



78^a Proposta (D.G.C. n. 47 del 14 maggio 2021)

Adozione della variante urbanistica al PRG vigente, ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/1942, relativa alla ripianificazione degli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata e Definita riguardanti i Piani di Zona B55 Riserva Verde A; B58 Cinquina 1; C29 La Mandriola Nord Est.

ROMA

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale
13 APR. 2021
RE/.....36506.....

ROMA CAPITALE ²⁴
12 APR. 2021
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 30978

Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica
Direzione Rigenerazione Urbana

Proposta di Deliberazione che si sottopone all'approvazione dell'Assemblea Capitolina

Oggetto: Adozione della variante urbanistica al PRG vigente, ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/1942, relativa alla ripianificazione degli *Ambiti a pianificazione particolareggiata e definita* riguardanti i Piani di zona **B55 Riserva Verde A; B58 Cinquina 1; C29 La Mandriola Nord Est;**

6/05/2021
[Signature]
[Signature]

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale Ufficio Protocollo Via del Tempio di Giove 21
23 APR. 2021
RE/.....40441.....

L'Assessore all'Urbanistica
Luca Montuori
[Signature]

ROMA CAPITALE Segretariato Generale
23 APR 2021
M. RC/.....12530.....

Visto reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j)
del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale Ufficio Protocollo Via del Tempio di Giove 21
11 MAG. 2021
RE/.....46551.....

Il Direttore del Dipartimento
Programmazione e Attuazione Urbanistica
Cinzia Esposito
[Signature]

ROMA CAPITALE Ragioneria Generale Ufficio Protocollo Via del Tempio di Giove 21
10 MAG. 2021
RE/.....5856.....

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo agli Organi e all'Amministrazione F.to _____
Il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana Silvia Caporito <i>[Signature]</i>	Il Ragioniere Generale Anna Guiducci <i>[Signature]</i>	Il Vice Segretario Generale F.to <i>[Signature]</i> Il Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti F.to _____

[Signature]

PROPOSTA DELLA GIUNTA ALL'ASSEMBLEA CAPITOLINA DECISIONE
n° 47 del 14/5/2021

Premesso che:

per rispondere al problema sociale della casa, lo Stato è intervenuto, nel tempo, con numerosi provvedimenti legislativi al fine di promuovere la creazione di un adeguato numero di alloggi destinati al segmento debole della domanda abitativa;

in tal senso uno dei più importanti provvedimenti legislativi è costituito sicuramente dalla legge n. 167 del 18.04.1962 rubricata «*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*», attraverso il quale si interviene in modo strutturale sull'edilizia pubblica, stabilendo i principali criteri per la definizione dei Piani per l'edilizia economica e popolare (c.d. Piani di zona), da attuarsi su aree acquisite al patrimonio pubblico mediante apposita procedura espropriativa/acquisitiva;

successivamente, la legge n. 865/1971, modificativa della legge n. 167/1962, recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica", ha introdotto, all'art. 35, l'obbligo della sottoscrizione di apposita convenzione, da stipularsi tra l'Ente concedente ed il soggetto privato, ai fini della formale concessione/cessione del diritto di superficie/proprietà per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali, sulle aree comprese nei sopra richiamati Piani di zona, prescrivendo, tra l'altro, che nell'atto convenzionale fossero individuati anche i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentito;

sempre in ambito normativo, più avanti la legge n. 457/1978, recante "Norme per l'edilizia residenziale", ha riordinato la materia inerente il settore dell'edilizia residenziale pubblica, sia per quanto concerne le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni da realizzare nell'ambito delle aree comprese nei Piani approvati a norma della legge n. 167/1962, sia per quanto attiene l'indicazione e la quantificazione delle risorse finanziarie da utilizzarsi all'uopo, stabilendo, tra l'altro, che le regioni devono provvedere a definire i costi massimi ammissibili per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, nell'ambito dei limiti definiti dal Comitato per l'edilizia residenziale (CER);

le successive leggi n. 203/1991, n. 179/1992, n. 493/1993 e n. 21/2001, che hanno dettato la nuova disciplina dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale, hanno poi regolamentato in particolar modo la materia afferente i contributi pubblici da concedersi per gli interventi costruttivi destinati alla locazione;

il "corpus normativo" dettato in materia di Edilizia Economica e Popolare e comunque di edilizia residenziale pubblica, trova fondamento nella necessità di dare una concreta risposta alla domanda abitativa, segnatamente in seno alle fasce di reddito più deboli della popolazione, attuando il diritto all'abitazione, garantito dalla stessa Costituzione, attraverso interventi preordinati a contenere i costi di acquisto ed i canoni di locazione degli immobili;

