



THE  
**BLOSSOM**  
AVENUE  
FOR BETTER HUMAN LIVING

info@theblossomavenue.com  
www.theblossomavenue.com

ROMA CAPITALE  
Dipartimento Programmazione e  
attuazione urbanistica  
Municipio XII (ex XV)

## VARIANTE AL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "PESCACCIO"

Piano Particolareggiato ex art.4 L.R. 36/87

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

#### PROJECT MANAGEMENT

**The Blossom Avenue Partners**  
Prof. Arch. Marco Facchinetti  
Urb. Marco Dellavalle  
Arch. Luca De Stefani  
Corso Italia 13, 20122, Milano  
Tel +39 (02) 365 20482  
info@theblossomavenue.com  
tbapartners@pec.it  
www.theblossomavenue.com

#### PROPONENTE

**CAVE NUOVE S.p.a**  
Via S. Mercandante 12-14  
00198 Roma



**3BMP srl**  
Arch. Vittorio Minio Paluella  
Arch. Andrea Birindelli  
Arch. Renata Cedrone  
Via del Tibet 41, 00144, Roma  
Tel. +39 06 5919451  
3bmp.srl@gmail.com



**Te.A. consulting S.r.l.**  
Ing. Massimo Moi  
Via G. B. Grassi 15, 20157, Milano  
moi@territorioambiente.com



**Systematica srl**  
Arch. Giovanni Bottini  
via Lovanio, 8, 20121 Milano  
Tel. 02 623 1191  
www.systematica.net



**Studio di geologia ASA**  
Acqua Suolo Ambiente  
Dott. Geol. Leonardo Nolasco  
via Filippo Antonio Gualterio, 50  
00139, Roma  
Tel. +39 06 48071169  
tecnica@asa-nolasco.it

**Studio Tecnico Monaci**  
Dott. Agronomo Giuseppe Monaci  
Via della Pace 132, 58100, Grosseto

**Ing. Rosario Bartolo**  
Via Lanfranco di Pavia, 6, 00123 S. Maria di Galeria, Roma  
Tel./Fax 06 30 46 821  
ing.bartolo@gmail.com

**Dott.ssa Silvia Staiano**  
Archeologa - Antropologa Fisica e Forense  
Aracoeli, 42 - 04020 - Spigno Saturnia (LT)  
silvia.staiano@pec.it



**Milan Ingegneria Spa**  
Piazza Spotorno 3, 20159, Milano  
Tel +39 (02) 367 98890  
info@buromilan.com  
www.buromilan.com



**Studio Legale Delli Santi**  
Avv. Riccardo Delli Santi  
Via di Monserrato 25, 00186, Roma  
Via Durini 5, 20122, Milano  
Tel +39 06 68 100 71  
www.studiodelisanti.net



**Urban Regeneration Consulting srl**  
Dott. Enrico Mingardi  
enrico.mingardi@urcsrl.it



**Studio Architettura Paesaggio**  
Dott. Architetto Paesaggista Luigino Pirola  
Via Piave 1, 24040, Bonate Sopra (BG)  
Tel. 035.992674  
info@studioarchitetturapaesaggio.it  
www.studioarchitetturapaesaggio.it  
Dott. Naturalista Ilda Vagge  
Dott. Naturalista Filippo Bernini

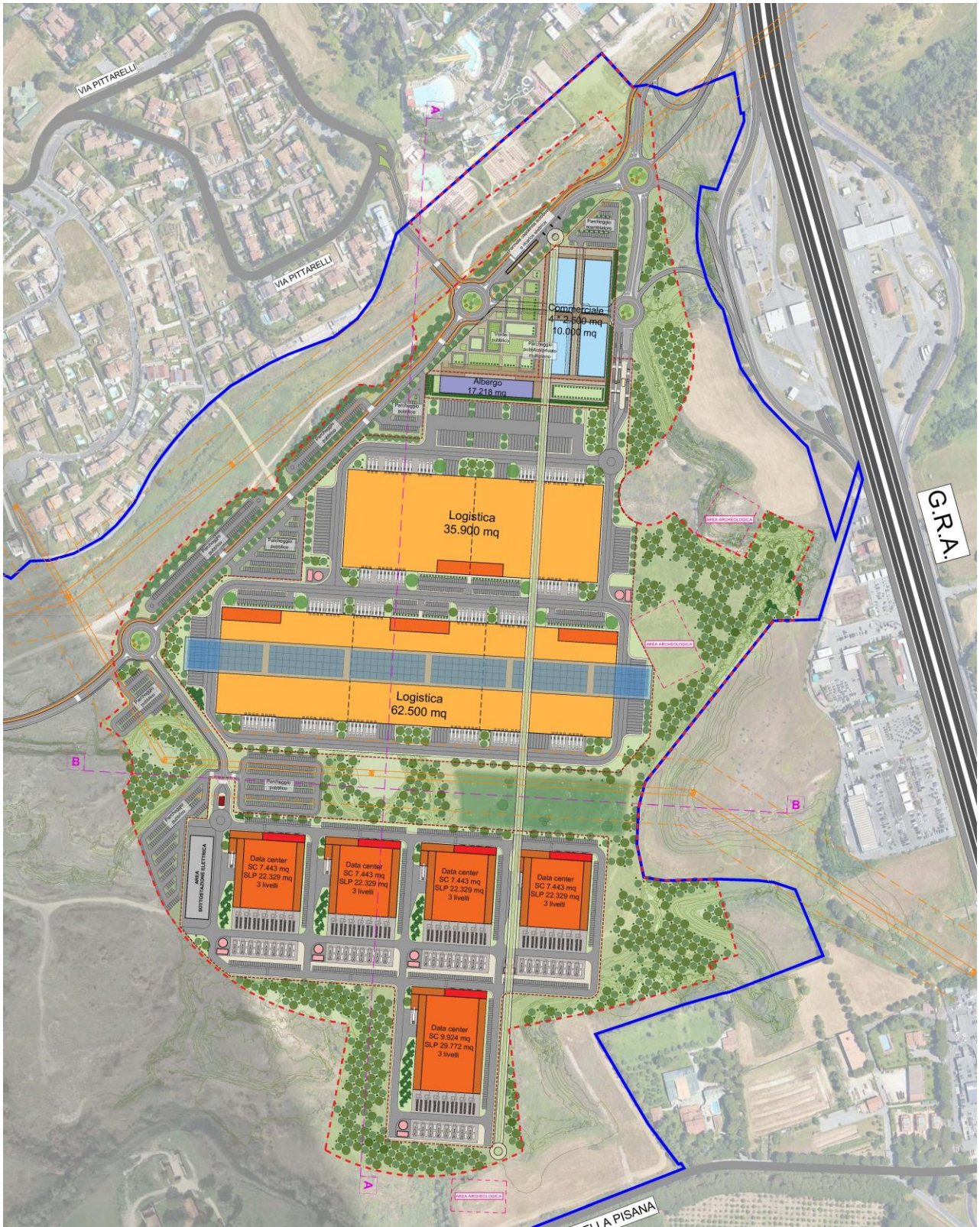
**Ing. Michelangelo Aliverti**  
Via Marconi, 11, 27028 San Martino Siccomario, Pavia  
Tel. 338-4886159  
michelangelo.aliverti@ingpec.eu



**Polygeometrica srl**  
Societa' tra professionisti  
Geom. Gianluca Passarella  
Via delle Rose, 4A, 37141, Verona  
Tel +39 0458922371  
info@polygeometrica.it  
gianluca.passarella@polygeometrica.it



1.0 Premessa.....	2
2.0 Breve cronistoria dell'iter urbanistico del PTU PESCACCIO e proposte della proponente.....	3
3.0 Inquadramento urbanistico.....	9
3.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola A.....	9
3.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola B.....	10
3.3 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola C.....	15
3.4 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola D.....	16
3.5 PRG - Sistema delle Regole.....	17
4.0 Inquadramenti generali.....	20
4.1 Inquadramento territoriale.....	20
4.2 Inquadramento fotografico.....	21
4.3 Inquadramento catastale.....	26
5.0 La proposta progettuale.....	30
5.1 Introduzione della proposta.....	30
5.2 Destinazioni funzionali e flessibilità delle funzioni.....	32
5.3 Sistema infrastrutturale e sulla mobilità.....	34
5.4 Il Parco Ecologico – Competenze, titolarità e modalità attuative.....	35
5.5 Sostenibilità ambientale.....	35
5.6 Oneri di urbanizzazione.....	36



Estratto del masterplan

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

## 1.0 Premessa

La procedura in oggetto viene promossa da Cave Nuove S.p.A., quale proprietaria delle aree site nella c.d. località Pescaccio, nonché in qualità di soggetto attuatore del PTU Pescaccio.

Come ben noto, difatti, Cave Nuove S.p.A. - nella sua rinnovata composizione societaria - si è immediatamente attivata nei confronti di Roma Capitale al fine di dare attuazione al PTU Pescaccio promuovendo procedimenti amministrativi e sollecitando la creazione di numerosi tavoli tecnici di confronto con gli Uffici Competenti.

L'attività propulsiva condotta negli ultimi cinque anni, secondo quanto verrà meglio specificato in prosieguo, ha tuttavia palesato l'inopportunità, sia per il Comune che per la Società proprietaria, di dare attuazione al PTU Pescaccio in piena conformità a quanto previsto dall'Accordo di Programma e dalla Convenzione, in coerenza con i desiderata espressi dall'Amministrazione nel lontano 2006 (e cristallizzati nella Delibera di Consiglio Comunale n. 261/2006).

Non può difatti non prendersi atto che le esigenze commerciali e di mercato e della stessa collettività sono profondamente cambiate nel corso degli anni. La destinazione funzionale prevista, in genere, dagli strumenti urbanistici è il risultato della visione dell'amministrazione pubblica al momento della predisposizione dello strumento e, al più, al momento della sua approvazione definitiva. Basti pensare che il PRG di Roma risale al 2008. Esso è quindi immediatamente successivo alla delibera n. 261 che concettualmente ipotizzava la realizzazione del Terzo Centro Commerciale di interesse metropolitano. A ciò si aggiunga che l'importanza dell'intervento urbanistico di Pescaccio, correlato a tutti gli altri interventi previsti nel quadrante di riferimento, poneva allora, e pone oggi, un grosso problema di infrastrutture viarie, che nel tempo si è rivelato di difficile, se non impossibile, soluzione.

Dare attuazione ora al PTU, come originariamente concepito, è quindi inopportuno mentre attuarlo aggiornandolo ai tempi, alle tecnologie e agli attuali fabbisogni è di interesse del privato e della collettività. Questa soluzione è fondamentale soprattutto perché si interviene in un'area degradata, in una cava ben sfruttata, dismessa ed abbandonata da tempo. Il comprensorio è area idonea ad essere sviluppata in linea con le direttive fondamentali di sostenibilità e salvaguardia del territorio, direttive che indicano di intervenire con opere appunto su "brown field".

La riqualificazione di quel quadrante non può dunque che passare attraverso un ripensamento generale della funzionalità strategica di un polo così ampio, in linea con le esigenze di oggi e, soprattutto, con quelle di domani.

Il fabbisogno di mega centri commerciali, come è oggi delineato nel Piano di Attuazione dell'area Pescaccio, non risponde più a richieste del cittadino italiano che torna ad apprezzare piuttosto il commercio di prossimità vicino al luogo di residenza, fenomeno che già da qualche tempo si registra in tutta Europa.

