioni della capacità edificatoria alla luce della sopravvenuta efficacia giuridica dei vigenti Piani Paesistici.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Diruzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

PARCHI			AREE IRRINUNCIABILI			TOTALE 1			OdG	TOTALE 2
CATEG	MC	COMPENS	CATEG	MC	COMPENS	MC	COMPENS	COMP.	COMPENS	
b	82.720	76.120	b	645.871	384.835	728.591	460.955			
c	227.604	227.604	c			227.604	227.604			
d	2.697.557	2.238.573	d	21.560	21.560	2.719.117	2.260.133			
Totale	3.007.881	2.542.297	Totale	667.431	406.395	3.675.312	2.948.672	1.074.502	4.023.194	

\* Nella categoria b rientrano quei comprensori interni al perimetro dei Parchi deliberati o alle aree irrinunciabili, ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, ma privi in parte o del tutto di PTP

\*\* Nella categoria c rientrano quei comprensori interni al perimetro dei Parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione incompatibile con le classificazioni del PTP (TI, TO, TP), ma ricadenti in ambiti non vincolati

\*\*\* Nella categoria d rientrano quei comprensori interni al perimetro dei Parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte con le classificazioni del PTP (TL) ma ricadenti in ambiti vincolati

**1. PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai parchi deliberati o delle aree irrinunciabili con cubature da ricalcolare. Quadro riassuntivo delle compensazioni**



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	G/4 - loc. S.Lucia	24.640	18.040	TPb/2		Progetto presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino, DM 22/5/85). Il PTP interessa un'area di circa 3 Ite, pari a circa 6.600 mc
2	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana I	14.960	14.060			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett g)
3	Tenuta dei Massimi	G/4 - Via Pisana nord-ovest	19.800	19.800			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett g)
4	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 5	23.320	23.320			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett g)
TOTALE:			82.720	76.120				

**1.1A PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai perimetri dei parchi ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (parchi, categoria b)**

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1	Arrore - Castel di Guido	R/2 - Casale Montarelli	71.392	71.392	TPb/6		Progetto non presentato	Preesistenze pari al 20% - Oss. 227
2	Antenne	G/4 - Torre Cervara 2	19.096	19.096	TPa/20			
3	Aniceto	G/4 - Salone (Ponte di Nona)	41.976	41.976	TPb/11	Art. 17	Istruttoria preliminare	
4	Arrore - Castel di Guido	G/4 - Casale Montarelli	95.140	95.140				Oss. 354
TOTALE:			227.604	227.604				

**1.1B PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni ai perimetri dei parchi con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP, ma ricadenti in ambiti non vincolati (Parchi, categoria c)**





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
 Comitato Regionale per il Territorio

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1	Marciglianese	F/1 Iovinella di	22.500	22.500				Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
2	Marcigliano	G/4 Inv. Sottobagni	18.040	18.040	TPa/1, TLn/9			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
3	Marcigliano	E/1 Mancigliano	372.412	81.238	TPn/3, TLn/16, TLn/8		Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85) precisazione 10%
4	Veio	F/1 Via Oriolo Romano	141.000	27.000	TLn/20			Zona vincolata (Galassiano DM 22/5/85) - OSS 198
5	Isingherata	F/1 Monte Anicchio	256.900	142.500	TLn/4, TLn/9			Zona vincolata (Galassiano DM 22/5/85) - OSS 198
6	Veio	M/2 Via della Giustiniana	18.275	18.275	TPn/12			Trasformata in H3 dalla Variante di Salvaguardia. Zona Vincolata (L. 1497/39 art. 1 c. 1) all'inglobamento IN
7	Litorale	E/1 M. Lefede	379.340	370.300	C/2		Progetti in istruttoria	Zona vincolata dal decreto Baratta, categoria 2
8	Litorale	G/4 Castel Fusano	8.800	8.800	C/2		Progetto non presentato	Zona vincolata (decreto Baratta cat. 2 L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
9	Litorale	G/4 Via delle Baleniere	5.238	5.238	A/2			Zona vincolata (L. 1497/39 e L. 431/85 DM 22/5/85)
10	Litorale	D Castel Fusano	60.000	60.000	C/2		Progetti non presentati	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
11	Valle dei Casali	M/2 Via della Nocotta	157.388	157.388	TL		Progetti in istruttoria	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 24/2/86)
12	Valle dei Casali	M/2 Viale Clementi	138.166	138.166	TL		1° Definitazione	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 24/2/86)
13	Isingherata	F/2 Monte Anicchio	52.800	12.800	TOB/1, TLn/4			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
14	Isingherata	F/2 - odiac. PAL Cortina d'Ampezzo	4.800	4.800	TLn/21		Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
15	Isingherata	M/2 - odiac. PAL Cortina d'Ampezzo	70.000	70.000	TLn/21			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
16	Amiata	M/2 San Vittorino	23.200	23.200	TLn/16		1° Definitazione	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
18	Aguzzano	E/2 - E/1 Tenuta Aguzzano	495.338	495.338	TPn/38		1° Definitazione	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
19	Decima-Tigoria	E/1 Monti della Caccia	485.280	585.280	TLn/16, TPn/4, TPn/2, TLn/6		1° Definitazione	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassiano DM 22/5/85)
TOTALE			2.697.557	2.238.573				

**1.1C Piano delle Certezze - Comprensori interni ai perimetri dei Parchi delib. Con destinazione compatibile del tutto o in parte con la classificazione dal PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati (parchi, categoria d)**

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	STATO ISTRUTT.	NOTE
1	Appia	G/A - Via Ardennen nord	17.600	17.600			Progetto non presentato	Zona vincolata (Giulio Cesare DM 242/86)
2	Appia	G/A - Via Ardeatina ovest	28.195	28.195			Progetto non presentato	Zona vincolata (Giulio Cesare DM 242/86 e L. 431/85 art. 1 lettera c)
3	Appia	G/A - Via Ardeatina est	50.512	50.512			Progetto non presentato	Zona vincolata (Giulio Cesare DM 242/86)
4	Appia	F/2 - Quarto Miglio	63.296	63.296			Progetto non presentato	Incluso al perimetro del Parco dell'Appia (parte) Zona vincolata L. 1497/89
7	Valle della Magliana	G/A - Umana 2	5.940	5.940			Progetto non presentato	Edificato per il 30%
8	Valle della Magliana	G/A - Pisani 3	6.776	6.776		Art. 17	Progetto non presentato	Edificato per il 10%
9	Valle della Magliana	M/2 - Tenuta Pisara	278.000	16.964			Progetto non presentato	Zona vincolata L. 431/85, art. 1 lettera g)
10	Tenuta Massara	G/A - Fosso delle Capannelle	1.980	1.980				
11	Tenuta Massara	G/A Palombara	44.800	44.800			Progetto non presentato	Zona Vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lettera g)
12	Tenuta Massara	G/A - Casal del Marone	74.052	74.052			Progetto non presentato	Zona Vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lettera g)
13	Tenuta Massara	M/2 - Adiacenze S. Maria della Fida	28.000	28.000				Zona Vincolata (ultima parte) (L. 431/85, art. 1 lettera g)
14	S. Alessandro - Prato Lungo	G/A Riserva Castellora	47.520	47.520	300/19 300/13			Zona Vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g) e vincolo cap. monum. PRG
TOTALE:			645.871	581.835				

**1.2A PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b)**



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

N	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1		G04 - Ponte Fusano	21.560	21.560	C1-1		Progetto non presentato	Zona vincolata (Parte nel decreto Barata, parte vincolo di PRG di inalienabilità della Tenuta di Castel Porzianno). Comprensiva al 10%.
			21.560	21.560				

1.2C PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte con le classificazioni del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati o non vincolati ( aree irrinunciabili, catg. d).



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ODG	EMENDAMENTO	PARCO	ZONA	MC. TOT
N° 9/21.2.95		Veto	G/4 - S. Cornelia km 2 *	28.284
N° 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Fiorvisi	80.460
N° 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Portuense	42.844
N° 11/21.2.95		Veto	E/1 - La Storta	8.850
N° 12/21.2.95		Veto	E/1 - Fosso dell'Acqua Traversa - Due Ponti *	50.000
N° 13/21.2.95		Veto	G/4 - S. Cornelia km 3 *	41.800
N° 14/21.2.95		Insegherata	E/1 - Collina INA *	209.760
N° 19/24.2.95		Veto	G/4 - Monte Oliviero *	33.000
	N° 1 - 20.2.95 (modifica)	Veto	E/1 - Inviolatella *	24.000
N° 60/1.8.96		Decima - Malafede	G/4 - Via Pontina	12.504
	N° A/4-9.11.200		G/4 - L'Al Mistica **	260.000
	N° A/4-9.11.200		G/4 - Casal Giudeo	63.000
	N° A/4-9.11.200		Conv. Ifn. Prato delle Valli	220.000
				1.074.502

\* Cubature riferite a zone già stralciate dalla Variante di Salvaguardia da rilocalizzare (permuta)

\*\* di cui mc. 130.000 con funzioni produttive da rilocalizzarsi in adiacenza all'insediamento produttivo dell'Orno, anche attraverso le procedure accelerate previste dalle disposizioni vigenti.