in attuazione della legge 18.04.1962 n. 167, con il D.M.LL.PP. n. 3266 dell'11.08.1964 è stato approvato il primo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "I PEEP", successivamente recepito dal Comune di Roma con deliberazioni di Consiglio comunale n. 980 del 12.06.1973 e di Consiglio comunale n. 3767 del 12.12.1975;

l'attuazione del I PEEP ha mutato significativamente l'assetto urbano della città, realizzando 64 Piani di zona di dimensioni territoriali e densità edilizie elevate, che hanno interessato, ad esito della manovra, un territorio di circa 3.105 ha pari circa al 2,36% del territorio comunale (128.694 ha), con una densità abitativa media pari a 145 ab/ha;

tuttavia, l'attuazione parziale del primo PEEP ha indotto il Comune di Roma ad elaborare un secondo Piano di Edilizia Economica e Popolare, nel quale sono state trasferite le stanze non attuate del I PEEP, confermando parte delle scelte localizzative;

quindi, al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica individuato per il decennio 1987-1997, con deliberazione della Giunta regionale Lazio n. 7387 dell'1.12.1987 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "II PEEP" dimensionato in 300.000 stanze, di cui 156.000 stanze quale residuo da attuare nei Piani di zona del I PEEP, e 144.000 stanze di nuova previsione, da individuare in nuovi Piani di zona;

6/05/2021 

contestualmente all'approvazione del II PEEP, sono stati approvati i primi n. 24 Piani di zona corrispondenti ad un dimensionamento di 96.680 Stanze, demandando a successive varianti modificative/integrative l'individuazione di nuove aree da destinare a Piani di zona del II PEEP, dove localizzare le stanze residue corrispondenti al dimensionamento di nuova previsione;

pertanto nel corso degli anni, anche a seguito di successive verifiche di fattibilità delle aree su cui erano stati localizzati gli interventi, è stato necessario provvedere a diverse varianti integrative sostitutive del II PEEP per l'individuazione di nuove aree da destinare a Piani di zona necessarie per localizzare il fabbisogno originariamente insoddisfatto (tra cui deliberazioni di Consiglio comunale n. 110/1997, n. 112/2002 e n. 174/2005 e deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 27/2001);

con decreto del Presidente della Giunta regionale del Lazio n. Y0609 del 24.11.2005 è stata prorogata di 2 anni (al 30.11.2007) la validità dei termini di efficacia del II PEEP, originariamente prevista in 18 anni;

in ultimo con deliberazione Consiglio comunale n. 65 del 21/22.03.2006, (atto che ha dato vita alla c.d. "manovra di completamento del II PEEP"), al fine di localizzare le stanze corrispondenti al fabbisogno insoddisfatto del II PEEP che ammontava a 22.414 stanze, sono state individuate 39 nuove aree da sottoporre a preventivo sondaggio archeologico; tali previsioni erano finalizzate, tra l'altro, alla localizzazione degli interventi di edilizia agevolata, fruente di finanziamenti regionali previsti dalla D.G.R.L. n. 355/2004;

a seguito di indagini geomorfologiche e di accertamenti di natura tecnica, delle 39 aree individuate, solo 33 sono state ritenute idonee alla realizzazione della manovra di completamento del II PEEP, e pertanto con riferimento a queste aree si è proceduto con successive e distinte deliberazioni di Consiglio comunale all'adozione dei nuovi Piani di zona, in variante al PRG allora vigente;

successivamente alle delibere di controdeduzioni, ovvero di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni, e comunque prima della scadenza dei termini di efficacia del II PEEP (scadenza intervenuta in data 30.11.2007), la Regione Lazio ha approvato n. 32 Piani di zona per complessive 22.050 Stanze (stralciando dalla manovra di completamento del II PEEP il Piano di zona B72 Graniti);

con particolare riferimento ai Piani di zona di cui in oggetto, gli stessi hanno avuto il seguente iter approvativo:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 160 del 25.07.2007 è stata adottata la XXXVII Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P., relativa al Piano di zona B55 - Riserva Verde A, successivamente controdedotta con deliberazione di Consiglio comunale n. 196 del 27.09.2007, ed infine approvata con deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 950 del 29.11.2007.
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 167 del 25.07.2007 è stata adottata la XLIV Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P., relativa al Piano di zona B58 - Cinquina 1, successivamente controdedotta con deliberazione di Consiglio comunale n. 196 del 27.09.2007, ed infine approvata con deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 900 del 16.11.2007.
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 144 del 24.07.2007 è stata adottata la XXXV Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P., relativa al Piano di zona C29 - La Mandriola nord-est, successivamente controdedotta con deliberazione di Consiglio comunale n. 196 del 27.09.2007, ed infine approvata con deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 976 del 29.11.2007;