Evitare questo tipo di investimento alleggerisce in modo sostanziale il fabbisogno delle infrastrutture pubbliche, principalmente per la viabilità, con sostanziale riduzione del traffico. Esso andrà a gravare sul GRA con distribuzione assai più omogenea nell'intero arco giornaliero e con sensibile riduzione nei giorni e ore di punta rispetto a quello prodotto dai centri commerciali. La soluzione oggi proposta produce altresì una sensibile riduzione del carico sulle reti idriche con riduzione del valore di "abitanti equivalenti".

La proposta di cambio di destinazione d'uso rende inutile la viabilità a doppio livello precedentemente ipotizzata per sezionare il traffico proveniente dal sistema residenziale "Giardini del Pescaccio" rispetto a quello del Centro Commerciale.

Altro aspetto fondamentale, costituito dalla sostanziale riduzione di traffico, è quello di essere in condizione di rispettare i disposti della Soprintendenza, che decisamente ha negato la fattibilità del raccordo sud per evidenti ed incontestabili motivi di rispetto delle presenze archeologiche.

Il raccordo Nord al GRA sarà ampiamente sufficiente a smaltire l'intero carico viabilistico, ridotto a meno di un quarto

---

### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

rispetto alla stima del piano approvato.

Proprio per queste ragioni, brevemente illustrate, Cave Nuove intende oggi ripensare sostanzialmente l'attuazione del PTU Pescaccio, sviluppando un centro di eccellenza dedicato al progresso tecnologico e al benessere: un ambiente di condivisione, conoscenza e un'opportunità di crescita per il territorio, da attuarsi attraverso il recupero di un sito degradato, posto in posizione baricentrica non solo in relazione al Municipio XII ma all'interno dell'intero Quadrante Ovest.

Al fine di meglio illustrare le proposte della Società di cui sopra, la presente Relazione passerà attraverso la ricostruzione dell'iter urbanistico che ha interessato il PTU Pescaccio sino ad oggi, per poi, previo inquadramento geografico, urbanistico e catastale dell'asset, illustrare la nuova proposta di sviluppo, unitamente alle ragioni e opportunità sottese alla sua auspicata approvazione ex art. 4 L.R. n. 36/1987.

## 2.0 Breve cronistoria dell'iter urbanistico del PTU PESCACCIO e proposte della proponente

Le società danti causa di Cave Nuove S.p.A., in qualità di proprietarie delle aree del c.d. "Pescaccio" e di parte delle aree ricomprese nell'ex comprensorio "E1 Tor Marancia" e dei relativi diritti edificatori, con nota del 26.2.2006, prot. 4021, hanno presentato una proposta di sviluppo e di valorizzazione avente ad oggetto le aree site in località Pescaccio.

La proposta di sviluppo e di valorizzazione trovava il proprio fondamento nell'applicazione del principio di compensazione edificatoria, connesso all'ampliamento - a mezzo della D.G.R. n. 14 del 31.5.2002 - del perimetro del parco dell'Appia Antica e all'inclusione all'interno dello stesso delle aree del comprensorio E1 Tor Marancia di proprietà di Parsitalia Costruzioni S.p.A.

La vicenda urbanistica ha avuto i seguenti sviluppi:

1) il previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, prevedeva, per il Comprensorio "Tor Marancia", la destinazione a sottozona "E1" (espansione con piani comprensoriali unitari);

2) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze", con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria" il quale dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A., introdotto con la "Variante delle Certezze";

3) con apposite tabelle sono state individuate le aree oggetto di compensazione; l'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A. introdotte dalla "Variante delle Certezze" prevede le modalità attuative del principio di compensazione edificatoria;

4) con deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000 sono stati definiti i criteri e la procedura per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria come definito dalla Variante Generale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/1997 "Piano delle Certezze";

5) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 176/2000 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la Variante Generale al Piano Regolatore, come sopra adottata;

6) con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10 settembre 2004 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze";

7) il principio della "compensazione edificatoria" è stato successivamente recepito dall'art. 19 delle N.T.A. del

nuovo P.R.G. del Comune di Roma, definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

8) il comma 1 dell'art. 19 delle N.T.A. del nuovo P.R.G. del Comune di Roma, estende tale principio ad ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti, tra i quali risulta compreso l'ex Comprensorio E1 "Tor Marancia", di cui alla Delibera C.C. n. 53/2003;

Invero, proprio in considerazione delle compensazioni edificatorie ammesse dalla normativa comunale (Delib. C.C. n. 53/2003), le società danti causa di Cave Nuove S.p.A. hanno manifestato l'interesse di aderire alla procedura di rilocalizzazione dei diritti edificatori afferenti al comprensorio di Tor Marancia da compensare nell'area sita in località Pescaccio, destinata dal P.R.G. vigente, come modificato dalla variante generale al piano regolatore approvata con Delib. G.R. n. 856 del 10.9.2004, in parte, a zona agricola (Agro Romano) e, in parte, ad ambito di riserva a trasformabilità vincolata.

Tale proposta aveva specificamente ad oggetto:

- la realizzazione del terzo centro commerciale metropolitano – c.d. centro commerciale integrato Aurelia Magliana (c.d. C.I.A.M.);
- la cessione in favore del comune di Roma Capitale di aree da destinare alla realizzazione di un parco ecologico di significative dimensioni (122 Ha).

Il tutto a fronte della cessione di importanti e prestigiose aree site in località Tor Marancia e con la finalità di effettuare il recupero urbanistico e l'infrastrutturazione di un'area vasta fortemente degradata a motivo della intensa attività estrattiva svoltasi in passato e della vicinanza alla discarica di Malagrotta.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 261 del 21/22 dicembre 2006 ha formulato, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, relativo ai Programmi di Trasformazione Urbanistica "PESCACCIO" e "VIA DI BRAVA", stabilendo, tra gli altri, nel contempo:

- la modifica della destinazione urbanistica delle aree di "Pescaccio" e "Via di Brava" (destinate dal nuovo P.R.G. come sopra adottato ad "Ambito di Riserva a Trasformabilità Vincolata") da sottozona H1 (Agro Romano) e H2 (Agro Romano Vincolato) a "zona in corso di convenzione" quindi esprimendosi favorevolmente sulle Varianti di P.R.G. (al tempo vigente) come riportata negli elaborati allegati alla medesima deliberazione (ambito di riserva a trasformabilità vincolata per circa mq. 565.000, verde privato attrezzato per circa mq. 217.000, verde pubblico del parco ecologico per circa mq. 1.220.000);
- la competenza della Conferenza di Servizi, da indirsi successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.EE.LL., di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto eventualmente necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi allora non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, etc.), senza che questi formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, con la quale è stato definitivamente approvato il Nuovo PRG della Città di Roma, ha preso atto del Programma di Trasformazione Urbanistica PESCACCIO ("PTU Pescaccio"), di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 261 del 21/22 dicembre 2006, individuandolo quale "Ambito di Riserva a Trasformabilità Vincolata", ai sensi dell'art. 67 delle NTA PRG e classifica le aree dell'ex sottozona "E1-Tor Marancia" a "Parchi Istituiti".

Al fine di svolgere una prima valutazione sui contenuti del P.T.U., il Dipartimento VI del Comune di Roma (poi U.O. Programmazione degli interventi di trasformazione urbana) ha convocato gli uffici comunali per la conferenza interna, svoltasi in data 5.6.2008.

---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Alla luce dei riscontri favorevoli e allo scopo di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, il precitato Dipartimento VI del Comune di Roma (poi U.O. Programmazione degli interventi di trasformazione urbana) ha sottoposto il P.T.U. all'esame della Conferenza dei Servizi nelle prime due sedute del 20.03.2009 e 30.09.2010.

Nel frattempo, considerando la realizzazione di un progetto di trasformazione urbana interessante una superficie superiore a 40 ha e ricorrendo alle fattispecie previste dalla parte II, D.Lgs. n. 152/2006, è stato avviato il procedimento di valutazione di impatto ambientale sul P.T.U. e la Direzione Regionale Ambiente (Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica) ha emesso il decreto in data 29.11.2011, prot. 510793, esprimendo *"giudizio di compatibilità ambientale positivo"* alle condizioni e alle prescrizioni enunciate nel succitato decreto.

In data 16.2.2012, si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, in occasione della quale sono stati acquisiti i pareri finali e definitivi delle Amministrazioni competenti, tra cui in particolare, per quanto di maggiore interesse in questa sede:

- i pareri resi da A.N.A.S. S.p.A. – area tecnica progettazioni e nuove costruzioni, prot. n. CRM – 0028713-p in data 7.10.2010 e A.N.A.S. S.p.A. – Direzione Centrale progettazione, nota prot. n. CDG – 007234-p del 17.5.2010;
- i pareri del Dipartimento VII – politiche della mobilità, direzione pianificazione, sviluppo e controllo dei sistemi di trasporto pubblico in data 5.8.2011, prot. n. 25830 e in data 19.3.2012, prot. 11158;
- e, altresì, il parere in data 17.2.2012, prot. 752, dell'Ufficio del Commissario Delegato all'Emergenza Traffico e Mobilità.

In data 7 gennaio 2013, il Comune di Roma Capitale e la Regione Lazio hanno sottoscritto l'Accordo di Programma, avente ad oggetto il P.T.U. denominato: *"compensazione edificatoria delle aree ex comprensorio "E1 Tor Marancia"* attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pescaccio" (Terzo Centro Commerciale Metropolitano) in variante al vigente P.R.G., in Roma Capitale", poi approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio del 6.6.2013, n. T 00100, pubblicato al B.U.R.L. n. 49 del 18.6.2013 (**"Accordo di Programma"**).

Di seguito, previa determinazione dirigenziale in data 8.8.2013, QI/1585/2013, con cui il Comune di Roma ha approvato il testo definitivo della convenzione urbanistica attuativa del P.T.U. approvato a mezzo dell'Accordo di Programma, Cave Nuove ha sottoscritto la convenzione urbanistica, a rogito del Notaio in Roma dott. Pietro Mazza, rep. e racc. 116313/43850, registrata a Roma in data 4.9.2013, al n. 13627, serie IT (**"Convenzione"**), adempiendo contestualmente agli impegni di cessione previsti nei confronti del Comune stesso e pertanto cedendo:

- 272.123 mq in località Tor Marancia;
- 1.225.681 mq destinati alla realizzazione del Parco Ecologico.

Il PTU Pescaccio approvato prevede la realizzazione di 6 (sei) comparti edificatori ad uso commerciale e terziario. I 6 (sei) comparti sono poi organizzati in tre U.M.I. (Unità Minime di Intervento), di modo che la U.M.I. 1 è associata al comparto Z1, la U.M.I. 2 è associata al comparto Z3 e la U.M.I. 3 è associata ai comparti Z2, Z4, Z5 e Z6.

In particolare, il P.T.U. comprende:

- la realizzazione del C.I.A.M. – Centro Integrato Aurelia Magliana;
- la promozione di un grande parco ecologico pubblico metropolitano di interesse cittadino che si sarebbe dovuto attuare su aree cedute da Cave Nuove con fondi derivanti dalla alienazione di diritti edificatori di proprietà del Comune di Roma Capitale che sarebbero atterrati nel Comprensorio di via di Brava.

È poi prevista la realizzazione di un importante sistema di infrastrutturazione esterna, per il quale non è stato definito e approvato uno specifico scenario progettuale, in quanto le tavole grafiche si limitavano a individuare gli ambiti interessati dalla viabilità di allacciamento, “*demandata alla competenza del Commissario Straordinario ex O.P.C.M. n. 3543/2006 ai sensi dell’ordinanza sindacale n. 444/2012*”.