**1.3 PIANO DELLE CERTEZZE - Sintesi degli Odg relativi alle delibere della V. di Salvaguardia (Del. CC 21.2.95 n. 40 e Del.CC 22.2.96 n. 20) e di perimetrazione dei parchi (Del. CC 20.2.95 n. 39 e Del. CC 1.8.96 n. 182)**



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

### TOPONIMI

Il Comitato Regionale per il Territorio per quanto riguarda i Toponimi ha così rilevato.

Le aree denominate "Toponimi" non possono essere valutate sotto l'aspetto urbanistico-edilizio in quanto non è definita la loro consistenza quantitativa e qualitativa negli atti (normativa e cartografia); pertanto i così detti "Toponimi" non costituiscono oggetto della presente variante generale e conseguentemente le relative osservazioni sono escluse dal presente provvedimento.

Si prende atto delle indicazioni delle località elencate nell'allegato C1 di cui alla Delibera Comunale n° 176 del 9.11.2000 che costituiscono una prima ricognizione dell'esigenza di recuperare nuclei spontaneamente sorti.

Di conseguenza il Comune dovrà provvedere con successivi provvedimenti di variazione al P.R.G. vigente, secondo la legislazione vigente, ad apportare idonee varianti urbanistiche relative a tali zone di recupero.

Si raccomanda al Comune che nell'individuazione dei criteri di ammissibilità delle proposte di variante per i nuclei abusivi si riferisca a precisi parametri tecnico-urbanistici (soglia dimensionale – percentuale edificazione esistente) previsti dalle leggi vigenti.

E' necessario inoltre che il Comune provveda a ricondurre nell'ambito di previsioni urbanistiche anche gli insediamenti insieme di attività spontanei soggette a condono diverse da quelle residenziali.

Il Comune, nella sua delibera di controdeduzioni ha così argomentato.

Si prende atto che la Regione Lazio non ha potuto valutare in questa fase l'aspetto urbanistico-edilizio dei nuclei di ex edilizia abusiva, denominati "toponimi", perché i dati qualitativi e quantitativi (cartografia e normativa) non sembrano essere sufficientemente dettagliati secondo la normativa vigente.

L'allegato C1 della deliberazione comunale n. 176/2000 peraltro rappresenta infatti una prima ricognizione delle esigenze di recupero dei nuclei spontaneamente sorti, per arrivare ad una nuova generazione di piani di recupero urbanistico.

L'Amministrazione Comunale ha avviato da tempo le procedure per il recupero urbanistico attraverso la deliberazione G.M. n. 263 del 27 gennaio 2001 che, mediante avviso pubblico, specifica la metodologia per la formazione dei Piani di Recupero dei nuclei abusivi elencati nelle deliberazioni del C.C. n. 92/97 e 176/2000.

Con queste iniziative l'Amministrazione Comunale si è indirizzata a affidare la proposta dei Piani di Recupero agli stessi abitanti che dimostrino sia la capacità di organizzarsi nelle adeguate forme di rappresentanza, sia la capacità di divenire promotori dei propri piani e progetti. I piani verranno così redatti per la maggior parte dai soggetti privati e solo la parte residua sarà gestita per iniziativa pubblica.

Ad esito dell'avviso pubblico (di cui alla delibera sopracitata), sono state presentate 60 proposte preliminari di Piano di Recupero, attualmente in istruttoria presso gli uffici; tali proposte seguiranno l'iter previsto della legislazione regionale, con le procedure istruttorie che



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

L'Amministrazione Comunale reputerà più efficaci e più idonee al fine di raggiungere l'obiettivo nella maniera più corretta e nel più breve tempo.

Si ricorda inoltre che i perimetri preliminari all'avviso pubblico di tali nuclei edilizi sono stati individuati come "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" dal Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione C.C. n. 33/2003, che disciplina (art.51 delle N.T.A.) le procedure per il loro recupero. Tali perimetri sono quindi stati pubblicati per essere osservati ai sensi di legge, dal 3 settembre 2003 al 3 novembre 2003.

Il Comitato ritiene esauriente la controdeduzione e, considerato che la individuazione dei nuclei non è compresa nella presente variante, ne rimanda ogni valutazione allorquando perverranno le richieste di esame dei nuclei stessi.

### **CARTA DELL'AGRO**

Il Comitato Tecnico per il Territorio ha fatto le seguenti prescrizioni

- 1 - Si prescrive l'eliminazione del primo comma dell'art. 16 bis, punto 7 bis.
- 2 - Il quarto comma dello stesso articolo deve essere così modificato "Per i beni non soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati, il responsabile del procedimento acquisisce, entro 60 giorni dalla richiesta, le osservazioni della Sovrintendenza Comunale".

Il Comune ha accolto le prescrizioni proposte e di conseguenza l'art. 16 bis punto 7 bis, è così formulato.

#### **Art. 16 bis, punto 7 bis - Carta dell'Agro**

Per i beni individuati nella "Carta Storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano" e soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati nessuna concessione edilizia od altro atto abilitativo potranno essere rilasciati senza la previa acquisizione, a cura del responsabile del procedimento, del parere delle competenti Sovrintendenze statali.

Analogamente, nessuna autorizzazione edilizia potrà essere assentita, né alcuna denuncia di inizio di attività edilizia potrà essere ricevuta dall'Amministrazione, senza il corredo del parere di cui al punto precedente.

Per i beni non soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati, il responsabile del procedimento acquisisce, entro 60 giorni dalla richiesta, le osservazioni della Sovrintendenza Comunale.

Il parere ha per oggetto la valutazione della compatibilità dell'intervento con i beni individuati nella Carta.

In corrispondenza dei beni di cui all'allegato G della relazione tecnica della Variante Generale di P.R.G., Piano delle Certezze, e riportati sulle tavole di P.R.G., deve essere riservata una fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di mt. 50.

### **VINCOLI**

Per quanto riguarda i vincoli riportati sulle Tavole di P.R.G. il Comitato Regionale per il Territorio ha rilevato.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

1 - In considerazione che in data successiva alle delibere comunali di adozione e di controdeduzione alla presente variante sono stati apposti nuovi vincoli, si prescrive che in sede di controdeduzioni venga fatta una ulteriore verifica e si provveda alla graficizzazione delle mutate condizioni. All'uopo gli uffici regionali dichiarano la loro disponibilità a collaborare.

Il Comune nella delibera di controdeduzioni ha così argomentato.

Per quanto riguarda la questione della vincolistica segnalata sulle tavole 1:10000 di variante allegata alla deliberazione del piano delle certezze si ribadisce che tale segnalazione viene intesa unicamente come indicazione di massima e che questa non risulta definitivamente probante sia in senso restrittivo, sia quando la mancanza di segnalazioni potrebbe indurre ad una liberatoria.

La certificazione della presenza o meno di vincoli dovrà essere desunta sempre dagli enti preposti alla loro apposizione.

Quanto espresso per soprassedere al momento ad un ulteriore aggiornamento della segnalazione dei vincoli stessi, considerando tra l'altro la veloce dinamica delle opposizioni o dei declassamenti dovuti anche ad un contenzioso non ancora risolto. (Vedi la questione degli usi civici, segnalati nel piano con la stessa campitura dei vincoli paesaggistici ex lege 431/85 e 1497/39 assoggettati ad una revisione con incarico DPGR n. 77/97)

Si prende atto della precisazione fornita.

### CARTOGRAFIA

Il Comitato Regionale per il Territorio ha fatto i seguenti rilievi.

- 1 - Si prescrive la rettifica delle indicazioni grafiche risultanti in contrasto con le delibere comunali.
- 2 - Inoltre il "Piano delle Certezze" dovrà essere reso conforme alle previsioni di Piani sovraordinati nel frattempo adottati (come ad esempio il P.A.I.).

Il Comune di Roma ha così controdedotto e modificato conseguentemente la graficizzazione delle tavole di P.R.G. anche in funzione delle istanze presentate direttamente alla Regione ed accolte:

Da una verifica ulteriore, anche richiesta dal voto del C.R.T. n. 22/1 del 23.01.2003, si sono riscontrate imprecisioni e difformità tra la descrizione delle variazioni apportate dalla variante "Piano delle Certezze", allegato "D1" e la relazione tecnica della deliberazione C.C. n. 176/200, e gli elaborati grafici di variante, adozione e controdeduzioni.

Tali imprecisioni e difformità sono dovute a meri errori e/o dimenticanze tali da non porsi mai in contrasto con i criteri informativi e le direttive generali della variante stessa "Piano delle Certezze".

Conseguentemente vengono apportate le seguenti modifiche:

Nella Relazione Tecnica, allegata alla deliberazione C.C. n. 92/97 nell'ultimo capoverso della pagina 37 che prosegue nella pagina 38 vengono eliminate le parole "Secondo le indicazioni contenute nel Progetto Direttore approvato dal C.C. con deliberazione n. 75 del 20 aprile 1995", essendo il Progetto Direttore superato dalla pianificazione attuativa.