i suddetti Piani, così come gli altri ricompresi nella manovra di completamento, sono stati recepiti dal nuovo Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con deliberazione Consiglio comunale n. 18 del 12.02.2008, come Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (APPD), disciplinati dall'art. 62 delle NTA;

in attuazione della memoria di Giunta comunale dell'8.08.2008, avente per oggetto: "*Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per housing sociale e altre finalità di interesse pubblico*", gli uffici competenti hanno verificato la disponibilità, dei proprietari delle aree interessate dai Piani di zona (ad esclusione del Piano di zona A10 Dragoncello 2, le cui aree risultano già di proprietà comunale), alla cessione delle stesse in cambio di diritti edificatori commisurati al valore dell'indennità di esproprio (cd. cessione compensativa/permutativa);

6/05/2021 

conseguentemente, sono stati sottoscritti, da parte dei proprietari interessati alla proposta dell'Amministrazione capitolina gli atti di impegno unilaterali alla cessione delle aree in cambio di diritti edificatori, atti peraltro condizionati all'approvazione delle varianti di densificazioni;

al fine di consentire la più ampia localizzazione degli interventi edilizi fruanti di finanziamenti regionali e degli interventi edilizi riferiti ai diritti edificatori dei proprietari aderenti alla cessione compensativa/permutativa, con deliberazioni di Consiglio comunale nn. 1, 2 e 3 del 14.01.2010, sono state adottate, ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21 del 2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/1987, le varianti di PRG (denominate bis) concernenti, in sostanza, l'aumento della densità territoriale di 29 Piani di zona, rispetto ai 32 Piani di zona originariamente individuati;

con le medesime deliberazioni è stato dichiarato che il Piano di zona B52 Palmarolina (ricompreso nella XXIV Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, quindi precedente alla c.d. *manovra di completamento del II PEEP*) ed i Piani di zona B58 Cinquina 1 e B55 Riserva Verde A insistono su aree compromesse di difficile attuazione, mentre il Piano di zona C29 La Mandriola Nord-Est non è attuabile in quanto di proprietà di uno Stato Estero;

successivamente all'adozione di cui sopra e agli atti conseguenti, sono state approvate, prima con le deliberazioni di Assemblea capitolina nn. 13 e 14 del 21 febbraio 2011 e poi con distinte deliberazioni di Giunta regionale Lazio, le varianti di densificazione di soli 27 Piani di zona, rispetto ai 29 Piani di zona inizialmente individuati;

in particolare, con deliberazione di Assemblea capitolina n. 32 del 23 luglio 2012 è stata annullata, ad esito delle prescrizioni contenute nella nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del MiBac, la variante di densificazione del Piano di zona C30 Tenuta Vallerano, mentre la variante del Piano di zona Variante di densificazione (BIS) del Piano di zona D10 Monte Michelangelo è sospesa in attesa di apprendimenti ambientali;

in ultimo con deliberazione n. 86 del 19.05.2020, la Giunta capitolina ha approvato le "*Linee guida e criteri generali finalizzati all'avvio del Programma Strategico per il superamento della condizione di disagio e della condizione di emergenza abitativa nel territorio capitolino*";

nell'ambito di tale deliberazione è stata altresì evidenziata la necessità di ripianificare i Piani di zona dichiarati inattuabili nella deliberazione di Consiglio comunale n. 1/2010 ed in particolare i Piani di zona: B55 - Riserva Verde A; B58 - Cinquina 1; C29 - La Mandriola Nord Est;

Considerato che:

con sentenza del TAR n. 03615/2020 REG.PROV.COLL., riguardante il ricorso rivolto all'annullamento, tra le altre, delle delibere di Consiglio comunale nn. 65/06, 160/07 e 950/07 riguardanti l'iter approvativo del Piano di zona B55 Riserva Verde A, dove il collegio ha deciso che la domanda di annullamento degli atti impugnati non può trovare accoglimento, in quanto si è verificata una vera e propria cessazione della materia del contendere, avendo l'Amministrazione stessa già privato definitivamente di effetti il piano di zona, situazione desumibile dai contenuti della deliberazione di Consiglio comunale n. 1/2010, dove l'amministrazione ha riconosciuto inattuabilità del Piano di zona;

in effetti, su questo aspetto, il Collegio sostiene che sebbene la motivazione della delibera nr. 1/2010 non si esprima formalmente in termini di vera e propria autotutela, di quest'ultima sussistono tutti i requisiti ed i caratteri sostanziali, nel concreto assetto di interessi, perché la riconosciuta "non realizzabilità" dell'intervento per la "difficile attuazione" del piano sostanzialmente attiene ad una condizione oggettiva dei luoghi che, come tale, è confermativa del presupposto della doglianza di parte ricorrente;