Si ricorda, infatti, che la Convenzione dà atto che le opere viabilistiche di collegamento alla rete stradale esistente e le fognature esterne, pur rimanendo l’esecuzione a carico dei proponenti, non sono oggetto di disciplina e di affidamento mediante la Convenzione, giacché dovranno essere disciplinate da una “*futura convenzione integrativa da sottoscrivere all’esito dell’approvazione del progetto definitivo*” e previo parere di competenza del Dipartimento VII Mobilità e Trasporti sul sistema di viabilità, con la precisazione che “*tale convenzione integrativa potrà contemplare eventualmente anche peculiari modalità di finanziamento delle stesse e potrà modificare la presente Convenzione*” (“**Convenzione Integrativa**”).

Il progetto definitivo di viabilità esterna non è mai stato approvato e, di conseguenza, la Convenzione Integrativa non è mai stata stipulata.

Sul punto, si ricorda che la disciplina vigente poneva e pone a carico esclusivo del Comune la progettazione delle opere allora di competenza del Commissario straordinario. Con ordinanza Sindacale n. 444/2012 il sistema di viabilità di accesso al PTU Pescaccio è stato inserito nel Piano di riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità approvato con Ordinanza commissariale n. 2 del 12 ottobre 2006. Il Comune di Roma non ha mai provveduto a redigere la progettazione delle opere di cui trattasi, rendendo, quindi, inattuabile la Convenzione e sospendendo così l’efficacia sia dell’Accordo di Programma, sia della Convenzione stessa per *factum principis*.

La Conferenza di Servizi, convocata per il 27.11.2012 (“**CDS 2012**”) ai fini dell’approvazione del progetto preliminare degli interventi di viabilità esterna, non è pervenuta all’espressione di una determinazione finale, in quanto i lavori si sono interrotti a seguito del parere negativo in data 22.5.2013, prot. MBAC-DR-LAZ 005 - UFFTUT 10683, reso dal Ministero dei Beni e per le attività culturali, che si è però impegnato a prendere “*in considerazione un nuovo progetto che superi le criticità espresse nella nota stessa*”, afferenti all’interessamento del percorso antico di via della Pisana.

A valle del cambio societario intervenuto di cui si è dato atto in premessa, nel 2020 Cave Nuove ha chiesto la convocazione di una Conferenza di Servizi preliminare, poi convocata con nota prot. QI 95102 del 4 settembre 2020 (“**CDS 2020**”), ai fini dell’approvazione di un nuovo studio di fattibilità degli interventi di viabilità esterna che, rispettoso dei sedimi imposti dall’Accordo di Programma, superasse le criticità intrinseche della rete infrastrutturale come originariamente ipotizzata. Questa prevedeva, difatti, un oneroso impatto ambientale con la duplicazione delle piattaforme stradali, un non necessario “*consumo di suolo*”, strutture in sottopasso ed in sopraelevazione ad intersezioni multiple, certamente non accordate alla mite configurazione del paesaggio. Tale CDS 2020 è stata convocata per esaminare la proposta della Proprietà alla luce dell’inerzia del Comune di Roma.

In ottica di valorizzare la permeabilità del comparto, dunque, Cave Nuove ha ripensato il sistema infrastrutturale valutandone un vero e reale corretto dimensionamento con soluzioni semplici che potessero far convivere il programma di sviluppo del comparto Pescaccio con le realtà limitrofe e con i sistemi infrastrutturali che lo asservono.

Deve tuttavia prendersi atto che, nonostante la virtuosa proposta di progetto viabilistico, in sede di Conferenza di Servizi Preliminare si è definitivamente rivelato l’invalidabile contrasto in merito allo svincolo Sud tra le esigenze manifestate dal Dipartimento Mobilità e Trasporti, da un lato, e quelle espresse dalla Sovrintendenza e da ANAS, dall’altro, dovendosi constatare che:

- l’asse viario parallelo a Via della Pisana, non potrà essere realizzato, trovando ostacolo nella posizione assunta dalla Sovrintendenza (già nel 2013) e da ANAS;
- Via della Pisana non potrà essere utilizzata per la viabilità del PTU, trovando ostacolo nella posizione assunta

del Dipartimento Mobilità e Trasporti.

Nel verbale conclusivo del 23 maggio 2022 (prot. n. QI/87344) della Conferenza di Servizi Preliminare convocata con nota prot. QI 95102 si legge: *“si comunica a codeste Società proponenti la conclusione della Conferenza di Servizi preliminare del 2 ottobre 2020 allegando tutti i pareri fin qui espressi e auspicando la presentazione di un progetto, atto a poter indire una Conferenza di Servizi istruttoria, che chiarisca gli intendimenti attuali dei Soggetti Proponenti anche in merito alla realizzazione del Centro Commerciale previsto dalla Convenzione Urbanistica del 2013 o alla variazione di destinazione d’uso dello stesso come dichiarato dagli istanti stessi. L’eventuale variazione di destinazione d’uso porterebbe ad un carico urbanistico diverso da quello generato dal Centro Commerciale e pertanto lo studio viabilistico di fattibilità dovrebbe tener conto di un complesso viario esterno al P.T.U. Pescaccio con differenti flussi di traffico.”*

Gli esiti della CDS 2020 hanno costituito per la comparente privata e per la stessa Amministrazione un nuovo punto di partenza; la palese prova della necessità di ripensare radicalmente l’attuazione del PTU Pescaccia attraverso:

- la previsione di nuove destinazioni funzionali;
- la revisione dell’intero sistema viabilistico;
- la valorizzazione del Parco Ecologico.

In particolare, e salvo quanto meglio verrà specificato nei prossimi capitoli della presente Relazione:

#### **Sulle funzioni urbanistiche:**

- I centri commerciali metropolitani (così come immaginati e previsti nel 2006) non soddisfano le richieste del mercato, mentre si stanno creando nuove esigenze relative a forme di commercio diverse da quelle ipotizzate all’epoca e alla costante domanda di servizi alla persona.
- Lo sviluppo di un polo attrattivo così ampio e cruciale per la Città non può, oggi, risultare ancorato a scelte pianificatorie di quasi un ventennio fa.
- L’ipotesi progettuale di base che la Società Proprietaria propone, prevede la realizzazione di una SUL totale di 244.706 mq corrispondente con quella prevista nell’Accordo di Programma del Programma Pescaccio, con il seguente nuovo mix funzionale:
  - 217.488 mq di SUL con destinazione produttivo (art. 6 lett. e) NTA PRG), per la realizzazione di Data Center e attività di natura Logistica e in parti uguali);
  - 10.000 mq di SUL con destinazione d’uso residenziale (art. 6 lett. a) NTA PRG) per realizzazione di residenza per anziani/Centro di riabilitazione);
  - 10.000 mq per destinazione d’uso Commerciale (art. 6 lett. b) NTA PRG);
  - 7.218 mq per la destinazione d’uso turistico-ricettiva (art. 6 lett. d) NTA PRG).

La presente proposta di Piano Attuativo si colloca nel nuovo quadro di indirizzo fornito dalla Mozione dell’Assemblea Capitolina ex art. 109, avente ad oggetto le "Linee di indirizzo per il completamento dei Programmi urbanistici in essere adottati prima del 2008", approvata in data 4 aprile 2024.

In detta mozione, l’Assemblea Capitolina ha impegnato il Sindaco e la Giunta *“a verificare lo stato di attuazione delle procedure in itinere al fine di completare le istruttorie dei programmi urbanistici (compensazioni, articoli 11, piani di zona ‘manovra di chiusura’) adottati prima del 2008 che non presentano criticità attuative”* nonché *“a verificare i programmi urbanistici delle compensazioni [...] già convenzionati o ancora in istruttoria che, visti i tempi così dilatati, presentano criticità attuative in termini dimensionali, funzionali o di impatto sociale [...] ricorrendo a una loro revisione per rendere l’offerta funzionale più coerente alle esigenze dei territori e alla sostenibilità economica degli interventi”*.

In piena coerenza con tali indirizzi, la successiva Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 91/2025 ha formalmente attuato quanto disposto nella mozione, introducendo la separazione procedurale e la rimodulazione funzionale dei PTU "Pescaccio" e "Via di Brava", entrambi di origine pre-2008.

La deliberazione, infatti, riconosce che le trasformazioni pianificate risultano oggi "obsolete", e stabilisce che "la riproposizione dei Programmi debba tenere conto delle prescrizioni e/o osservazioni contenute nelle note indicate in premessa [...] garantendo il rispetto dell'equilibrio complessivo del contesto urbanistico e ambientale di riferimento".

In particolare, viene superato l'impianto originario definito con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 261/2006 e con l'Accordo di Programma del 2013, con conseguente ridefinizione degli obblighi a carico del soggetto attuatore, il quale deve riferirsi esclusivamente alla nuova disciplina dettata dalla deliberazione n. 91/2025, che "aggiorna e modifica le disposizioni di cui ai punti da 2) a 26) della Delibera di Consiglio Comunale n.261/2006".

È pertanto necessario, come stabilito dalla mozione e dalla deliberazione, che in sede di Conferenza dei Servizi – ai sensi degli articoli 14 e ss. della Legge 7 agosto 1990, n. 241 – venga effettuata una verifica dello stato di attuazione dell'Accordo di Programma, al fine di individuare quali obblighi siano stati assolti e quali debbano essere riformulati alla luce delle nuove esigenze urbanistiche e della sostenibilità economico-finanziaria del progetto.

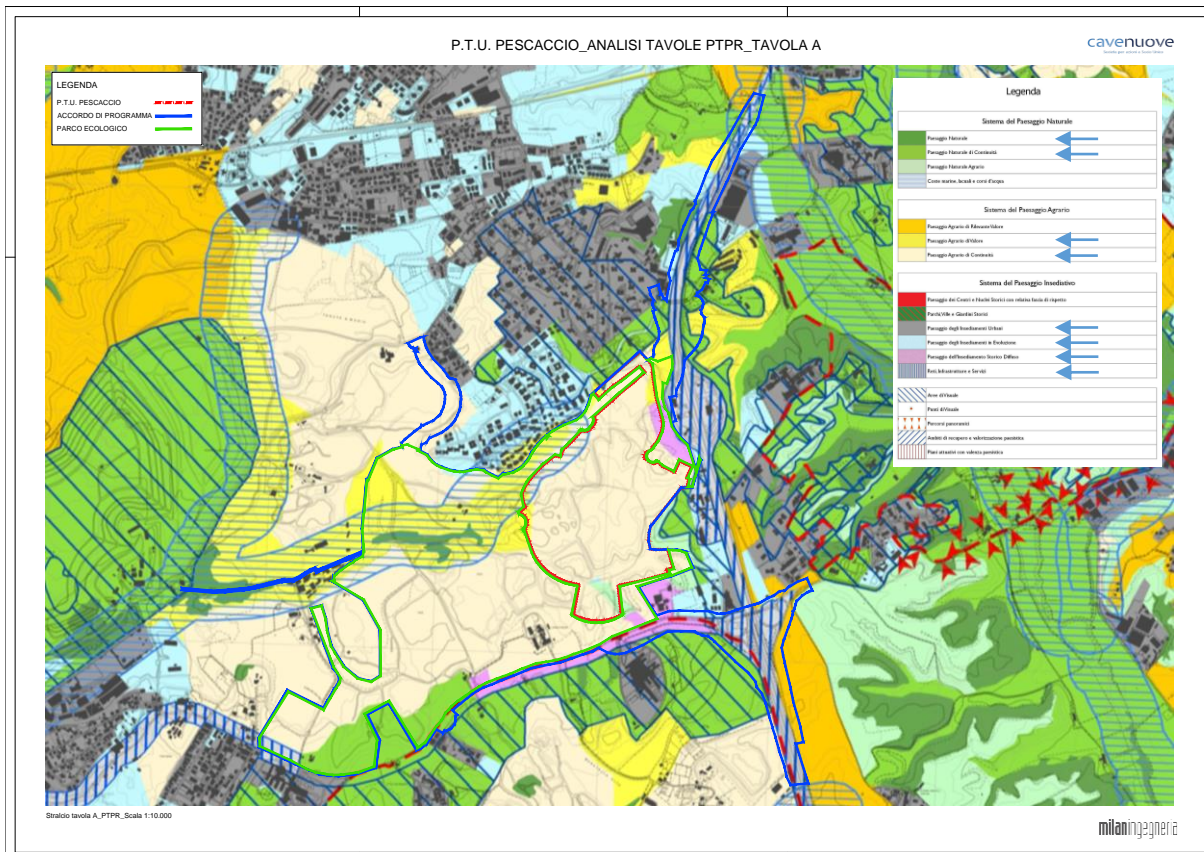
Una volta eseguita tale verifica, si procederà con l'attuazione del piano nel rispetto delle competenze proprie e delegate di Roma Capitale, in particolare:

- valutazione ambientale strategica (VAS), secondo la L.R. Lazio n. 12/2011 e il D.Lgs. n. 152/2006;
- approvazione dei piani attuativi anche in variante, in base all'art. 4 della L.R. Lazio n. 36/1987 e all'art. 1 della L.R. n. 36/1999.