Nella Relazione Tecnica allegata alla deliberazioni C.C. 176/2000 al paragrafo 9):



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

"modifiche all'allegato D" viene aggiunto al penultimo capoverso il seguente: "Vengono introdotte nelle descrizioni analitiche e/o nelle graficizzazioni dei singoli fogli di P.R.G. alcune variazioni dovute a mere dimenticanze ovvero a non corretta descrizione e/o graficizzazione stesse, mai in contrasto con i principi informativi della Variante"

Nella stessa Relazione Tecnica, al paragrafo 7): " Modifiche a seguito di errori grafici e presa d'atto di provvedimenti di altri Enti sovraordinati e/o adottati dall'A.C." viene introdotto il foglio 31 Sud con la seguente descrizione:

Foglio 31 Sud

A nord e a Sud del comprensorio industriale di Castel Romano vengono modificati i limiti della sottozona H2 e conseguentemente della sottozona L2 a modifica di quanto previsto dal Piano delle Certezze così come adottato, secondo quanto previsto dalla Variante Generale di adeguamento approvata con deliberazioni del Consiglio Regionale Lazio n. 658 e 659 del 29.2.2000

### Modifiche all'allegato D1

Foglio 1 Nord

Viene aggiunto il capoverso:

"Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano".

Foglio 1 Sud

Viene aggiunto il capoverso:

"Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano".

Foglio 2 Sud

Viene aggiunto il capoverso:

"Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano".

Viene soppressa la dicitura "OSSERVAZIONI D'UFFICIO" in quanto la variazione: "Sono state destinate a zona N due aree lungo la Via Cassia" non deriva da modifica introdotta dalla deliberazione C.C. n. 176/2000 bensì da mera dimenticanza di descrizione nell'allegato D della deliberazione C.C. n. 92/97.

Foglio 3 Sud

Viene aggiunto il capoverso:

"Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano".

Foglio 6 Nord

Viene aggiunto il capoverso:

"Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano".

Foglio 6 Sud

Viene aggiunto il capoverso:





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

"Sono stati graficizzati con apposito simbolo i beni certi già individuati nella "Carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano".

Foglio 7 Sud

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

La descrizione viene così modificata:

"Un'area in località Casali S. Alberto e un'altra in località Le Cerquette aventi destinazioni rispettivamente a nuove sottozone H1, H2 e H1 nel Piano delle Certezze così come adottato, vengono destinate a sottozona M1 in quanto utilizzate per impianti idrici dell'ACEA".

Foglio 8 Sud

Nella seconda e terza descrizione le parole "Un'area G4" vengono sostituite da "Un'area G3 ex G4".

Foglio 9 Sud

Un'area F1 ad Est di Via Flaminia (Km 13,500) viene destinata a zona N

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

La descrizione viene così modificata:

"Un'area F2 ubicata in Via Salaria località Settebagni variata a sottozona H2 dal Piano delle Certezze viene stralciata dal presente provvedimento.

Foglio 10 Nord

Nella terza descrizione le parole "un'area G4" vengono sostituite da "un'area G3 ex G4".

La quarta descrizione viene così modificata:

"Un'area M3 e porzioni di aree F1 ed N vengono destinate a nuova sottozona H2".

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Un'area destinata a verde pubblico e sede stradale in località "S. Colombo Bis" viene destinata a nuova sottozona H2"

Foglio 10 Sud

La quarta descrizione viene così modificata:

"Un'area G3 ex G4 ad Est di Via della Marcigliana viene destinata a nuova sottozona H2"

nella quinta e sesta descrizione le parole "Un'area G4" vengono sostituite da "Un'area G3 ex G4"

Foglio 12 Sud

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Una parte di area a Sud di via Asopagliatore già destinata a nuova sottozona H1 di variante adottata viene ridestinata a sottozona H2 perché già destinata a sottozona H3 dalla Variante di Salvaguardia, ciò in accordo con i principi generali del "Piano delle Certezze".

La modifica viene graficizzata sulla Tav. 12 Sud allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale

Foglio 13 Nord

Nella terza descrizione le parole "Due aree G4" vengono sostituite da "Due aree G3 ex G4"



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

### Foglio 13 Sud

Un'area a Sud di via Aurelia Km. 13 località Massimina destinata dal P.R.G. a sottozona F2 e variata erroneamente dal Piano delle certezze a nuova sottozona H1, viene stralciata dal presente provvedimento.

#### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

La seconda descrizione viene così modificata:

"Un'area a Sud di Via Aurelia già destinata dal Piano delle Certezze a sottozona H1 e un'altra in località Casal Selce già destinata a sottozona H1 e H2 dal Piano delle Certezze vengono destinate a sottozona M6 (attività per autodemolizione e rottamazione) uniformemente alla deliberazione di approvazione regionale".

Viene riproposta la graficizzazione dell'area destinata a sottozona M6 a sud di Via Aurelia uniformemente alla deliberazione di approvazione regionale per gli impianti per autodemolizione e rottamazione in quanto, per mero difetto di fotocoproduzione, la lettura del perimetro dell'area risulta incomprensibile.

Le graficizzazioni vengono riportate sulla tavola 13 Sud allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

### Foglio 14 Nord

Tutte le descrizioni che contengono la parola "G4" vengono modificate con le parole "G3 ex G4"

La descrizione "Due aree F1 libere poste a sud delle precedenti vengono destinate alla nuova sottozona H2" viene modificata nella seguente:

"Due aree F1 libere poste tra Via Cassia e Fosse dell'Acqua Traversa vengono destinate alla nuova sottozona H2"

Quattro aree F1 libere in località Trionfale vengono destinate a zona N

Due aree F1 libere in località Trionfale vengono destinate a nuova sottozona H2

#### OSSERVAZIONI ACCOLTE

La prima descrizione viene sostituita dalla seguente:

"Tre aree inserite nella convenzione Acqua Traversa trasformate dal Piano delle Certezze a sottozona M3 vengono destinate a sottozona B2 a fronte di proposta transattiva approvata dalla G.C. con deliberazione n. 4603 del 18.12.98"

### Foglio 14 Sud

La seconda descrizione viene così modificata:

Alcune porzioni di aree M3 ed N compromesse da edificazione vengono destinate a sottozona B2"

La descrizione:

"Due aree B2 libere su Via Damiano Chiesa vengono destinate a zona N" viene così modificata:

"Due piccole aree M2 libere su Via Damiano Chiesa vengono destinate a zona N e le due aree adiacenti già interessate dalla Variante di Salvaguardia vengono riproposte a zona N"

La descrizione:

"Due aree M1 su Via Acquafredda vengono destinate a nuova sottozona H2" viene così modificata: "Due aree M1 su Via Acquafredda vengono destinate alla nuova sottozona H1".

Vengono aggiunte le seguenti descrizioni:

"Una piccola parte di un'area G1 in via Fedro viene destinata a sottozona B2"

"Un'area G2 in via del Parco Mellini viene destinata a sottozona G1".



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Foglio 15 Nord

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Un'area in via Val Pellice angolo Via Val di Sangro già stralciata dalla Variante Verde e Servizi dalla destinazione M3 ed erroneamente riproposta a servizi pubblici dal Piano delle Certezze viene destinata a sottozona B2 in quanto già utilizzata a scuola privata e sanata ad ostello".

La modifica rientra nei principi informativi della variante e viene graficizzata nella Tavola 15 Nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzione dal voto regionale.

Foglio 15 Sud

La prima definizione viene così modificata:

"Tutta la zona D edificata nell'ambito dei quartieri Labicano, Casilino, Portonaccio, Tiburtino Nord e Ponte Lanciani viene destinata a sottozona B2".

Viene annullata la descrizione:

"Sono state destinate a zona N (verde pubblico) aree adiacenti al Piano di Zona Tiburtino Nord", in quanto riferentesi al foglio 16 Sud

Viene aggiunta la descrizione:

"Un'area interna all'ex Piano di Zona Casalbertone viene destinata a zona N (Verde pubblico) e sottozona M3 (servizi pubblici di quartiere).

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Vengono aggiunte le seguenti descrizioni:

"Vista la deliberazione n. 689 del 6 marzo 1979 della G.R. Lazio, relativamente alla porzione di area afferente l'Ambasciata d'Inghilterra già destinata a zona D dal P.R.G. vigente e trasformata a sottozona G1 dal Piano delle Certezze, si conferma la destinazione a sottozona G1 consentendo, in deroga, che a tale area venga attribuita la possibilità di realizzare ulteriori mc. 6.000 (seimila) per il completamento del programma di edificazione dell'area stessa per la destinazione d'uso a sede di rappresentanza diplomatica presso lo Stato Italiano avanzato dall'Ambasciata Britannica a Roma"

"Un'area destinata a zona D in località Casalbertone viene destinata a sottozona B2". La modifica viene graficizzata nella tavola 15 Sud allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

Foglio 16 Nord

La seconda descrizione viene così modificata:

"Le aree D libere vengono destinate a zona N".