tuttavia il medesimo Collegio conclude che, sussiste solo l'obbligo di Roma Capitale di provvedere all'adozione degli atti e dei provvedimenti consequenziali all'avvenuta cessazione degli effetti degli atti di pianificazione che sono stati dichiarati inattuabili;

tale pronuncia, ancorché circoscritta al Piano di zona B55 Riserva Verde A, può essere estesa anche ai Piani di zona B58 Cinquina 1; C29 La Mandriola Nord Est, poiché gli stessi si trovano nella medesima e/o analoga situazione;

6/05/2021 

relativamente al Piano di zona C29 La Mandriola Nord Est, in ragione di un principio di continuità territoriale e coerenza della pianificazione urbanistica, la ripianificazione va estesa anche alle aree residuali dell'originario ATO R6, non ricomprese nel Piano di zona, in sede di formazione dello stesso; per le stesse ragioni, relativamente al Piano di zona B55 - Riserva verde A, la ripianificazione è estesa anche alle aree residuali dell'originario ATO I11, non ricomprese nel Piano di zona, in sede di formazione dello stesso.

Considerato inoltre che:

l'ambito territoriale su cui insiste il **PdZ C29 - La Mandriola Nord-Est** è localizzato nel settore sud della città di Roma, nel territorio del Municipio IX al di fuori del GRA, lungo la via Laurentina all'altezza del 14° Km ed interessa una superficie complessiva di 6,70 ha dove si prevedeva l'insediamento di 558 abitanti, corrispondente ad una densità abitativa di 83 ab/ha, ed una densità territoriale complessiva pari a circa 0,80 mc/mq. Diversamente le aree residuali dell'Ambito a trasformazione ordinaria (ATO R6) interessano una superficie di circa ha 1,30;

tali area sono site lungo via Laurentina (altezza del km 14°) in un contesto prevalentemente rurale della città, dove la vocazione agricola di questo territorio è stata in parte compromessa da nuclei residenziali sorti con processi di aggregazione stratificata, non sempre pianificati, che interrompono la continuità ambientale;

l'adiacente Riserva Naturale di Decima Malafede e il recente vincolo paesaggistico relativo Ambito meridionale dell'agro romano compreso tra le vie Laurentina e Ardeatina, nel quale è ricompreso l'ambito territoriale di che trattasi, confermano la vocazione agricola dell'area;

tra l'altro anche il PTPR, già in fase di adozione, aveva classificato l'ambito di riferimento dell'area oggetto di variante come "Paesaggio agrario di rilevante valore", caratterizzate da produzione agricola, di grande estensione, profondità e omogeneità e che hanno rilevante valore paesistico per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico (cfr. art. 24 delle norme tecniche del PTPR adottato);

in particolare, per quanto riguarda l'ambito interessato dal **PdZ C29 - La Mandriola Nord-Est**, l'area interessata dalla presente variante è catastalmente individuata come segue:

- foglio n. 1.163 particelle nn. 561/p, 255;
- foglio n. 1.163 particelle nn. 590/p, 228, 227, 588/p;
- foglio n. 1.159 particella nn. 22/p.

oltre alla porzione interessata dalla strada esistente di via di Porta Medaglia;

in considerazione delle caratteristiche e della localizzazione dell'area, ai fini della determinazione degli indirizzi per la sua ripianificazione è opportuno riferirsi, oltreché alla DGC n. 86/2020 innanzi citata, alle Strategie per la Resilienza di cui la Città di Roma si è dotata nel 2018, approvate con deliberazione di Giunta capitolina n. 116 del 26.06.2018, individuando soluzioni integrate per affrontare le sfide attuali e futuri: tra i Goal individuati dalla strategia di Roma Resiliente, uno è specificatamente dedicato a "favorire la vocazione agricola della città" e la declinazione operativa del goal individua criteri di promozione della "multifunzionalità" dell'agricoltura che l'Amministrazione capitolina sta perseguendo (agricoltura urbana – riforestazione – promozione di produzioni a filiera corta) con particolare riferimento alle aree periurbane, poiché rappresentano un uso compatibile e paesaggisticamente coerente per la transizione virtuosa fra città e campagna;

inoltre con mozione n. 93 del 26.09.2019 l'Assemblea capitolina, considerato, tra l'altro, il ruolo centrale che svolgono le aree verdi in termini di mitigazione dei cambiamenti climatici ed in quanto il polmone verde della città di Roma, uno dei più estesi d'Europa, vista anche l'ampia partecipazione di Roma Capitale ai Piani/Accordi che coinvolgono Organismi e Network internazionali orientati alla tutela dell'ambiente ed alla valorizzazione delle componenti resilienti del sistema urbano, impegna la Sindaca e la Giunta a considerare la lotta al cambiamento climatico e la transizione ad un'economia sostenibile come priorità assoluta nei prossimi dieci anni ed ad affrontare il problema del consumo di suolo favorendo processi di rigenerazione urbana, anche attraverso il recupero per fini sociali e culturali del patrimonio abbandonato;