Il Piano Attuativo oggi presentato costituisce, dunque, attuazione concreta degli indirizzi forniti dall'Assemblea Capitolina con la mozione del 2024 e rappresenta uno strumento coerente con la strategia di rigenerazione urbana, recupero ambientale e completamento della manovra compensativa perseguita da Roma Capitale.

### 3.0 Inquadramento urbanistico

#### 3.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola A



PTPR - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

Il P.T.P.R. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2., inserisce la maggior parte delle aree del sito Pescaccio di cui trattasi nel sistema del **Paesaggio Agrario di Continuità** ove sono ammessi gli usi produttivo, commerciale e terziario e sono altresì consentite le nuove costruzioni purché sia garantita la qualità architettonica dell'intervento e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto circostante, nonché le opere di **"grande viabilità"**, rispetto a cui la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con il paesaggio, in relazione anche alle modificazioni dei caratteri strutturanti il paesaggio agrario e documentare interventi di compensazione o mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante. In ogni caso, rispetto agli interventi di **"grande viabilità"**, il progetto deve prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel contesto rurale e di miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi.

Le restanti aree sono poi incluse:

- in minima parte, interessata dalla realizzazione del parco ecologico, nel Sistema del **Paesaggio Naturale** ove sono consentiti gli usi produttivo, commerciale e terziario; non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere di grande viabilità;
- in parte, interessata dalla realizzazione della viabilità esterna di connessione, nel Sistema del **Paesaggio Naturale di Continuità**, ove le opere di **"grande viabilità"** sono ammesse a determinate condizioni, ossia nel caso in cui non vi siano soluzioni alternative; la relazione paesaggistica deve comunque fornire elementi di

valutazione sulla compatibilità con il paesaggio, proponendo interventi di compensazione o mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante e prevedendo sistemazioni paesistiche che favoriscano l’inserimento del tracciato nel contesto rurale e di miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi;

- in parte, interessata sia dal sistema di viabilità sia dalle previsioni insediative del P.T.U., nel Sistema del **Paesaggio Agrario di Valore**, ove sono ammessi gli usi produttivo, commerciale e terziario, e, nonché, a determinate condizioni, le opere di “*grande viabilità*”, ossia nel caso in cui non vi siano soluzioni alternative; la relazione paesaggistica deve comunque fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con il paesaggio, proponendo interventi di compensazione o mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante e prevedendo sistemazioni paesistiche che favoriscano l’inserimento del tracciato nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi;
- in parte, interessata dalla realizzazione della viabilità esterna di connessione, nel Sistema del **Paesaggio degli Insediamenti Urbani**, ove le opere di “*grande viabilità*” sono ammesse; la relazione paesaggistica deve comunque fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con il paesaggio, proponendo interventi di compensazione o di mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante e prevedendo sistemazioni paesistiche che favoriscano l’inserimento del tracciato nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi;
- in parte, interessata sia dal sistema di viabilità sia dalle previsioni insediative del P.T.U., nel Sistema del **Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione**, ove sono consentiti gli usi produttivo, commerciale e terziario e ove sono altresì ammesse le opere di “*grande viabilità*”; la relazione paesaggistica deve comunque fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con il paesaggio, proponendo interventi di compensazione o mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante e prevedendo sistemazioni paesistiche che favoriscano l’inserimento del tracciato nel contesto rurale e di miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi;
- in minima parte, destinata agli insediamenti privati del P.T.U., nel Sistema del **Paesaggio dell’Insediamento Storico Diffuso** ove sono consentiti gli usi produttivo, commerciale e terziario, ma non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere di grande viabilità;
- in parte destinata alla realizzazione della viabilità esterna di collegamento alla viabilità esistente, nel Sistema del **Paesaggio delle Reti, infrastrutture e servizi**, ove sono ammesse opere di “*grande viabilità*”; la relazione paesaggistica deve comunque fornire elementi di valutazione sulla compatibilità con il paesaggio, proponendo interventi di compensazione o mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante e prevedendo sistemazioni paesistiche che favoriscano l’inserimento del tracciato nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi.

Ai sensi delle N.T.A. del PTPR, le previsioni dei sopracitati Sistemi del Paesaggio, con le prescrizioni sinteticamente enucleate, esplicano efficacia vincolante esclusivamente nella parte del territorio interessato da beni paesaggistici di cui all’art. 134, comma 1, lett. a (i beni sottoposti a vincolo paesaggistico mediante dichiarazione di notevole interesse pubblico), lett. b (le aree tutelate paesaggisticamente per legge ai sensi dell’art. 142, D.Lgs. n. 42/2004), lett. c (le ulteriori aree del patrimonio identitario regionale sottoposti a tutela ai sensi del P.T.R.P.), del D.Lgs. n. 42/2004 2004 (cfr. art. 5, delle N.T.A. del P.T.P.R.).

I beni oggetto di tutela paesaggistica da parte del PTPR sono puntualmente e specificamente individuati dalla Tavola di B, di cui sotto.

### 3.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola B

---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano – ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



D di cui si dirà sotto.



**REGIONE LAZIO**

Assessorato Urbanistica

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale

Proposte art.23 co 1 L.R. 24/98 Adeguamento TAV. "A" PTPR

*Provincia* **RM**  
*Comune* **ROMA** **Cod. 058091\_P96**

*Numero proposta* **96**

*Proposta* **L'Amministrazione Comunale Dipartimento U.O. 2 e U.O.9 Dipartimento VI, con nota n. 16433 del 12 ottobre 2006, ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito PTP 15/8: ambito di riserva Pescaccio H10**

*Cod. Parere* **058091\_P96**



*Esito* **Accolta**

*Parere* **Accolta parzialmente secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua (ai sensi dell'art. 7 co.8 della L.R. 24/98), concentrando l'edificazione nella parte escavata a tutela degli elementi di naturalità presenti nell'area.**

*Prescrizione* **Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti. Vedi parere**

Comune: <b>ROMA</b>	Provincia: <b>ROMA</b>	PTP: <b>15/8</b>	Proposta numero: <b>058091_P96</b>
C.T.R. <b>374090</b>	Scala: <b>1:10000</b>		



Legenda	 accolta/accolta parzialmente	 respinta
---------	--	--

Note: D.C.R. n.41 del 31.07.07 - applicazione art. 36 quater co1ter della L.R. 24/98

00015

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

In particolare, secondo la citata controdeduzione, Cod. Parere 05891\_P96, l'osservazione in questione è stata accolta con la seguente motivazione *“secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d’acqua (ai sensi dell’art. 7 co.8 della L.R. 24/98), concentrando l’edificazione nella parte escavata a tutela degli elementi di naturalità presenti nell’area”*.

In particolare, il citato punto 3c dei criteri riguarda il metodo di ricognizione dei beni paesaggistici costituiti da fiumi, torrenti e corsi d’acqua e il richiamato art. 7, comma 8, L.R. n. 24/1998 e stabilisce che *“per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei P.T.P. o ... alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché per le aree individuate dai P.T.P. o dal PTRR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:*

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall’argine;*
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico”*.

È poi stata impartita la seguente prescrizione: *“Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti. Vedi parere”*.

Pertanto, alla luce della citata controdeduzione, deve ritenersi che siano venuti meno i vincoli che, secondo la tavola B del P.T.P.R., gravavano sulle aree indicate in colore grigio nella planimetria allegata alla medesima controdeduzione.