La dizione "Un'area G4" che compare in alcune descrizioni viene modificata in "Un'area G3 ex G4".

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Un'area in località Casal Bianco destinata dal Piano delle Certezze a sottozona H1 e H2 viene destinata a zona N.

Foglio 16 Sud

La dizione "area G4" che compare in alcune descrizioni viene modificata in "Area G3 ex G4".

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Sono state destinate a zona N (verde pubblico) aree adiacenti al Piano di Zona Tiburtino Nord".



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Viene rigraficizzata la Tavola 16 Sud limitatamente alle descrizioni riguardanti le osservazioni d'Ufficio per due aree fuori dal GRA poste a Nord e Sud di Via Prenestina destinate in sede di controdeduzioni al Piano delle Certezze a nuova sottozona H2 in quanto cromaticamente attribuibili alla destinazione zona N. Viene graficamente completato in via dei Gordiani il perimetro del vincolo archeologico.

#### Foglio 17 Sud

La seconda descrizione viene così modificata:

"Un'area G3 (ex G4) ad ovest del Fosso di Ponte di Nona viene destinata a nuova sottozona H2 ed in piccola parte a zona N".

Viene aggiunta la seguente descrizione: "Un'area L1 a sud di Via Prenestina viene destinata a zona O".

#### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

Viene stralciata dal presente provvedimento un'area, in località Prato Fiorito, destinata a zona N e modificato il relativo vincolo assoluto di inedificabilità a seguito dell'approvazione con Delibera Giunta Regione Lazio n.2016 del 21/12/2001 del Piano Particolareggiato del nucleo 17 "Prato Fiorito". La modifica viene graficizzata sulla tavola 17 Sud allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

#### Foglio 18 Sud

#### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Le aree all'interno dello svincolo tra la A24 e il Raccordo autostradale Fiano-S.Cesareo vengono destinate a zona N (verde pubblico)

#### Foglio 21 Nord

#### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Viene attribuita la destinazione a nuova sottozona H2 ad un'ampia area erroneamente graficizzata nella variante adottata a nuova sottozona H1, in conformità alla variante di Salvaguardia".

La modifica viene graficizzata nella tavola 21 nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

#### Foglio 22 Nord

#### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

Viene data la destinazione a sottozona H2 ad una piccola area non destinata dal Piano così come adottato in località "Pantano di Grano".

La modifica viene graficizzata sulla tavola 22 Nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

#### Foglio 22 Sud

#### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

"Un'area compresa tra Via Portuense e il fiume Tevere, originariamente destinate a bacino idrico, viene destinata a zona N".

Foglio 23 Nord

Vengono aggiunte le seguenti descrizioni:

"Alcune aree, destinate dal P.R.G. a zona N, edificate vengono destinate a sottozona B2"

"A sud della via Portuense, un'area già destinata a sottozona M1, viene destinata in parte a sottozona M3 e in parte a zona N"

La descrizione:

"Un'area G4 lungo Via della Pisana è stata destinata alla nuova sottozona H1" viene così modificata:

"Un'area G3 (ex G4) lungo Via della Pisana è stata destinata alla nuova sottozona H2 "

La descrizione:

"In Via Santorre di Santarosa l'area libera destinata a sottozona B2 di P.R.G. viene destinata a zona N" viene così modificata:

"In Via Santorre di Santarosa un'area libera indicata in gran parte a sottozona B2 e in minima parte a sottozona M3 ed N in perimetro di zona E3 di P.R.G. viene destinata a zona N".

La dizione "Un'area G4" che compare in alcune descrizioni viene modificata in "Un'area G3 (ex G4)"

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

Viene stralciata dal presente provvedimento un'area in località Bravetta-Buon Pastore già destinata a sottozona M2 di P.R.G. vigente ed erroneamente variata a zona N dal Piano delle Certezze poiché risultata di pertinenza della più vasta area M2 edificata in forza della concessione edilizia n. 1390/c del 14/09/1981. La modifica viene graficizzata sulla tavola 23 Nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

Foglio 23 Sud

La descrizione "Una porzione di area G4 ....." viene così modificata:

La descrizione "Una porzione di area G5 ....." viene così modificata:

"Una porzione di area G4 (ex G5) ....."

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Un'area G4 ex G5 in località Magliana Vecchia viene destinata a zona N, confermando il vincolo di rispetto della viabilità principale".

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Sono stati modificati i vincoli archeologici e paesaggistici in località Mezzocammino e Vallerano".

Foglio 24 Nord

La descrizione: "Una piccola area destinata a zona N situata in Via V. Carpaccio viene destinata a sottozona G1", viene così modificata:

"Una piccola area destinata a zona D situata in Via V. Carpaccio viene destinata a sottozona G1"

Vengono aggiunte le seguenti descrizioni:

"Un'area in Via Belluzzo con destinazione a sottozona M1 di P.R.G. viene destinata a zona N"

"Un'area in Via F. Acri con destinazione a sottozona M3 di P.R.G. viene destinata a sottozona M1".



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

"All'interno di una zona convenzionata in via Portuense un'area viene destinata a zona N".

"Alcune aree M3 ed N di P.R.G. vengono destinate ad N ed M3 in funzione delle destinazioni d'uso"

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

L'ultima descrizione viene così modificata:

"Un'area in località Quarto Miglio avente destinazione di P.R.G. a sottozona M2 variata a zona N dal Piano delle Certezze viene destinata a sottozona B2 in quanto sull'area risulta rilasciata una concessione edilizia".

Tale modifica viene apportata anche alla scheda di controdeduzione relativa all'osservazione n. 278, che si intende modificata, sostituendo nella controdeduzione le parole "a sottozona M2" con "a sottozona B2"

Viene altresì aggiunta la seguente descrizione:

"A due aree lungo Via della Marrana destinate a zona C di P.R.G. vigente viene attribuita la destinazione a sottozona B2".

### Foglio 24 Sud

Nella sesta descrizione le parole:

"area G4" vengono sostituite dalle parole "area G3 (ex G4)".

La settima descrizione viene eliminata.

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione a seguito di emendamento del Consiglio Comunale:

"Il comprensorio E1 Cecchignola ovest viene limitato alla sola parte priva di vincoli riducendo la densità a 150 ab/ha, destinando l'area restante a zone N".

### Foglio 25 Nord

La quarta descrizione viene così modificata: "Due aree D una in Viale Spartaco edificata, l'altra in località Quarto Miglio, vengono destinate a sottozona M3".

Sulle descrizioni in cui compaiono le parole: "Area G4", queste vengono sostituite da: "Area G3 (ex G4)".

La descrizione:

"Una porzione di area G4 in località Mistica M1 ad Ovest del G.R.A. viene destinata a zona N" viene così modificata: "Una porzione di area G3 (ex G4) in località Mistica, ad Ovest del G.R.A., viene destinata a zona N".

Viene aggiunta la seguente definizione:

"E' stata attribuita la destinazione a sede stradale ad un'area lungo l'acquedotto Alessandrino".

Viene modificato il vincolo di rispetto monumentale nei pressi di Via Lemonia, la modifica viene rappresentata nella tavola 25 Nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

"Viene ridisegnato il perimetro del P.d.Z. A4 Tuscolano che determina lo stralcio di aree dalla presente variante e si destinato gli immobili esterni a detto perimetro a sottozone B2 ed M3 secondo i principi informativi del Piano delle Certezze e il P.R.G. vigente"

"Il vincolo puntuale graficizzato lungo Viale Appio Claudio in vicinanza dell'incrocio con Via Caio Canuleio, privo del raggio di rispetto relativo, si intende eliminato perché non sussiste".

Le modifiche vengono rappresentate nella tavola 25 Nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Foglio 25 Sud

L'ultima descrizione viene eliminata in quanto per mero errore inserita nel presente foglio

Foglio 26 Nord

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

Viene stralciata dal presente provvedimento un'area in località Prato Fiorito destinata a zona N e modificato il relativo vincolo assoluto di inedificabilità a seguito dell'approvazione con Delibera Giunta Regione Lazio n. 2016 del 21/12/2001 del Piano Particolareggiato del nucleo 17 "Prato Fiorito". La modifica viene graficizzata sulla tavola 26 Nord allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

Foglio 26 Sud

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Nella tenuta di Passolombardo sono stati eliminati i vincoli ex l. 431/85"

Foglio 29 Nord

Viene eliminata la seconda descrizione essendo ricompresa nella descrizione dell'Osservazione d'Ufficio.

Nella terza descrizione le parole "Un'area G4" vengono sostituite da "Un'area G3 (ex G4)"

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Nella descrizione viene eliminata la frase "Già destinato dalla presente variante a zona N"

Foglio 29 Sud

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"un'area D in via delle Fiamme Gialle viene destinata a sottozona M3"

Foglio 30 Nord

Nella prima descrizione, le parole "Un'area G4" vengono sostituite da "Un'area G3 (ex G4)"

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene eliminata la quarta descrizione, alle parole: "Ad un'area graficizzata ....." detta descrizione era già evidenziata nella seconda descrizione delle osservazioni accolte.