6/05/2021 

in tale Atto Assembleare il tema del contenimento del consumo di suolo, nel suo legame funzionale e strutturale con la rigenerazione urbana intesa come pluralità di azioni integrate per il recupero socio-economico-urbanistico del patrimonio edilizio esistente, intercetta e lega indissolubilmente insieme una pluralità di campi di discipline, dall'urbanistica all'ambiente, dall'agricoltura alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio;

tale impostazione poggia, tra l'altro, su un profondo ripensamento del ruolo dell'agricoltura, testimoniato a livello nazionale anche dalle numerose proposte legislative in materia di riduzione del consumo di suolo e di politiche agricole multifunzionali, non considerata più solo in termini produttivistici ed economici, ma quale elemento coesistente alla sostenibilità (territoriale, paesaggistica e anche sociale) dello sviluppo; il suolo, in questa mutata ottica, non è più solo oggetto di sfruttamento, ma anche elemento di identità culturale e risorsa ambientale;

in tale contesto di riferimento, la scelta pianificatoria è orientata a destinare l'area relativa al **PdZ C29 - La Mandriola Nord-Est** e alle aree residue dell'ATO R6 ad Aree agricole di cui agli art.74-81 delle NTA del PRG vigente;

l'ambito territoriale su cui insiste il **PdZ B55 - Riserva verde A** è situato nel settore sud ovest della città di Roma, nel territorio del X Municipio ed interessava una superficie complessiva di 2,13 ha, dove si prevedeva l'insediamento di 170 abitanti, con una densità abitativa di 80 ab/ha corrispondente ad una densità territoriale complessiva pari a 0,77 mc/mq. Diversamente le aree residue dell'Ambito a trasformazione ordinaria (ATO R6) interessano una superficie di circa ha 0,94.

tale area è sita in un'area di frangia del contesto periurbano di Infernetto Macchione, nucleo sorto spontaneamente nel corso degli anni '60-'70 a progressiva erosione del territorio agricolo che ancora cinge, seppur per frammenti, il territorio romano.

il contesto in cui questa area si colloca è caratterizzato dal margine sfrangiato di un tessuto edilizio residenziale di carattere estensivo, regolare nei "lotti" insediativi e disomogeneo per quanto riguarda le realizzazioni edilizie, che si è formato tramite progressive addizioni sino al bordo del Canale Palocco, distribuito da una viabilità di lottizzazione a maglia pseudo ortogonale che il PdZ intendeva riammagliare, seppur con densità edificatorie più elevate rispetto al contesto;

in particolare, per quanto riguarda l'ambito del **PdZ B55 - Riserva verde A**, l'area interessata dalla presente variante è catastalmente individuata come segue:

Relativamente al Piano di zona

- foglio n. 1.121 particelle nn. 80, 90;
- foglio n. 1.121 particella n. 1.465/P;
- foglio n. 1.121 particella n. 1.582;
- foglio n. 1.121 particelle nn. 718/p, 719, 720;
- foglio n. 1.121 particelle nn. 837, 1593;
- foglio n. 1.121 particella n. 87/p;
- foglio n. 1.121 particella n. 81/p;
- foglio n. 1.121 particelle nn. 171, 172;
- foglio n. 1.121 particelle nn. 1681/p, 1680/p.

Relativamente alle aree residue dell'ATO I11

- foglio n. 1.121 particelle nn. 91/p, 1.528/p, 1.327/p, 1.217/p, 183, 1.213, 1.212/p;
- foglio n. 1.121 particelle nn. 1.646/p, 1.534/p, 1.478/p, 123/p, 1.153/p.

l'ambito territoriale presenta delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche fragili per la presenza dell'adiacente canale Palocco ed al contempo presenta degli elementi di rischio idraulico evidenziati dagli ultimi decreti segretariali dell'Autorità di bacino, che cumulativamente interessano circa il 64 % della superficie totale;

in tale contesto di riferimento, relativamente all'ambito territoriale interessato dal **PdZ B55 - Riserva verde A**, si ritiene opportuno superare l'attuale destinazione "Ambito a pianificazione particolareggiata