### 3.4 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tavola D

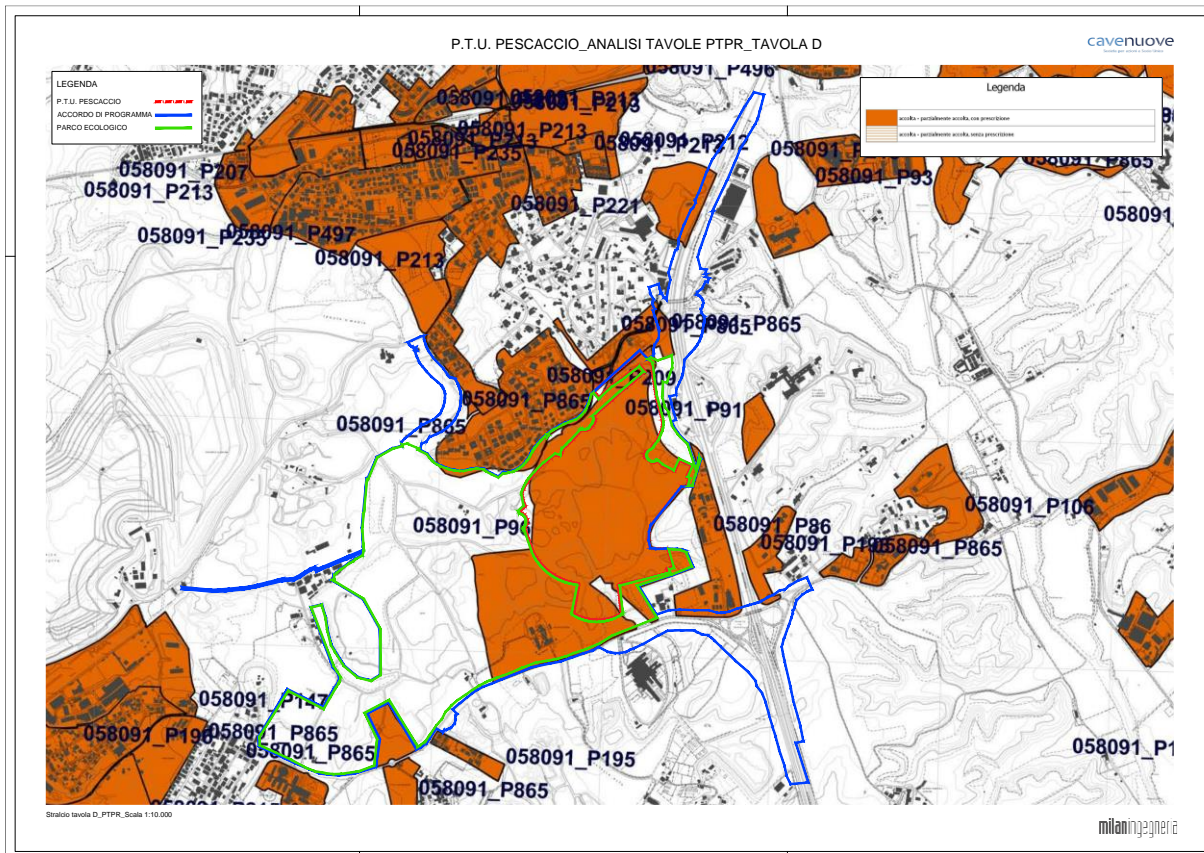


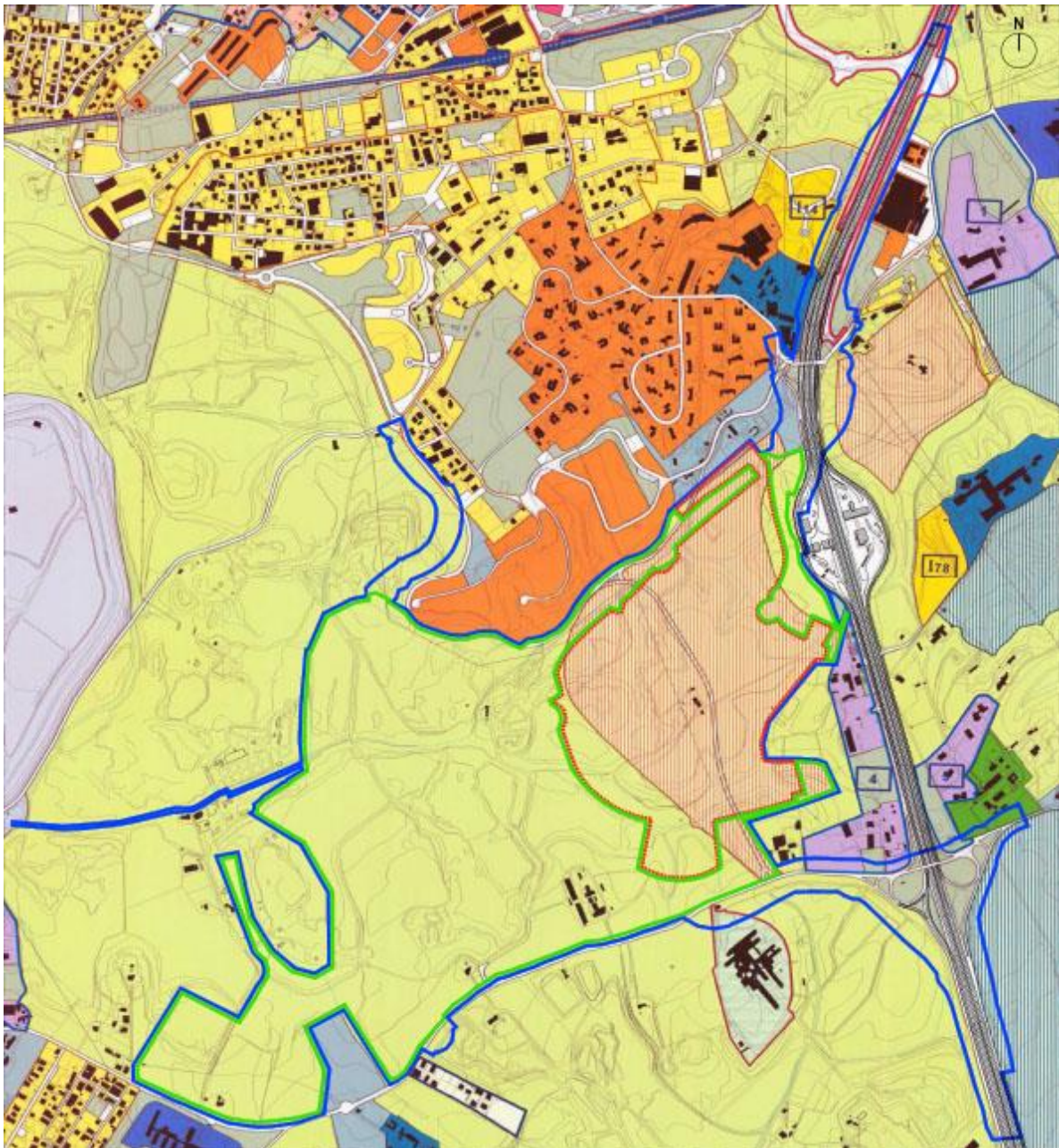
Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni

La Tavola D dà atto e riconosce l'accoglimento della osservazione presentata dall'allora Pisana S.p.A., con il conseguente venir meno dei vincoli di tutela paesaggistica rappresentati dalla Tavola B di cui si è già detto.

Il punto è anche confermato dalla costante giurisprudenza, secondo cui il contrasto tra le previsioni degli strumenti urbanistici, quale è il contrasto tra la Tavola B e la Tavola D, deve essere risolto applicando il consolidato principio per cui "il dubbio circa la disciplina di piano da applicare va risolto nel senso meno oneroso per la proprietà" (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 13.1.2015, n. 49 e Cons. Stato, Sez. IV, 12.6.2007, n. 3081).




Pertanto, alla luce del chiaro principio sopra richiamato e dell'inequivoco tenore delle controdeduzioni, deve riconoscersi come le aree di cui si tratta non siano interessate da vincoli di tutela paesaggistica nelle porzioni rappresentate in colore arancione nella tavola D (e coincidente alla campitura grigia delle controdeduzioni della Delib. C.R. n. 41 in data 31.7.2007).

### 3.5 PRG - Sistema delle Regole



PRG - Sistema delle Regole

Legenda:

-  Ambito di riserva a trasformabilità vincolata
-  Accordo di programma (AdP)
-  Parco ecologico

---

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Sistema insediativo		Sistema ambientale	
<b>CITTA' STORICA</b>		<b>ACQUE</b>	
 Tessuti vedi tavole 1:5.000		 Fiumi e laghi	
 T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		<b>AREE NATURALI PROTETTE</b>	
 T6 Espansione novecentesca a fronti continue		 Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano	
 T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme		<b>AGRO ROMANO</b>	
 T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario		 Aree agricole	
 T10 Nuclei storici isolati		<b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>	
<b>Edifici e complessi speciali</b>		<b>SERVIZI</b>	
 Centro archeologico monumentale		 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	
 Capisaldi architettonici e urbani		 Servizi pubblici di livello urbano	
 Ville storiche		 cimiteri	
 Grandi attrezzature e impianti post-unitari		 aeroporti	
 Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale		 Verde privato attrezzato	
 Spazi aperti vedi tavole 1:5.000		 Servizi privati	
 Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale		 Campeggi	
 Ambiti di valorizzazione		<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b>	
 An Spazi aperti di valore ambientale		 Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto	
 Bn Tessuti, edifici e spazi aperti		 Metropolitane	
 Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali		 Stazioni	
 Dn Ostia Lido		 Strade	
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>		 Nodi di scambio	
 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1		 Porti commerciali	
 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		 Porti turistici	
 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		<b>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</b>	
 Verde privato		 Infrastrutture tecnologiche	
 Programmi integrati		 Confine comunale	
 Pn codice identificativo			
<b>CITTA' DA RISTRUTTURARE</b>		<b>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE</b>	
 Tessuti prevalentemente residenziali		 Ambiti di trasformazione ordinaria	
 prevalentemente per attività		 Rn prevalentemente residenziali	
 Programmi integrati		 In integrati	
 n codice identificativo		 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	
 Spazi pubblici da riqualificare		 Programmi integrati	
 Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		 prevalentemente residenziale	
<b>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE</b>		 Rn codice identificativo	
 Ambiti di trasformazione ordinaria		 prevalentemente per attività	
 Rn prevalentemente residenziali		 An codice identificativo	
 In integrati		<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>	
 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita		<b>Centralità urbane e metropolitane</b>	
 Programmi integrati		 a pianificazione definita	
 prevalentemente residenziale		 da pianificare	
 Rn codice identificativo		 Centralità locali	
 prevalentemente per attività		 Spazi pubblici da riqualificare	
 An codice identificativo		<b>AMBITI DI RISERVA</b>	
<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>		 Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	
<b>Centralità urbane e metropolitane</b>			
 a pianificazione definita			
 da pianificare			
 Centralità locali			
 Spazi pubblici da riqualificare			
<b>AMBITI DI RISERVA</b>			
 Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata			

La tavola di P.R.G. rappresenta la cartografia dello strumento urbanistico generale approvato con Delib. C.C. n. 18 in data 12.2.2008.

Come di seguito dettagliatamente illustrato, il P.R.G. è poi stato modificato dall'Accordo di Programma sottoscritto da Comune di Roma Capitale e Regione Lazio avente ad oggetto il P.T.U. denominato: "compensazione edificatoria delle aree ex comprensorio "E1 Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pescaccio" (Terzo Centro Commerciale Metropolitano) in variante al vigente P.R.G., in Roma Capitale", poi approvato con Decreto del Presidente della Regione Lazio del 6.6.2013, n. T 00100, pubblicato al B.U.R.L. n. 49 del 18.6.2013, il tutto come meglio rappresentato dalla tavola "A4", prot. n. 21888 del 29.10.2012 allegata all'Accordo di Programma sopra citato.