All'ultima descrizione: "Viene attribuita la destinazione a sottozona H1 ....." viene aggiunta la frase: "Viene altresì data la destinazione a zona O ad un'area del nucleo Centro Giano n. 30".

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

Viene eliminata l'ultima descrizione: "Un'area in località Palocco destinata ....." perché già ricompresa nella prima descrizione delle Osservazioni d'Ufficio

Foglio 30 Sud

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

La seconda parte dell'ultima descrizione ".....e viene integrata al nucleo 13.3 "La Lingua-Aurora" di

cui all'allegato C1" viene eliminata.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

Foglio 31 Nord

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

Viene aggiunta la seguente descrizione:

"Due aree G3 (ex G4) ad est della via Pontina e a sud di Decima sono destinate a sottozona H2"

Foglio 32 Nord

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

La seconda definizione:

"Un'area G3 (ex G4) sulla via di Trigoria viene destinata alla nuova sottozona H2" viene eliminata in quanto tale area risulta interna al comprensorio E1 -Monti della Caccia.

### OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Viene completato il vincolo paesaggistico ex L. 431/85 nella parte est del foglio, la modifica viene introdotta nel foglio 32 Nord allegato alla presente deliberazione di controdeduzione al voto regionale.

Vengono aggiunte le seguenti descrizioni:

"Un'area M1 in prossimità del Fosso di Pema viene destinata a zona N"

"Parte di un'area G3 (ex G4) adiacente al nucleo n. 47 "Poggetto" viene destinata a sottozona H2"

Foglio 37 Nord

### OSSERVAZIONI ACCOLTE

La seconda descrizione viene così modificata:

"Le zone a destinazione agricola vengono interamente graficizzate con la destinazione H2 della nuova normativa e dei principi informatori del Piano delle Certezze".

Foglio 38 Nord

Viene eliminata la prima descrizione.

La seconda descrizione viene così modificata:

"La zona a destinazione agricola viene interamente graficizzata, secondo la destinazione H1 della nuova normativa e dei principi informatori del Piano delle Certezze".

**Il Comitato prende atto delle modifiche apportate alle tavole di P.R.G.**

### OSSERVAZIONI

Il Comitato relativamente alle osservazioni presentate presso il Comune di Roma ed alle istanze presentate direttamente alla Regione Lazio si è così pronunciato.

Per quanto riguarda la valutazione sulle osservazioni, si concorda con le controdeduzioni espresse dal Comune di Roma con la Delibera 176/2000 ad eccezione di quelle riguardanti le n° 31, 44, 89, 100 F.T., 224, 226, 249, 360 sulle quali verrà detto in seguito.

Sulle istanze presentate direttamente alla Regione si ritiene che le seguenti non possono essere accolte in quanto le richieste sono in contrasto con i criteri informatori del Piano o non oggetto della presente variante: 1; 2; 6; 7; 8; 9; 11; 15; 16; 18; 21; 23; 25; 27; 28; 29; 31; 32; 33; 36; 39; 41; 42; 43; 47.

Per quanto riguarda le rimanenti istanze si ritiene di poter esprimere le seguenti valutazioni:





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- **Istanza n° 3 – Istituto Intern. Maria ausiliatrice delle Salesiane di Don Bosco** : Accoglibile parzialmente, in quanto il complesso esistente, che ha la necessità di ampliarsi, ha caratteristiche di zona M2 e svolge attività accademica internazionale. Il Comune individua una superficie di circa 17.000 mq complessivi in modo da consentire con l'applicazione dell'indice della sottozona M2 un ulteriore ampliamento di massimo 10.000 mc., a condizione che sulla residua area con destinazione H2 non vengano vantati ulteriori diritti e venga salvaguardata la zona boscata.
- **Istanza n° 4 – Rosa D'Antoni**: Accoglibile parzialmente, in quanto l'area è già adibita in parte a "centro calcistico" e parte a "centro ippico". Pertanto la proposta di accoglimento parziale è nel senso che la destinazione di sottozona G4 venga limitata agli impianti sportivi esistenti.
- **Istanza n° 5 – SAFFEROT S.p.A.** (corrispondente all'opposizione n° 31 respinta dal Comune) : Accoglibile, nei limiti della sentenza dal TAR n° 2163/99.
- **Istanza n° 12 – Soc. Ridotto s.r.l. e Stella Alpina s.r.l.**, comprendente la n° 10- (corrispondente all'opposizione n° 89 respinta dal Comune): Accoglibile parzialmente limitatamente alla parte dell'area che il PTP 15/3 classifica in Tutela Limitata, in quanto appare legittima nei contenuti urbanistici in relazione alla localizzazione delle zone PEEP.
- **Istanza n° 13 – Provincia di Roma** (corrispondente all'opposizione n° 100 Fuori Termine presentata al Comune): Accoglibile in quanto la richiesta della Provincia di realizzare sull'area attrezzature di uso pubblico a carattere culturale appare condivisibile.
- **Istanza n° 17 – Congregazione Pie Discepoli del Divin Maestro**, (corrispondente all'opposizione n° 224 presentata al Comune) : Accoglibile in quanto la destinazione richiesta a parco vincolato privato non contrasta con le finalità del Parco.
- **Istanza n° 14 – SITEC Impianti s.r.l.** : Accoglibile, in quanto trattasi di mero errore materiale, come già rilevato dal Comune nella delibera 176/2000 alle pagine 27 e 83, limitatamente tuttavia al perimetro di cui all'approvazione dell'osservazione del P.R.G. del 1962.
- **Istanza n° 19 – Municipio XX** : Accoglibile in quanto trattasi di mero errore materiale, peraltro la destinazione a sottozona M3 è già stata introdotta d'ufficio dal Comune di Roma in occasione delle controdeduzioni alle osservazioni. (vedi pag. 26, punto 16 della Delibera 176/2000).
- **Istanza n° 22 – Marco Bucci Casari** : Accoglibile in quanto conforme allo spirito della variante ed essendo l'area limitrofa ad un nucleo di zona O.
- **Istanza n° 24 – Borgo Ragazzi Don Bosco** : Accoglibile in quanto il ripristino della zona M2 permetterà al richiedente, che è un Ente Morale ed Assistenziale, di ristrutturare gli edifici esistenti ed ampliarli per le finalità umanitarie proprie dell'Ente.
- **Istanza n° 26 – FEMEL s.r.l.** : Accoglibile parzialmente nel senso che la parte di territorio posta tra i due fossi venga trasformata da zona H2 a zona G4 in considerazione che potranno essere realizzati degli impianti sportivi che potranno essere utilizzati dai residenti della limitrofa zona O.

**Istanza n° 30 – Consorzio Tor Vergara II** : Accoglibile conformemente alla sentenza del TAR; si invita il Comune a predisporre adeguato strumento urbanistico di recupero delle volumetrie sia previste che riclassificate di concerto con il Piano di Assetto in corso di elaborazione da parte dell'Ente Parco.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- **Istanze n° 34 e 35 – Soc. Leva e Cecchignola Ovest s.r.l.** (corrispondenti relativamente all'opposizione 249 e 44) : Accoglibile parzialmente. Le opposizioni vengono prese in esame contestualmente in quanto facenti parte originariamente di un unico comprensorio. Per le stesse si propone che vengano ricomprese in un unico perimetro comprensoriale includente anche le aree ricadenti nella fascia di rispetto del corso d'acqua e quelle gravate dal vincolo "galassino" (art. 1, legge 431/85) con densità territoriale di 120 ab/ha. Detto indice, tuttavia dovrà essere applicato soltanto sulle aree non interessate dal "galassino". Le dette aree dovranno essere cedute gratuitamente all'A.C.
- **Istanza n° 37 – Istituto Suore Missionarie del Sacro** : Accoglibile parzialmente, in quanto il complesso esistente, che ha in programma di ampliarsi con la costruzione di un centro di assistenza ed accoglienza per una cubatura di circa 25.000/30.000 mc, ha caratteristiche della zona M2 e svolge appunto attività scolastica ed assistenziale. Il Comune individui una superficie congrua in modo da consentire con l'applicazione dell'indice della sottozona M2 l'ulteriore ampliamento, a condizione che sulla residua area con destinazione H2 non vengano vantati ulteriori diritti.
- **Istanza n° 38 – Tomaso Vallifuoco** : Accoglibile, nel senso che può essere accettata la richiesta in quanto nella presente variante viene riconfermata la destinazione a sottozona M3 per un immobile già adibito a scuola privata poi cambiata con sanatoria ad ostello. Pertanto il riconoscimento a sottozona B2 rientra nei principi informativi della variante, anche in considerazione che l'area è stata stralciata dalla deliberazione di riproposizione delle aree pubbliche (variante "verde e servizi").
- **Istanza n° 44 – Sergio Stella ed altri** : Accoglibile conformemente alla sentenza del T.A.R. (adeguando la zona all'attuale G3 – Case con giardino); peraltro sembra che detta sentenza sia stata recepita dal Comune con l'inserimento dell'area in questione tra quelle ammesse a permuta.
- **Istanza n° 45 – Feliciani Massimo ed altri**: Accoglibile in considerazione delle esigenze di un'organica conduzione dell'azienda agricola e tenuto conto del fatto che la modifica da zona H2 a zona H1 appare compatibile con gli indirizzi di generali della variante.
- **Istanza n° 46 – Istituto degli Oblati di Maria Vergine** : ( corrispondente alla n° 226 presentata al Comune): Accoglibile viste le particolari finalità dell'Istituto ed in considerazione che la precedente destinazione a zona M2 era stata conferita in occasione della variante approvata dalla Regione Lazio nel 1979.