6/05/2021 

definita” art. 62 NTA del vigente PRG, di fatto venuto meno a seguito della dichiarazione di inattuabilità dello stesso già avvenuta con la deliberazione di Consiglio comunale n. 1/2010, impartendo una destinazione coerente col contesto di riferimento e con il Sistema insediativo in cui si colloca l’area da ripianificare, o meglio a “Verde privato” di Città consolidata, disciplinato dall’art. 49 delle NTA del vigente PRG;

tale destinazione è in linea con gli indirizzi di tutela e di sviluppo sostenibile che l’amministrazione capitolina sta perseguendo, in cui una parte rilevante riveste la valorizzazione delle aree verdi delle aree periurbane poiché rappresentano un uso compatibile e paesaggisticamente coerente con la transizione graduale fra città e campagna;

in particolare, tale destinazione appare coerente anche con lo stato dei luoghi, trattandosi di ampio lotto ancora non completamente urbanizzato, ancorché interessato da alcune edificazioni, caratterizzato da forte presenza di verde, per le quali si intende conservare la loro valenza ecologica e paesaggistica, limitando al contempo il carico insediativo anche al fine di limitare il fattore di rischio idraulico.

l’ambito territoriale su cui insiste il **PdZ B58 Cinquina 1** è localizzato nel settore nord-est della città di Roma, immediatamente al di fuori del GRA, nel territorio del III Municipio ed interessa una superficie complessiva di circa 0,84 ha dove si prevedeva l’insediamento di 76 abitanti, corrispondente ad una densità abitativa di 90 ab/ha ed una densità territoriale complessiva di circa 0,87 mc/mq;

tale area è sita nel settore nord-est della città di Roma ed in particolare nel Municipio III, immediatamente fuori al raccordo, caratterizzata da un contesto di insediamenti spontanei ed in parte pianificati, i cui margini sono rappresentati a nord dal parco della Marcigliana e a sud dal GRA;

in particolare la stessa area si presenta come una piccola porzione di completamento rispetto alle limitrofe previsioni edificatorie, parzialmente compromessa dalla presenza di un impianto di distribuzione di carburanti autorizzato nel 2005;

In particolare, per quanto riguarda il **PdZ B58 Cinquina 1**, l’area interessata dalla presente variante è catastalmente individuata come segue:

- foglio n. 140 particella n. 3041;
- foglio n. 140 particella n. 2465;
- foglio n. 140 particella n. 2706.

in tale contesto di riferimento, relativamente all’ambito territoriale interessato dal **PdZ B58 Cinquina 1**, la scelta pianificatoria è orientata a destinare l’area occupata dall’impianto di carburanti ad Infrastrutture tecnologiche di cui all’art. 102 delle NTA del PRG, in considerazione del suo stato di fatto e di diritto, mentre per la porzione rimanente, la scelta pianificatoria è orientata a destinare tale area ad Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata di cui all’art. 67 delle NTA del PRG stante la stretta continuità fisica e funzionale con le previsioni adiacenti e le ridotte dimensioni dell’area da ripianificare (circa 4.300 mq);


Posto quanto sopra,

con il presente provvedimento si intende procedere alla ripianificazione degli Ambiti a pianificazione particolareggiata e definita riguardanti i Piani di zona B55 Riserva Verde A; B58 Cinquina 1; C29 La Mandriola Nord Est, già dichiarati inattuabili in precedenti provvedimenti deliberativi e pertanto è necessario procedere all’adozione di specifica variante urbanistica, ai sensi dell’art. 10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, secondo i rinnovati indirizzi dell’Amministrazione capitolina;

in particolare relativamente all’ambito di cui al Piano di zona **C29 La Mandriola Nord Est**, la presente proposta di variante prevede che l’area ricompresa nel Piano di zona C29 La Mandriola Nord Est e le aree residuali dell’originario ATO R6 assumano in variante la componente di PRG di “Agro romano” di all’art.74 e ss. delle NTA del PRG;

contestualmente si ritiene di modificare la “Rete ecologica”, per la sola parte della rotatoria di innesto della viabilità di accesso, insistente su via di Porta Medaglia e riferibile alla porzione ad est della via di Porta Medaglia, che assume la Componente primaria (A) in continuità ecologica con le aree contigue;

conseguentemente la variante di cui trattasi determina la modifica dell’elaborato prescrittivo Sistemi e Regole scala 1:10.000, foglio 3.26 e l’elaborato prescrittivo Rete ecologica scala 1:10.000, foglio 4.26, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di seguito elencati ed allegati quale parte integrante del presente provvedimento, rappresentati dai seguenti elaborati:

6/05/2021 

- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.26 Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.26 Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.26 Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.26 Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

relativamente alle aree ricomprese nel Piano di zona **PdZ B55 - Riserva verde A** e alle aree residuali dell'originario ATO I11, la presente proposta di variante prevede che stesse assumano in variante la componente di PRG di "Verde privato" di all'art.49 delle NTA del PRG;

con riferimento all'elaborato prescrittivo Rete ecologica - 1:10.000, si precisa che l'area di variante, attualmente non è interessata da nessuna componente di Rete ecologica, previsione che si intende confermare e che quindi non subisce variante;

conseguentemente la variante di cui trattasi determina la modifica al solo elaborato prescrittivo Sistemi e Regole scala 1:10.000, foglio 3.24, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di seguito elencati ed allegati quale parte integrante del presente provvedimento, rappresentati dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.24 Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.24 Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.24 Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.24 Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

infine, relativamente alle aree ricomprese nel Piano di zona **B58 Cinquina 1**, la presente proposta di variante prevede che l'area più propriamente interessata dall'impianto di distribuzione carburanti assuma in variante la destinazione urbanistica *Infrastrutture tecnologiche* di cui all'art. 102 delle NTA del PRG, in considerazione del suo stato di fatto e di diritto, mentre per la porzione rimanente si prevede che in variante assumano la componente urbanistica di *Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata* di cui all'art. 67 delle NTA del PRG stante la stretta continuità funzionale con le previsioni adiacenti;

relativamente all'elaborato prescrittivo Rete ecologica - 1:10.000, si precisa che l'area ricompresa dal Piano di zona *B58 Cinquina 1*, attualmente non è interessata da nessuna componente di Rete ecologica, previsione che si intende confermare e che quindi non subisce variante;

conseguentemente la variante di cui trattasi determina la modifica al solo elaborato prescrittivo Sistemi e Regole scala 1:10.000, foglio 3.11, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di seguito elencati ed allegati quale parte integrante del presente provvedimento, rappresentati dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.11 Sistemi e Regole 1:10.000;

6/05/2021 K 

- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.11 Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.11 Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.11 Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente.

in merito al procedimento di VAS, la presente variante, interessando l'uso di piccole aree a livello locale, sarà sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del Dlg n. 152/2006 secondo le modalità e i tempi stabiliti dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia;

in relazione all'attestazione sugli usi civici, si dà atto che le aree oggetto della presente variante non sono gravate da usi civici, come già attestato: con nota allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 167/2007 per l'area di cui al PdZ **B58 Cinquina 1**; con D.D. Dipartimento PAU rep. QI/810/2021 per le aree di cui al Piano di Zona **C29 La Mandriola Nord Est** e le limitrofe aree residuali dell'ATO R6; con D.D. Dipartimento PAU rep. QI/811/2021 per le aree di cui al Piano di zona **B55 Riserva Verde A** e le limitrofe aree residuali dell'ATO I11;

in relazione al parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, con apposite note (prott. nn. QI/2021/87334, QI/2021/87336 e QI/2021/87335 del 04.05.2021) è stato richiesto alla Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico di avviare le procedure finalizzate all'espressione dei pareri per le aree di cui ai Piani di Zona **B58 Cinquina 1**, **B55 Riserva verde A** e **C29 La Mandriola Nord Est** in conformità alle disposizioni della D.G.R.L. n. 2649/1999;

la presente Variante puntuale al Piano Regolatore Generale, non rientra tra gli atti obbligatoriamente sottoposti alla procedura partecipativa ai sensi dell'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento di Roma Capitale sulla trasformazione urbana, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57/2006;

Preso atto che, in data ^{12/4/21}....., il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana ha espresso il parere, che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore Direzione Rigenerazione Urbana

F.to S. Capurro

Preso atto che, in data ^{12/4/21}..... il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi ambiti di discrezionalità tecnica con impatto onerale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: C. Esposito

Preso atto che, in data ^{11/5/21}..... il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto

Il Ragioniere Generale

F.to: A. Guiducci

Che sulla proposta è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. lgs. 18.08.2000, n. 267;

6/05/2021 h 

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DELIBERA

per tutto quanto sopra premesso:

di adottare, ai sensi dell'art. 10 della Legge Urbanistica n. 1150/1942, la variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale riguardante la ripianificazione degli Ambiti a pianificazione particolareggiata e definita relativi ai Piani di Zona **B55 Riserva Verde A**, **B58 Cinquina 1**, **C29 La Mandriola nord-est** e la contestuale ripianificazione delle aree residue dell'ATO R6, contermini al Piano di zona C29 La Mandriola nord-est, nonché delle aree residuali dell'ATO I11 contermini al Piano di Zona B55 Riserva Verde A, , che in dettaglio comportano:

Area di cui al Piano di zona C29 La Mandriola ed aree residuali dell'ATO R6

con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Sistemi e regole*", Il perimetro di variante interessa un'area che attualmente ha la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema Insediativo – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, di cui all'art. 62 delle NTA del PRG
- Sistema Insediativo – Città della trasformazione – Ambiti di Trasformazione ordinaria - Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali R6 La Mandriola Nord-Est;

che in variante assumerà la seguente destinazione:

- Sistema ambientale e agricolo – Agro romano, di cui all'art.74 delle NTA di PRG, per la parte maggioritaria;
- "Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti – Infrastrutture per la mobilità – Infrastrutture stradali", di cui all'art.90 delle NTA di PRG, per la parte minoritaria riferibile all'attuale sede stradale di via Porta Medaglia;

mentre con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Rete ecologica*", la variante interessa la sola porzione ad est di via di Porta Medaglia, che assume la Componente primaria (A) in forza di una continuità ecologica con le aree adiacenti;

Area di cui al Piano di zona B55 Riserva Verde A ed aree residuali dell'ATO I11

con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Sistemi e regole*", Il perimetro di variante interessa un'area che attualmente ha la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema Insediativo – Città della trasformazione – Ambito a pianificazione particolareggiata definita di cui all'art. 62 delle NTA del PRG;
- "Sistema Insediativo – Città della trasformazione – Ambiti di Trasformazione ordinaria" - Ambiti di trasformazione integrati: I11 Riserva verde A.

che in variante assumerà la seguente destinazione:

- Sistema insediativo - Città consolidata – Verde privato di cui all'art. 49 delle NTA di PRG;

mentre con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Rete ecologica*", con la presente variante non subisce modifiche;

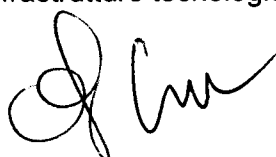
Area di cui al Piano di zona B58 Cinquina 1

con riferimento all'elaborato prescrittivo "*Sistemi e regole*", Il perimetro di variante interessa un'area che attualmente ha la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema insediativo – Città della trasformazione – Ambito a pianificazione particolareggiata definita di cui all'art. 62 delle NTA del PRG;

che in variante assumerà la destinazione:

- Sistema dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti – Infrastrutture tecnologiche, di cui all'art. 102 delle NTA di PRG;

6/05/2024 

- Sistema insediativo – Ambiti di riserva - Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata di cui all'art.67 delle NTA di PRG;

mentre con riferimento all'elaborato prescrittivo "Rete ecologica", con la presente variante non subisce modifiche;

di dare atto che la variante sopra descritta comporta, distintamente per ogni ambito, la modifica dei sotto indicati elaborati di Piano Regolatore:

Area di cui al Piano di zona C29 La Mandriola ed aree residuali dell'ATO R6

- "Sistemi e Regole" scala 1:10.000, foglio 3.26, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;
- "Rete ecologica" scala 1:10.000, foglio 4.26, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;

Area di cui al Piano di zona B55 Riserva Verde A ed aree residuali dell'ATO I11

- "Sistemi e Regole" scala 1:10.000, foglio 3.24, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;

Area di cui al Piano di zona B58 Cinquina 1

- "Sistemi e Regole" scala 1:10.000, foglio 3.24, come rappresentato negli elaborati allegati quale parte integrante del presente provvedimento;

di dare atto che la presente Variante si compone dei seguenti elaborati:

Area di cui al Piano di zona C29 La Mandriola ed aree residuali dell'ATO R6


- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.26 Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.26 Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.26 Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.26 Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

Area di cui al Piano di zona B55 Riserva Verde A ed aree residuali dell'ATO I11

- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.24 Sistemi e Regole 1:10.000;
- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.24 Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.24 Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.24 Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente;

Area di cui al Piano di zona B58 Cinquina 1

- Elaborato 1 Relazione tecnica
- Elaborato 2 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.11 Sistemi e Regole 1:10.000;

6/05/2024 

- Elaborato 3 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 3.11 Sistemi e Regole 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con la nuova destinazione urbanistica;
- Elaborato 4 Stralcio del PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.11 Rete ecologica 1:10.000;
- Elaborato 5 Variante al PRG vigente approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 elaborato prescrittivo 4.11 Rete ecologica 1:10.000 redatto su cartografia C.T.R.N. con l'individuazione della nuova componente.

di dare atto che il presente provvedimento ed i relativi elaborati saranno sottoposti alla pubblicazione ed alla formulazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati e ad eventuali controdeduzioni, nonché a successiva determinazione da parte della competente Regione Lazio, secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia urbanistica.

6/05/2021 *[Handwritten signature]*