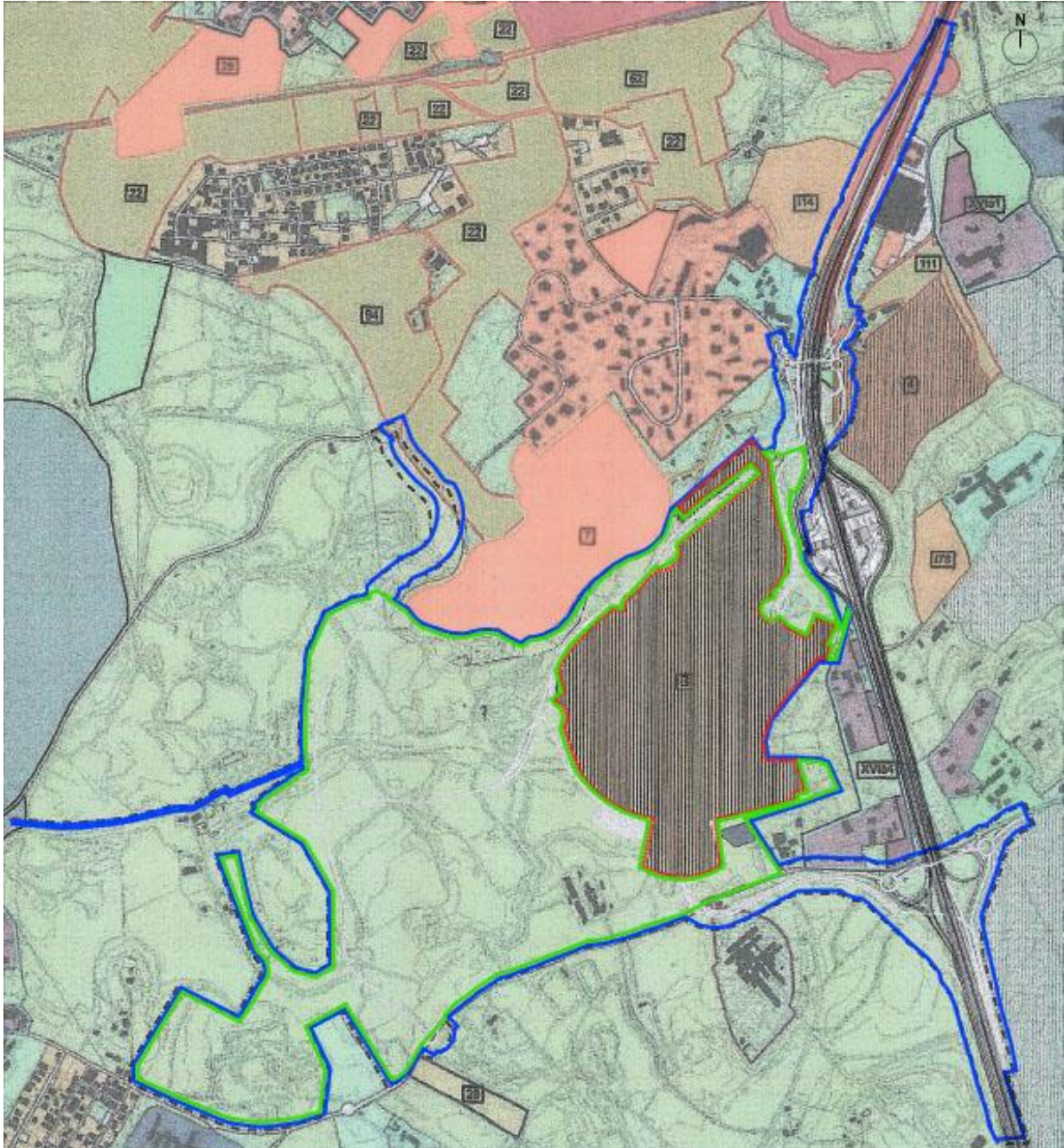


Tavola A4 allegata all'Accordo di Programma

**Legenda:**

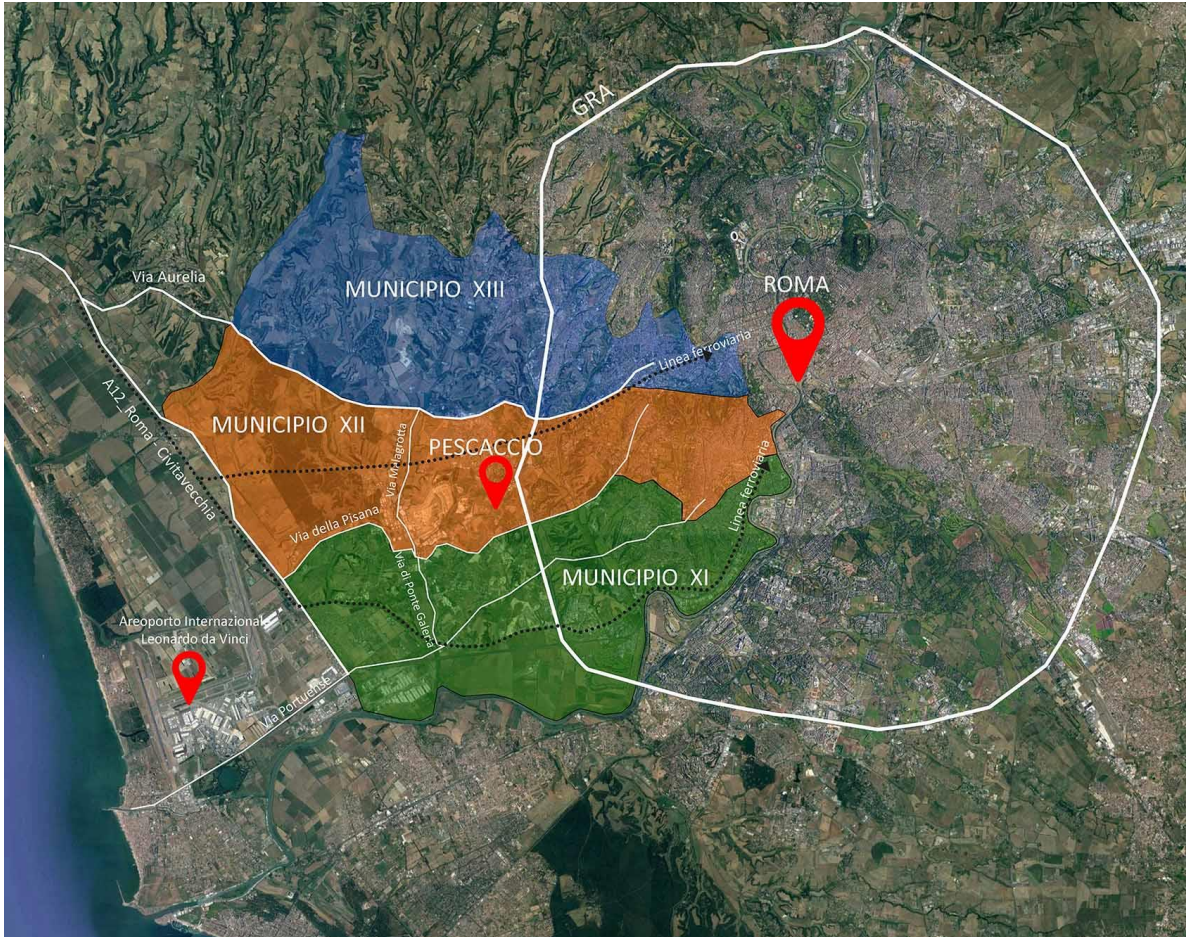
- Ambito di riserva a trasformabilità vincolata
- Accordo di programma (AdP)
- Parco ecologico

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

## 4.0 Inquadramenti generali

### 4.1 Inquadramento territoriale



*Inquadramento geografico dell'area di intervento*

L'ambito di Pescaccio è collocato nel settore sud-ovest della città metropolitana di Roma, subito al di là del Grande Raccordo Anulare (GRA), tra gli svincoli di Via della Pisana a sud e di Via di Casal Lombroso a nord.

Il sito si inserisce in una posizione baricentrica sia in relazione al XII Municipio, al quale appartiene, sia all'interno dell'intero Quadrante Ovest della città. Questa parte del territorio romano comprende il più vasto territorio dei Municipi XI, XII, XIII e include anche il vicino territorio del Comune di Fiumicino: tutto il settore preso in considerazione contiene un enorme valore e potenzialità per l'intera città metropolitana di Roma.

La posizione geografica, da sempre, conferisce un valore assoluto all'area, poiché si pone come territorio di passaggio in direzione ovest grazie alle direttrici viarie e ferroviarie che lo legano all'ambito costiero. Inoltre, la presenza dell'aeroporto internazionale Leonardo da Vinci nei pressi di Fiumicino rende ancora più strategica quest'area.

Questo settore ovest della città metropolitana di Roma è accessibile perché asservito da una buona rete infrastrutturale rappresentata dalla via Aurelia a nord, l'autostrada Roma-Civitavecchia a sud e il GRA ad est con collegamenti interni di viabilità minore, in direzione est-ovest da via della Pisana, via Portuense e in direzione nord-sud via di Malagrotta e via di Ponte Galeria.

Di rilevante importanza il trasporto su rotaia, che avviene sulla linea ferroviaria Roma-Pisa e le linee metropolitane

---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
 +39 (02) 36520482  
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

superficiali FL1 e FL5.

Allo stato attuale, il sito è in una situazione di abbandono: infatti, l'area si rappresenta fortemente degradata dopo essere stata sfruttata con l'intensa attività estrattiva svolta nel passato.

## 4.2 Inquadramento fotografico

Si riporta di seguito una raccolta fotografica dello stato dei luoghi, prendendo in esame sia il Grande Raccordo Anulare (in particolare l'uscita 33 Pescaccio e l'uscita 32 Via della Pisana), sia l'area interessata dalla viabilità esterna ad ovest di questo tratto di GRA, e ricompresa tra via di Casal Lombroso e via della Pisana.



*GRA - Uscita 33 Pescaccio - Vista area*



*Vista area da sud est*

---

### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



GRA - Uscita 33 Pescaccio



GRA - Uscita 33 Pescaccio

---

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



GRA - Uscita 32 Via della Pisana - Vista area



GRA - Uscita 32 Via della Pisana

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



*GRA - Uscita 32 Via della Pisana*



*Viabilità locale ovest - Parco Ecologico - Vista area*

---

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



*Viabilità locale ovest - Parco Ecologico*



*Viabilità locale ovest - Parco Ecologico*

---

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

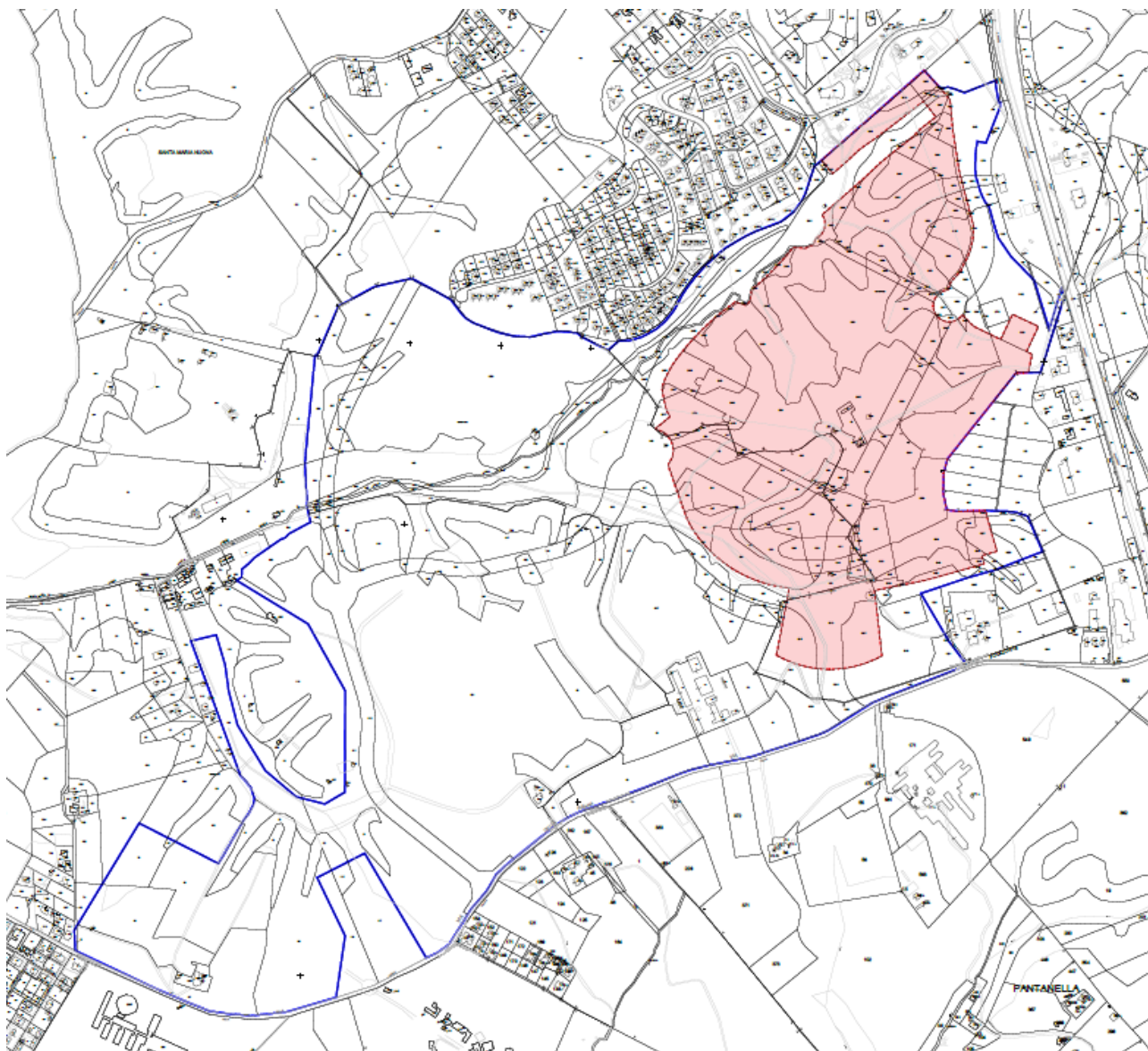
theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

### 4.3 Inquadramento catastale

Si riporta di seguito un estratto della tavola di inquadramento catastale.