Relativamente alle **Istanze n°20 EFIMAR s.r.l. e n° 40 Ing. Giorgio Biuso**, le stesse presentano problematiche analoghe in quanto entrambe ricadenti in zone ricomprese entro i perimetri dei Parchi. Per entrambe si propone che in sede di compensazione il Comune valuti la possibilità di prevedere una adeguata volumetria da trasferire; ciò in considerazione del fatto che i comprensori edilizi in argomento erano previsti già da tempo nel vigente P.R.G.. Ad ogni buon conto anche, in sede di predisposizione del Piano di Assetto del Parco, il Comune potrà più opportunamente valutare la possibilità di pervenire ad una più adeguata soluzione della problematica.

Osservazioni relative al Comprensorio dell'Acqua Traversa: Viene richiesto al Comune se ha posto tutti i proprietari dei lotti residui liberi ed edificabili ai sensi della Convenzione Russo-Aiello, presentatori di osservazioni avverse all'annullamento delle capacità edificatorie, nelle



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

stesse condizioni di presentare soluzioni transative mediante cessione delle aree che hanno consentito di addivenire all'accoglimento di 4 delle 14 osservazioni presentate.

Poiché è stato segnalato che nei contenuti della variante in sede di controdeduzioni alle osservazioni sono state introdotte modifiche che sembra siano state determinate dall'accoglimento di osservazioni non pertinenti o da modifiche d'ufficio, l'Amministrazione Comunale fornirà chiarimenti ed assicurazioni in merito.

Sono state inviate anche le 3 segnalazioni ricevute direttamente alla Regione.

Il Comune, in occasione delle controdeduzioni alle prescrizioni Regionali, è invitato ad esprimere il proprio parere su tutte le istanze e segnalazioni pervenute alla Regione.

Il Comune di Roma nella sua deliberazione n.11 del 26 gennaio 2004 si è così espresso.

### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda la valutazione sulle controdeduzioni alle osservazioni presentate presso la Regione Lazio, si intendono senz'altro respinte quelle istanze che la stessa Regione ha valutato in contrasto con i criteri informativi del Piano o non oggetto della Variante.

Per le controdeduzioni alle richieste valutate accoglibili o parzialmente accoglibili dal C.T.R. si è tenuto conto del Nuovo Piano Regolatore adottato con deliberazione C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003 e delle conseguenti norme di salvaguardia derivanti da una normativa e da una zonizzazione non più perfettamente congruente a quelle del Piano Regolatore vigente.

Per talune esigenze si potranno produrre richieste nell'ambito dell'iter approvativo del Nuovo Piano Regolatore, queste potranno essere formulate in linea con i nuovi criteri informativi varati con la nuova adozione nell'ambito di una più ampia casistica riferentesi all'intero territorio comunale.

Alcune osservazioni non sono state accolte perché non supportate da sufficienti motivazioni e/o in contrasto con i criteri generali della Variante, altre osservazioni sono state accolte a seguito di ulteriori approfondimenti tecnici.

Si controdeduce come di seguito specificato.

#### **OSSERVAZIONE N. 3 PROTOCOLLO R.L. n. 3255 del 6.04.1998**

**PRESENTATORE: ISTITUTO INTERZIONALE MARIA AUSILIATRICE DELLE SALESIANE DI DON BOSCO**

**Si controdeduce quanto segue:**

Le problematiche inerenti i complessi di servizi privati sorti in zone agricole con una normativa transitoria sono state specificatamente affrontate nel N.P.R.G. adottato il 19-20 marzo 2003 deliberando, per tali aree, una zonizzazione e una normativa apposita.

Non risulta possibile consentire la realizzazione di cubatura ulteriore, peraltro non esplicitamente desumibile nella osservazione, in quanto il complesso risulta inserito comunque, in un ampio ambito agricolo ed i possibili interventi, prevedibili con legge apposita per il Giubileo del 2000, risultano ormai fuori del contesto temporale specifico.

Nella deliberazione 176/2000 all'art.11 delle N.T.A. viene già riconosciuta la volumetria dei complessi sorti in zona agricola dando la possibilità di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.



## **REGIONE LAZIO**

**DIPARTIMENTO TERRITORIO**

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

### **OSSERVAZIONE N. 4 PROTOCOLLO R.L. n. 7090 del 23.07.1998**

**PRESENTATORE: ROSA D'ANTONI**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in questa sede, la problematica del riconoscimento delle attività sportive esistenti, in regola con le concessioni d'uso, verrà valutata come problema generale durante l'iter approvativo del nuovo strumento urbanistico già adottato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003.

### **OSSERVAZIONE N. 5 PROTOCOLLO R.L. n. 3505 del 30.11.1999**

**PRESENTATORE: SAFERROT S.p.A**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'immobile è inserito quale proposta privata n. 14 nel Programma di Recupero Urbano ex art. 11 della L. 493/93 e come tale è graficizzato nel nuovo P.R.G. adottato dall'Amministrazione Comunale. L'inserimento viene inteso anche come conseguenza della sentenza T.A.R. al ricorso n. 15991/97.

### **OSSERVAZIONE N. 10- PROTOCOLLO R.L. n. 1223 del 10.01.2001**

**PRESENTATORE: RIDOTTO S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, come già ricordato nella controdeduzione all'opposizione n. 80 al Piano delle Certezze, l'elemento condizionante per la variazione urbanistica da sottozona E3 a zona N è stato quello naturalistico ed ambientale per cui l'area è risultata indispensabile ad assicurare la connessione delle zone verdi di Via Laurentina, Fosso della Cecchignola e Parco dell'Appia Antica.

La variazione ha avuto carattere singolare e specifico, vista la situazione particolarmente delicata del contesto urbanistico della zona.

Per tale situazione il Consiglio Comunale si è espresso chiaramente con apposito emendamento.

### **OSSERVAZIONE N. 12- PROTOCOLLO R.L. n. 5664 del 15.03.2001**

**PRESENTATORE: RIDOTTO S.R.L. E STELLA ALPINA S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto, come già ricordato nella controdeduzione all'opposizione n. 80 al Piano delle Certezze, l'elemento condizionante per la variazione urbanistica da sottozona E3 a zona N è stato quello naturalistico ed ambientale per cui l'area è risultata indispensabile ad assicurare la connessione delle zone verdi di Via Laurentina, Fosso della Cecchignola e Parco dell'Appia Antica.

La variazione ha avuto carattere singolare e specifico vista la situazione particolarmente delicata del contesto urbanistico della zona.

Per tale situazione il Consiglio Comunale si è espresso chiaramente con apposito emendamento.

### **OSSERVAZIONE N. 13 PROTOCOLLO R.L. N. 7294 DEL 3.04.2001**

**PRESENTATORE: PROVINCIA DI ROMA**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è stata riconosciuta come "irrinunciabile" dal punto di vista ambientale; si ricorda peraltro che l'area viene utilizzata a fini agricoli.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Le destinazioni urbanistiche sono state sancite dall'emendamento del Consiglio Comunale n. 345 introdotte in sede di adozione.

Viene inoltre ricordato che nel Nuovo Piano Regolatore adottato il 19-20 marzo 2003 con deliberazione n. 33 viene inserita un'ampia area comprendente l'edificato di S. Maria della Pietà nella Centralità Metropolitana urbana con destinazione d'uso a servizi - direzionalità pubblica e attrezzature universitarie.

### **OSSERVAZIONE N. 14 PROTOCOLLO R.L. N. 9873 DEL 7.05.2001**

**PRESENTATORE: SITEC IMPIANTI SRL**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non viene accolta ricordando che il D.P.R. 1965 di approvazione del P.R.G. del 1962 destinava l'area interessata dall'osservazione a sottozona H1.

L'emendamento del C.C. in sede di controdeduzioni al "Piano delle Certezze" destina aree a sud di quelle oggetto dell'osservazione nel frattempo non ancora trasformate, a sottozona M2 in quanto nelle controdeduzioni al P.R.G. del 1962 l'A.C. riconosceva la possibilità di trasformazione di tali aree subordinandole a varie condizioni, ciò veniva riconosciuto anche dal susseguente D.P.R.

Tali aree non ricomprendevano quelle oggetto della presente osservazione.

### **OSSERVAZIONE N. 17 PROTOCOLLI R.L. nn. 17863 - 16770 del 2001 e 2966-27844 del 2002**

**PRESENTATORE: CONGREGAZIONE PIE DISCEPOLE DEL DIVIN MAESTRO**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area è inserita nella Riserva Naturale "Valle dei Casali". La pianificazione quindi è demandata all'Ente Parco. Secondo tale principio nel Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003, i territori dei Parchi non presentano specifiche destinazioni d'uso. Viene comunque ricordato che secondo i principi informativi del Piano delle Certezze una quantità di volumetria pari a mc. 138166 è stata ammessa a compensazione.