In **rosso** è rappresentata la superficie di intervento.

In **blu** è rappresentato il perimetro della Superficie territoriale del Programma di trasformazione urbanistica denominato "Pescaccio"



*Estratto tavola di inquadramento catastale*

Di seguito l'elenco delle particelle della superficie di intervento (**565.000 mq**)

---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Foglio	Particella	Superficie (mq)	Proprietà
413	88	2.460	Cave Nuove S.p.A.
413	379	30	Cave Nuove S.p.A.
413	426	160	Cave Nuove S.p.A.
413	427	160	Cave Nuove S.p.A.
413	2941	12	Cave Nuove S.p.A.
413	2942	7.643	Cave Nuove S.p.A.
413	2943	217	Cave Nuove S.p.A.
413	2945	60	Cave Nuove S.p.A.
413	2946	500	Cave Nuove S.p.A.
413	2947	1.142	Cave Nuove S.p.A.
413	2950	2.368	Cave Nuove S.p.A.
413	2953	769	Cave Nuove S.p.A.
413	2954	217	Cave Nuove S.p.A.
413	2957	796	Cave Nuove S.p.A.
413	2958	5.508	Cave Nuove S.p.A.
413	2959	3.148	Cave Nuove S.p.A.
413	2960	53.581	Cave Nuove S.p.A.
413	2963	1.523	Cave Nuove S.p.A.
413	2965	47	Cave Nuove S.p.A.
413	2966	6.824	Cave Nuove S.p.A.
413	2967	128	Cave Nuove S.p.A.
413	2968	1.612	Cave Nuove S.p.A.
413	2969	5.607	Cave Nuove S.p.A.
413	2970	7	Cave Nuove S.p.A.
413	2972	9	Cave Nuove S.p.A.
413	2973	567	Cave Nuove S.p.A.
413	2974	439	Cave Nuove S.p.A.
413	2975	291	Cave Nuove S.p.A.
413	2976	8.530	Cave Nuove S.p.A.
413	2978	9	Cave Nuove S.p.A.
413	2979	886	Cave Nuove S.p.A.
413	2980	6.336	Cave Nuove S.p.A.
413	2981	25.366	Cave Nuove S.p.A.
413	2982	538	Cave Nuove S.p.A.
413	2983	41	Cave Nuove S.p.A.
413	2984	388	Cave Nuove S.p.A.
413	2985	243	Cave Nuove S.p.A.
413	2986	565	Cave Nuove S.p.A.
413	2987	5.748	Cave Nuove S.p.A.
413	2988	16.036	Cave Nuove S.p.A.
413	2989	1.210	Cave Nuove S.p.A.
413	2990	1.314	Cave Nuove S.p.A.
413	2991	35.556	Cave Nuove S.p.A.
413	2992	3.042	Cave Nuove S.p.A.
413	2993	4.017	Cave Nuove S.p.A.
413	2994	1	Cave Nuove S.p.A.
413	2995	29.002	Cave Nuove S.p.A.
413	2996	368	Cave Nuove S.p.A.
413	2997	948	Cave Nuove S.p.A.
413	2998	5.922	Cave Nuove S.p.A.

---

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

413	2999	880	Cave Nuove S.p.A.
413	3000	5.568	Cave Nuove S.p.A.
413	3001	197	Cave Nuove S.p.A.
413	3002	1.390	Cave Nuove S.p.A.
413	3003	22.825	Cave Nuove S.p.A.
413	3004	168	Cave Nuove S.p.A.
413	3005	158	Cave Nuove S.p.A.
413	3006	18	Cave Nuove S.p.A.
413	3007	3.742	Cave Nuove S.p.A.
413	3008	94	Cave Nuove S.p.A.
413	3015	8.136	Cave Nuove S.p.A.
413	3016	17.271	Cave Nuove S.p.A.
413	3017	10.244	Cave Nuove S.p.A.
413	3018	44	Cave Nuove S.p.A.
413	3021	70	Cave Nuove S.p.A.
413	3022	1.604	Cave Nuove S.p.A.
413	3026	1.017	Cave Nuove S.p.A.
413	3027	3.628	Cave Nuove S.p.A.
413	3030	22	Cave Nuove S.p.A.
413	3031	3.449	Cave Nuove S.p.A.
413	3032	10.392	Cave Nuove S.p.A.
413	3033	382	Cave Nuove S.p.A.
413	3035	967	Cave Nuove S.p.A.
413	3037	699	Cave Nuove S.p.A.
413	3038	1.242	Cave Nuove S.p.A.
413	3040	6.207	Cave Nuove S.p.A.
413	3041	390	Cave Nuove S.p.A.
413	3043	7.030	Cave Nuove S.p.A.
413	3045	1.533	Cave Nuove S.p.A.
413	3046	5.886	Cave Nuove S.p.A.
413	3047	524	Cave Nuove S.p.A.
413	3048	203	Cave Nuove S.p.A.
413	3049	2.242	Cave Nuove S.p.A.
413	3050	698	Cave Nuove S.p.A.
413	3051	487	Cave Nuove S.p.A.
413	3053	37	Cave Nuove S.p.A.
413	3054	110	Cave Nuove S.p.A.
413	3055	1.690	Cave Nuove S.p.A.
413	3056	1.871	Cave Nuove S.p.A.
413	3062	203	Cave Nuove S.p.A.
413	3063	1.558	Cave Nuove S.p.A.
413	3064	1.731	Cave Nuove S.p.A.
413	3066	8.358	Cave Nuove S.p.A.
413	3067	215	Cave Nuove S.p.A.
413	3068	256	Cave Nuove S.p.A.
413	3069	596	Cave Nuove S.p.A.
413	3071	29	Cave Nuove S.p.A.
413	3072	14.936	Cave Nuove S.p.A.
413	3073	1.196	Cave Nuove S.p.A.
413	3074	244	Cave Nuove S.p.A.
413	3076	4.234	Cave Nuove S.p.A.

---

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

413	3077	482	Cave Nuove S.p.A.
413	3078	516	Cave Nuove S.p.A.
413	3079	506	Cave Nuove S.p.A.
413	3080	13	Cave Nuove S.p.A.
413	3081	156	Cave Nuove S.p.A.
413	3083	306	Cave Nuove S.p.A.
413	3085	10.284	Cave Nuove S.p.A.
413	3086	727	Cave Nuove S.p.A.
413	3090	295	Cave Nuove S.p.A.
413	3091	4.968	Cave Nuove S.p.A.
413	3092	4.363	Cave Nuove S.p.A.
413	3093	1.660	Cave Nuove S.p.A.
413	3094	84	Cave Nuove S.p.A.
413	3095	971	Cave Nuove S.p.A.
413	3096	387	Cave Nuove S.p.A.
413	3099	22.772	Cave Nuove S.p.A.
413	3100	3.854	Cave Nuove S.p.A.
413	3104	610	Cave Nuove S.p.A.
413	3105	4.926	Cave Nuove S.p.A.
413	3106	227	Cave Nuove S.p.A.
751	948	366	Cave Nuove S.p.A.
751	949	105	Cave Nuove S.p.A.
751	950	3.114	Cave Nuove S.p.A.
751	951	642	Cave Nuove S.p.A.
751	952	3.537	Cave Nuove S.p.A.
751	953	15.607	Cave Nuove S.p.A.
751	954	6.598	Cave Nuove S.p.A.
751	955	1.145	Cave Nuove S.p.A.
751	956	4.641	Cave Nuove S.p.A.
751	957	2.491	Cave Nuove S.p.A.
751	958	54	Cave Nuove S.p.A.
751	959	1.514	Cave Nuove S.p.A.
751	960	9.515	Cave Nuove S.p.A.
751	961	1.354	Cave Nuove S.p.A.
751	966	1.532	Cave Nuove S.p.A.
751	967	4.781	Cave Nuove S.p.A.
751	968	5	Cave Nuove S.p.A.
751	969	12.251	Cave Nuove S.p.A.
751	972	204	Cave Nuove S.p.A.
751	973	4.189	Cave Nuove S.p.A.
751	974	296	Cave Nuove S.p.A.
751	975	786	Cave Nuove S.p.A.
751	976	432	Cave Nuove S.p.A.
751	986	52	Cave Nuove S.p.A.
751	1000	106	Cave Nuove S.p.A.
751	1001	128	Cave Nuove S.p.A.
751	1002	437	Cave Nuove S.p.A.
751	1003	4.147	Cave Nuove S.p.A.
751	1004	2	Cave Nuove S.p.A.
751	1005	106	Cave Nuove S.p.A.
751	1006	6.825	Cave Nuove S.p.A.

---

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

751	1007	1.385	Cave Nuove S.p.A.
751	1008	2.324	Cave Nuove S.p.A.
751	1009	2.176	Cave Nuove S.p.A.
751	1010	2.286	Cave Nuove S.p.A.
751	1011	2.539	Cave Nuove S.p.A.
751	1012	112	Cave Nuove S.p.A.
751	1013	107	Cave Nuove S.p.A.
751	1014	546	Cave Nuove S.p.A.
751	1015	286	Cave Nuove S.p.A.
751	1016	6.152	Cave Nuove S.p.A.
751	1017	943	Cave Nuove S.p.A.
751	1018	1.707	Cave Nuove S.p.A.
751	1019	157	Cave Nuove S.p.A.
751	1020	634	Cave Nuove S.p.A.
751	1021	15	Cave Nuove S.p.A.
<b>TOTALE</b>		<b>565.000</b>	

## 5.0 La proposta progettuale

### 5.1 Introduzione della proposta

Cave Nuove, nel presentare la presente proposta, ha compiuto un esame comparato tra gli impegni assunti nella Convenzione e quelli ad essa derivanti dall'Accordo di Programma di cui trattasi, arrivando alle seguenti conclusioni che intende condividere con l'amministrazione comunale.

Al momento della stipula della Convenzione Cave Nuove si è impegnata a cedere un ingente quantitativo di aree che sono state effettivamente trasferite al patrimonio comunale (i.e. Aree di "decollo" site in località Tor Marancia e aree del c.d. Parco Ecologico).

Con la Convenzione la stessa Cave Nuove si è impegnata, poi, a realizzare con mezzi propri e fondi pubblici, a valle della stipula di una futura convenzione integrativa, un complesso sistema viario in parte dedicato a risolvere i problemi viabilistici della comunità locale e in gran parte finalizzato a mitigare gli effetti di un enorme quantitativo di edilizia commerciale retail che, indubbiamente, avrebbe provocato un imponente traffico veicolare nelle ore di massima affluenza, che in un centro commerciale sono concentrate in pochi spazi temporali.

La Delibera 261, poi, attribuiva in modo indifferenziato al PTU Pescaccio e alla limitrofa lottizzazione di Via Brava alcuni interventi che devono oggi essere analizzati alla luce delle esigenze della collettività, chiaramente modificate in considerazione del decorso di un considerevole lasso di tempo.

L'analisi effettuata rileva come la proposta progettuale, oggi presentata all'attenzione della pubblica amministrazione, riduca notevolmente il traffico veicolare, mitigando gli effetti generati da un centro commerciale come sopra descritto.