### **OSSERVAZIONE N. 19 PROTOCOLLO R.L. N. 162884 DEL 16.11.2001**

**PRESENTATORE: MUNICIPIO XX**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non dà luogo a provvedere in quanto la destinazione a sottozona M3 è stata già introdotta d'Ufficio sul foglio 15 Nord delle controdeduzioni presentate al Piano delle Certezze.

### **OSSERVAZIONE N. 20 PROTOCOLLO R.L. N. 164908 DEL 7.12.2001**

**PRESENTATORE: EFIMAR S.R.L. - FONDIARIA ROMANA S.R.L. GIGLIO 72 S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

Premesso che, ricadendo l'area all'interno della Riserva Naturale Decima Malafede, non può essere accolta la richiesta di ripristino del comprensorio E1 Monti della Caccia.

Per quanto riguarda la richiesta di rivedere il calcolo della compensazione edificatoria, già in parte riconosciuta dalla deliberazione n. 176/2000, l'osservazione viene parzialmente accolta in considerazione del fatto che i vincoli di cui al punto H dell'art. 1 della legge 431/85, che rendevano cogente la previsione del P.T.P. 15/5 Decima/Trigoria, non sussistono, vista la ricognizione sugli Usi Civici, fatta eseguire con apposito incarico affidato con D.P.G.R. del Lazio n.77 del 14.01.97.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

La compensazione per l'intero comprensorio passa da mc. 18.662 a mc. 583.280, in tal senso si intende modificata la tabella 1.1C allegata alla deliberazione C.C. n. 176/2000.

### **OSSERVAZIONE N. 22 PROTOCOLLO R.L. n. 2959 del 24.01.2001**

**PRESENTATORE: MARCO FABRIZIA E FRANCESCO BUCCI-CESARI**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non viene accolta in quanto la zona periferica circostante non presenta una carenza sostanziale rispetto allo standard del verde pubblico. Si fa presente inoltre che, nell'ambito della proposta relativa ai programmi di recupero urbano ex art. legge 493/93, l'area viene destinata in gran parte a spazi pubblici e come tale è stata destinata nel nuovo P.R.G. adottato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione n. 33 del 19 e 20 marzo 2003.

### **OSSERVAZIONE N.24 PROTOCOLLO R.L. N. 3138 DEL 12.2.02 E 8429 DEL 18.4.02**

**PRESENTATORE: BORGIO RAGAZZI DON BOSCO**

**Si controdeduce quanto segue:**

Premesso che con la risoluzione n. 11 del 21.3.2002 il Consiglio del Municipio VII ha richiesto di assumere positivamente la richiesta del Direttore del Borgo Ragazzi Don Bosco per il ripristino della zona M2 e l'eliminazione della modifica apportata dal Piano delle Certezze; premesso che la variante così come adottata impedirebbe l'esecuzione di un piano di ristrutturazione degli insediamenti esistenti per fini ad elevata valenza sociale, culturale e formativa, finanziata peraltro con i fondi dell'Amministrazione Comunale, l'osservazione viene accolta ripristinando l'originale destinazione a sottozona M2 delle aree già variate a zona N e sottozona G1, come graficizzato nella tavola 16 Sud allegata alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale.

### **OSSERVAZIONE N. 26 PROTOCOLLO R.L. N. 3463 DEL 15.02.2002**

**PRESENTATORE: FEMEL S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in quanto le motivazioni addotte per la richiesta di variazione urbanistica dell'area a sottozona G3 (case con giardino) ovvero a sottozona G4 (attrezzature sportive, naturali, ricreative) ovvero ancora di cambiare la destinazione sottozona H2 ad H1 non risultano valide data la valenza ambientale di gran parte dell'area con funzioni di riconnessione fra ambiti ecologici.

Nel Nuovo Piano Regolatore Generale già adottato il 19-20 marzo 2003 il problema delle aree agricole confinanti e/o intercluse da insediamenti edilizi è stato affrontato e proposto con varie soluzioni. Nel caso specifico una parte dei terreni interessati dall'osservazione sono stati considerati come aree di riserva a trasformabilità vincolata.

### **OSSERVAZIONE N. 30 PROTOCOLLO R.L. N. 7094 DEL 28.03.2002**

**PRESENTATORE: CONSORZIO TOR VERGATA II**

**Si controdeduce quanto segue:**

Vista la deliberazione n. 4907/2002 con la quale il Consiglio di Stato Sez. IV ha accolto il ricorso in appello proposto dal Comune di Roma annullando in parte la sentenza TAR n. 950/93 e respingendo del tutto il ricorso di primo grado, si ribadiscono tutte le motivazioni legate ai principi informativi del Piano delle Certezze. L'osservazione non può essere accolta, si ricorda peraltro che ricadendo le aree all'interno del Parco di Veio la pianificazione definitiva è demandata alle valutazioni dell'Ente preposto.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

### **OSSERVAZIONE N.34 PROTOCOLLO R.L. N. 9719 DEL 6.05.2002**

**PRESENTATORE: LA LEVA S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

In considerazione della richiesta formulata dalla Soc. osservante di ampliare il perimetro del comprensorio alla confinante area ricadente nella fascia di 150 metri dal fosso "Cecchignola", ovvero di ripristinare la densità territoriale a 200 ab/ha, ovvero ancora di prevedere una densità di 150 ab/ha per il comprensorio così come previsto dal Piano delle Certezze, l'osservazione non può essere accolta.

Considerato altresì le valutazioni espresse dal Comitato Regionale, viene concesso l'allargamento del perimetro del Comprensorio E1 in modo da ricomprendere anche le aree di proprietà della Società ricorrente e della Società Cecchignola Ovest S.r.l. di cui all'osservazione n. 35 protocollo n. 9879 del 7.5.2002. Ciò a condizione che il comprensorio abbia densità territoriale di 120 ab/ha unicamente calcolata nella parte di territorio priva del vincolo "Galassino" (art. 1 L. 431/85) e che le aree vincolate dal "Galassino" e dal Fosso della Cecchignola siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La cubatura dovrà essere ubicata nella parte del comprensorio come già indicata nella Variante controdedotta (Delib. 196/2000).

La modifica viene graficizzata nel foglio 24 Sud allegato alle presenti controdeduzioni al volto regionale.

### **OSSERVAZIONE N.35 PROTOCOLLO R.L. N. 9879 DEL 7.05.2002**

**PRESENTATORE: CECCHIGNOLA OVEST S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

In considerazione della richiesta formulata dall'osservante in merito al ripristino dell'originario perimetro del comprensorio E1 Cecchignola Ovest e in subordine della richiesta di ottenere il riconoscimento del principio della compensazione secondo la deliberazione Consiglio Comunale n. 92/97, l'osservazione non può essere accolta.

Considerato altresì le valutazioni espresse dal Comitato Regionale, viene concesso l'allargamento del perimetro del Comprensorio E1 in modo da ricomprendere anche le aree di proprietà della Società ricorrente e della Società Leva di cui all'osservazione n. 34 protocollo n. 9719 del 6.5.2002. Ciò a condizione che il comprensorio abbia densità territoriale di 120 ab/ha unicamente calcolata nella parte di territorio priva del vincolo "Galassino" (art. 1 L. 431/85) e che le aree vincolate dal "Galassino" e dal Fosso della Cecchignola siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La cubatura dovrà essere ubicata nella parte del comprensorio come già indicata nella Variante controdedotta (Delib. 196/2000).

La modifica viene graficizzata nel foglio 24 Sud allegato alle presenti controdeduzioni al voto regionale.

### **OSSERVAZIONE N. 37 PROTOCOLLO N. 12226 DEL 31.05.2002**

**PRESENTATORE: ISTITUTO SUORE MISSIONARIE DEL SACRO COSTATO E MARIA SS ADDOLORATA**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta in questa sede avendo il Piano delle Certezze interessato solo parte dell'area di proprietà dell'Istituto osservante, la restante parte è stata destinata a zona agricola, sottozona H2 e H1, secondo i principi informativi della variante che non ha come finalità la possibilità di ulteriori trasformazioni del territorio.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Per quanto riguarda la parte stralciata dalla destinazione M1 dalla variante per il reperimento del verde e servizi, si fa presente che nel nuovo P.R.G., adottato dal C.C. il 19 e 20 marzo 2003, questa è stata riconosciuta come area appartenente alla città consolidata la cui normativa riconosce le destinazioni d'uso private.

Per quanto riguarda la possibilità di ulteriore edificazione, questa potrà essere valutata durante l'iter approvativo del Nuovo P.R.G. adottato, con osservazioni specifiche sulla base della nuova normativa tecnica urbanistica.

### **OSSERVAZIONE N. 38 PROTOCOLLO R.L. N. 13171 DEL 12.06.2002**

**PRESENTATORE: TOMMASO VALLIFUOCO**

**Si controdeduce quanto segue:**

In considerazione della licenza edificatoria n. 2108 del 17.8.1959 rilasciata per un edificio destinato a scuola privata e la successiva concessione in sanatoria rilasciata per il cambio di destinazione d'uso da scuola privata ad ostello, considerato inoltre lo stralcio dell'area avvenuto con deliberazione C.C.n.76 del 21.5.89; l'osservazione viene accolta nel senso di attribuire all'area la destinazione a sottozona B2 secondo i principi informativi del "Piano delle Certezze". La modifica viene graficizzata nel foglio 15 nord allegato alla presente deliberazione di controdeduzioni al voto regionale

### **OSSERVAZIONE N. 40 PROTOCOLLO R.L. N. 4044 DEL 26.6.2002**

**PRESENTATORE: GIORGIO BIUSO**

**Si controdeduce quanto segue:**

La richiesta di correzione di cubatura ammessa a compensazione riportata nella tabella 1.1A per la zona G/4 - loc. S. Lucia non può essere accolta contrastando con i criteri informativi del Piano delle Certezze che rendono cogenti gli indirizzi del P.T.P. n.15 "Marcigliana" per parte del comprensorio G/4 che è sottoposto all'art.1ter e quinquies della Legge 431/85.

### **OSSERVAZIONE N. 44 PROTOCOLLO R.L. N. 22584 DEL 16.10.2002**

**PRESENTATORE: STELLA SERGIO ED ALTRI**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta essendo in contrasto con i criteri informativi della variante che non ammettono possibilità di trasformazione urbanistica in aree di alto pregio ambientale e paesistico come quelle inserite nei Parchi.

Si ricorda che l'Amministrazione Comunale nell'adozione del Piano delle Certezze stesso, ha previsto la compensazione del comprensorio per l'intera cubatura totale di 33.000 mc.

### **OSSERVAZIONE N. 45 PROTOCOLLO R.L. N. 23376 DEL 25.10.2002**

**PRESENTATORE: FELICIANI MASSIMO ED ALTRI**

**Si controdeduce quanto segue:**

L'osservazione non può essere accolta risultando l'area interamente interna la Parco della Marcigliana. La richiesta è contraria ai principi informativi del Piano delle Certezze che tende alla massima tutela e salvaguardia degli ambiti con un valore ambientale e paesistico di pregio quale sono i parchi.

Si ricorda inoltre che le problematiche esposte dall'osservante potranno essere valutate nell'ambito del piano d'assetto dello stesso parco che viene predisposto dall'ente relativo.





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

### **OSSERVAZIONE N. 46 PROTOCOLLO R.L. N. 23654 DEL 30.10.2002**

**PRESENTATORE: ISTITUTO OBLATI DI MARIA VERGINE**

**Si controdeduce quanto segue:**

La richiesta di ripristinare la sottozona M2 non può essere accolta.

Peraltro essendo stata prevista per l'area una cubatura a compensazione, l'osservazione viene accolta parzialmente nel senso che tale cubatura potrà essere interamente realizzata nell'ambito dell'attuazione di un piano integrato da realizzarsi sugli immobili di proprietà dell'Istituto scrivente, anche attraverso le procedure acceleratorie di legge ed in deroga alla normativa prevista dal nuovo piano regolatore così come adottato con deliberazione n. 33 del 19-20/3/03.

### **OSSERVAZIONE A PROTOCOLLO R.L. N. 14798 DEL 2.7.2002**

**PRESENTATORE: SOC. LUDEA S.R.L.**

**Si controdeduce quanto segue:**

In merito alla richiesta di ripristinare l'edificabilità del lotto della Soc. osservante l'osservazione non può essere accolta persistendo in zona la carenza di standard a livello locale precisando che la Collina Ina rappresenta un parco a livello urbano.

Si ricorda altresì che l'accoglimento delle osservazioni avvenuto all'interno dell'ex convenzione Russo-Ajello è frutto di proposte transattive valutate positivamente dalla Giunta Comunale, che ha riconosciuto solamente volumetrie già realizzate o in corso di realizzazione a fronte di cessioni di aree per l'incremento degli standard stessi.

Si ricorda che l'adozione e le controdeduzioni al Piano delle Certezze hanno seguito le procedure pubblicistiche previste di legge e che le cessioni di aree per la dotazione di standard erano già prevista quando le prescrizioni della convenzione Russo-Ajello erano vigenti.

### **OSSERVAZIONI VARIE RIGUARDANTI L'EX CONVENZIONE DELL'ACQUA TRAVERSA**

Per quanto riguarda la richiesta inerente le osservazioni accolte circa immobili inseriti nell'ex convenzione dell'Acqua Traversa c'è da ricordare che sono state accolte soltanto richieste per volumetrie già realizzate o in fase di realizzazione eseguite a seguito di approvazioni regionali e contrastate, in sede TAR dall'Amministrazione Comunale con la motivazione della scarsità di standard.

Nelle osservazioni accolte i privati si sono impegnati alla cessione di aree libere per il miglioramento degli standard stessi secondo una prassi già eseguita nell'ultima fase di attuazione della convenzione stessa.

Tutti gli atti relativi alla Variante "Piano delle Certezze" ivi comprese anche le questioni inerenti la zona Acqua Traversa hanno seguito la fase pubblicistica prevista per Legge mettendo tutti gli eventuali richiedenti nella stessa situazione di fronte alla Variante stessa.

### **OSSERVAZIONE B PROTOCOLLO R.L. N. 109836 DEL 2.12.2002**

**PRESENTATORE: CASA GENERALIZIA SALESIANA**

**Si controdeduce quanto segue:**

Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione n. 3 dell'Istituto Internazionale Maria Ausiliatrice delle Salesiane di Don Bosco.

### **OSSERVAZIONE C PROTOCOLLO R.L. N. 27848 DEL 18.12.2002**

**PRESENTATORE: ASSOCIAZIONE "IL MACCHIONE"**

**Si controdeduce quanto segue:**

Premesso che per la soluzione del problema inerente gli insediamenti spontaneamente sorti,



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

posteriori a quelli riconosciuti attraverso le procedure di cui alla Legge 47/85 e alla Legge Regionale 28/80, viene perseguita attraverso le previsioni del nuovo P.R.G. adottato con delibera C.C. 33/03 e mediante le procedure previste dall'avviso pubblico di cui alla delibera G.C. 231/01.

Considerato che il vincolo assoluto di inedificabilità introdotto dalla Variante Generale di P.R.G. ratificata dalla R.L. con delibera n.689 del 6.3.1979 ha nel frattempo perso la sua valenza essendo stato il territorio interessato trasformato in gran parte da edificazioni abusive sia come oggetto della Variante di Recupero urbanistico (Deliberazione G.R.L. 4777/83) sia come aree da recuperare nel Nuovo P.R.G. adottato, si provvederà in sede di strumentazione urbanistica attuativa a definire le norme di tutela necessarie per le aree adiacenti alla Riserva Presidenziale. Questa valutazione, coerente con il Nuovo P.R.G. adottato, consente inoltre di risolvere annosi problemi relativi alle concessioni richieste in sanatoria.

Viene pertanto tolto il vincolo assoluto di inedificabilità anzidetto e conseguentemente modificate le tavole di P.R.G. 30 Nord, 30 Sud, 31 Nord, 31 Sud, 36 Nord che vengono allegate alla presente deliberazione di controdeduzioni al Voto Regionale.

Il Comitato Regionale per il Territorio concorda con le valutazioni in merito alle osservazioni ed alle istanze espresse dal Comune di Roma con le deliberazioni consiliari n. 176 del 09.11.2000 e n. 11 del 26.01.2004 con l'eccezione dell'osservazione n. 89 delle Soc. Ridotto e Stella Alpina, reiterata alla Regione Lazio con istanze n. 10 e n. 12 presentate in data 10.01.2001 e 15.03.2001, che si accoglie in difformità alle valutazioni comunali nel senso di destinare a zona E3 (Edilizia Economica e Popolare) il terreno dei ricorrenti limitatamente alla parte dell'area classificata a Tutela Limitata nel P.T.P. 15/3.

Inoltre in merito alle osservazioni n. 44 della Soc. Cecchignola Ovest s.r.l., reiterata alla Regione Lazio il 07.05.2002 (istanza n. 35), e n. 249 della Soc. Leva reiterata alla Regione Lazio il 06.05.2002 (istanza n. 34) va precisato che l'ampliamento del perimetro del comprensorio E1 va limitato ai terreni di proprietà dei ricorrenti.

Tutto ciò premesso e considerato questo Comitato è del

### PARERE

- che la variante al P.R.G. c.d. "Piano delle Certezze" adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29.05.1997, sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui alle precedenti considerazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 06.08.1987 n°765;
- che le osservazioni presentate al Comune e quelle direttamente alla Regione debbano essere decise come da considerazioni precedentemente svolte.

f.to Il Segretario del C.R.p.T.  
(arch. Lucio Zoppini)

f.to Il vice Presidente del C.R.p.T.  
(arch. Antonino Bianco)

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