Da un traffico presunto di circa 14.650 veicoli/h nelle ore di punta con la proposta attuale, si passa, ad un traffico veicolare nella medesima ora di punta di circa 3.800 veicoli/h nella versione di progetto dello scorso febbraio, recepita dal dip con prot. QI/2024/0047351, già sostenibile dalla realizzazione di opere di potenziamento dello svincolo afferente alla via Pescaccio. In questa ulteriore revisione, il mix funzionale scelto riduce ulteriormente il carico trasportistico indotto dal programma Pescaccio.

Il traffico locale genera un flusso di veicoli certamente minoritario rispetto al volume di traffico previsto.

Infine, la soluzione viabilistica ipotizzata costituisce la soluzione definitiva di un annoso problema che vede protagonisti,

---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

in sede giudiziaria, il Comune di Roma, A.R.I.M., e il Consorzio Giardini del Pescaccio.

Si segnala infatti, la recente sentenza della Corte d'Appello di Roma, che ha reso pressoché irrisolvibile il problema della strada di accesso di Giardini Del Pescaccio al Raccordo Anulare, riconoscendo la proprietà delle aree in capo ad A.R.I.M. e la servitù di passaggio veicolare in capo a un gran numero di consorziati di Giardini del Pescaccio.

Al fine di rendere immediatamente perseguibile una soluzione transattiva della vertenza tra il Consorzio Giardini del Pescaccio, il Comune di Roma e ARIM S.r.l., la soluzione oggi proposta prevede una specifica destinazione urbanistica alle particelle nn. 3056 e 3066 del foglio 413 che potranno - in alternativa all'esproprio - essere cedute ad ARIM S.r.l. in permuta con le particelle nn. 1315, 1358, 1359, 1360, 1896, 1898, 1946, 2496 del 413 per le parti effettivamente ricadenti nelle aree che verranno utilizzate dalla Proponente per realizzare la viabilità di accesso al GRA. Evitando la procedura di esproprio, almeno relativamente a dette particelle, si raggiungerebbe dunque un accordo tra la Società Proponente, ARIM S.r.l. e il consorzio Giardini del Pescaccio. Tale soluzione prevede la realizzazione di un by-pass stradale che costituisce una soluzione alternativa rispetto a quella oggetto della Convenzione Urbanistica Giardini del Pescaccio che, attraversando la proprietà A.R.I.M. (Hydromania) ha generato il citato conflitto in sede giudiziaria.

La proposta prevede inoltre:

- la realizzazione di un plesso scolastico per il quale saranno da definire collocazione, morfologia, tipologia e la cui esigenza è stata segnalata dal Municipio 12° su area già ceduta all'Amministrazione Capitolina;
- la realizzazione di un sistema di trasporto pubblico locale in concessione, a propulsione esclusivamente elettrica, fornisce una risposta ad un'esigenza effettiva del comparto con forte risparmio energetico rispetto al traffico attualmente indotto e dalla mobilità privata, che costituisce l'unico sistema di trasporto nell'area in cui l'intervento ricade;
- la realizzazione di una stazione di ricarica di autobus elettrici della pubblica amministrazione. Questa rappresenta un vantaggio certo alla luce delle politiche di ammodernamento dell'azienda dei trasporti Atac;

Relativamente agli impegni sul sistema viabilistico di cui alla Delibera 261 del 2006, si osserva quanto segue:

- La nuova soluzione progettuale comporta una riduzione di circa il 50% del costo di costruzione a carico dell'intervento;
- Il nuovo mix funzionale, così come proposto dal presente aggiornamento, comporta una drastica ulteriore riduzione della domanda di traffico veicolare rispetto quella determinata dalla valutazione di traffico nel Piano Attuativo del 2011. Nella versione di progetto del febbraio 2024, recepita dal dip con prot. QI/2024/0047351, si stimavano circa 3800 veicoli ora nell'ora di punta, valore già sostenibile dalla realizzazione di opere di potenziamento dello svincolo afferente alla via Pescaccio. In questa ulteriore revisione, il mix funzionale scelto riduce ulteriormente il carico trasportistico indotto dal programma Pescaccio;
- La domanda di traffico indotta, nella nuova proposta, interessa fasce orarie differenziate. In particolare, quella della destinazione prevalente del nuovo insediamento, quella produttiva, interessa fasce orarie diverse non solo da quelle caratteristiche della restante parte dell'insediamento, ma anche da quelle proprie dei maggiori insediamenti limitrofi previsti, secondo l'attuale PRG, negli scenari a breve e medio termine;
- L'attuazione degli impegni indicati nell'originario Accordo di Programma, con la realizzazione di una rilevante rete viaria, avrebbe comportato la riduzione della superficie effettivamente dedicata a parco ecologico e l'impermeabilizzazione di una notevole superficie attualmente permeabile, con conseguenti ripercussioni nell'ambito del tema sempre più critico della tutela idrogeologica, così come regolamentata dal decreto segretariale n. 32/2015 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e dai successivi aggiornamenti dell'attuale Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, nonché dalla D.G.R. Lazio n. 117 del 24/03/2020, con cui sono state approvate le "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali";

Conseguentemente la nuova soluzione progettuale si propone di recepire tutte le indicazioni e prescrizioni degli enti che saranno chiamati ad esprimersi nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria finalizzata al completamento dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 delle L.R.L. 36/87 e s.m.i.

---

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

## 5.2 Destinazioni funzionali e flessibilità delle funzioni

La proposta progettuale prevede lo sviluppo di una SUL totale di 244.706 mq di cui:

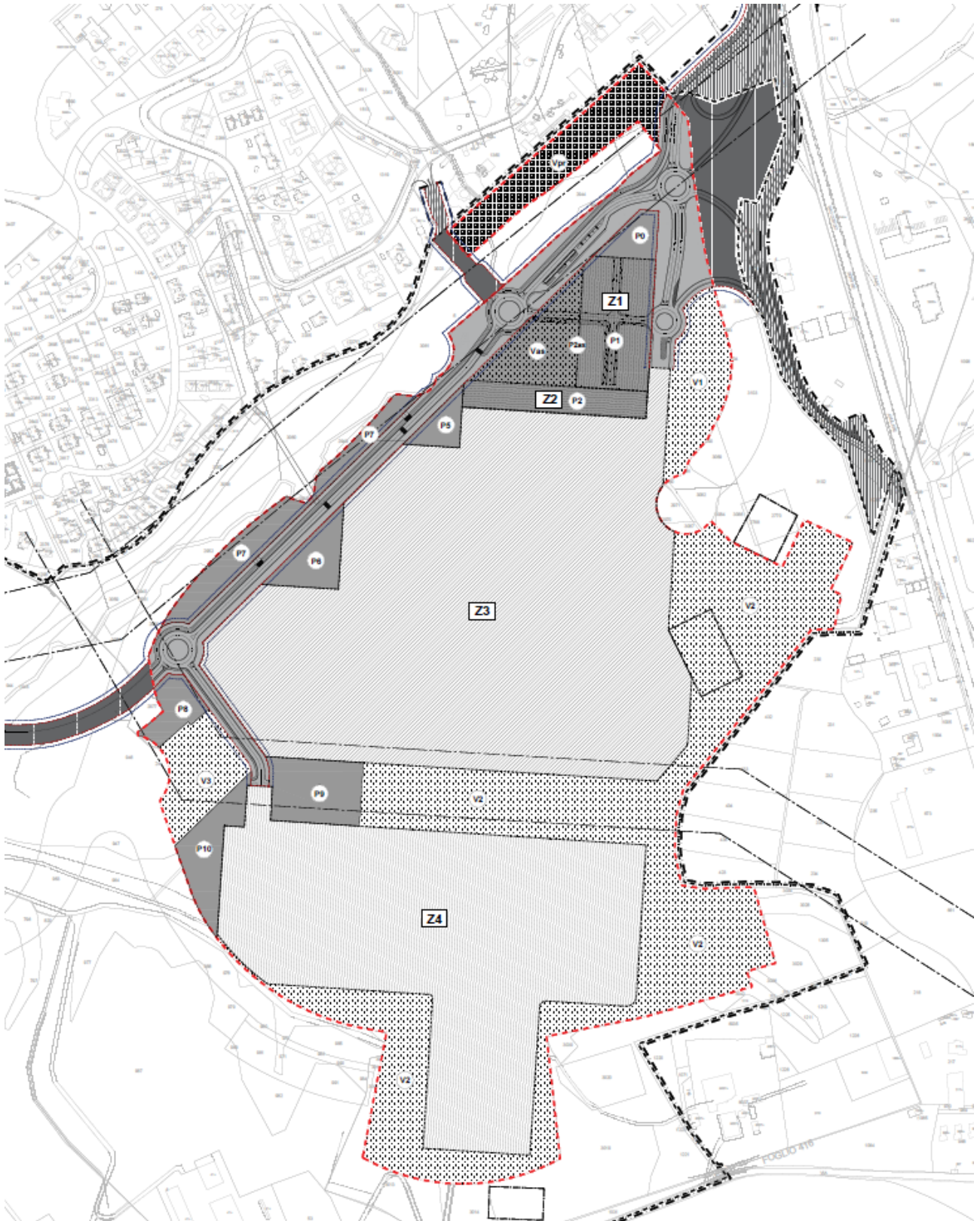
- 217.488 mq di SUL con destinazione produttivo (art. 6 lett. e NTA PRG), per la realizzazione di Data Center (119.088 mq) e attività di natura Logistica (98.400 mq);
- 10.000 mq per destinazione d'uso Commerciale (art. 6 lett. b NTA PRG);
- 17.218 mq per la destinazione d'uso turistico-ricettiva (art. 6 lett. d NTA PRG).

Fermo restando il corretto dimensionamento degli standard urbanistici basato sul suddetto mix funzionale, la proposta progettuale è comunque improntata alla flessibilità delle funzioni con le seguenti condizioni, che potranno essere recepite nel progetto oggi presentato ai fini della procedura di cui all'art. 4 della LR 36/87:

- Altezza massima - 30 m (esclusi impianti tecnologici in copertura)
- Le destinazioni d'uso di ciascun sub ambito possono subire modifiche e spostamenti di quantità di SUL pari al 10 % della SUL totale. Pertanto è possibile uno spostamento complessivo per l'intero piano attuativo pari a 24.470,6 mq di 244.706 mq.

La zonizzazione di progetto è articolata come segue:

- Superfici fondiarie per un totale di circa **337.593 mq** con il seguente nuovo mix funzionale:
  - Comparto non residenziale commerciale **Z1** di estensione pari a circa **13.1333 mq**
  - Comparto non residenziale turistico ricettivo **Z2** di estensione pari a circa **6.933 mq**
  - Comparto non residenziale produttivo **Z3** di estensione pari a circa **185.774 mq**
  - Comparto non residenziale produttivo **Z4** di estensione pari a circa **117.945 mq**
  - Verde privato Vpr di estensione paria a circa **13.808 mq**
- Verde pubblico **V1, V2, V3, Vas**, per un totale di circa **143.863 mq**
- Parcheggi pubblici **P0, P1, P2as (3 piani), P5, P6, P7, P8, P9, P10** per un totale di circa **115.211 mq**
- Parcheggi privati **P1 (parte parcheggio multipiano), P2 (parte parcheggio multipiano), P3, P4**, per un totale di circa **97.056 mq** interni ai comparti fondiari
- Viabilità e verde arredo stradale circa **45.969 mq**
- Superficie territoriale complessiva circa **565.000 mq**



*Estratto tavola di zonizzazione*

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

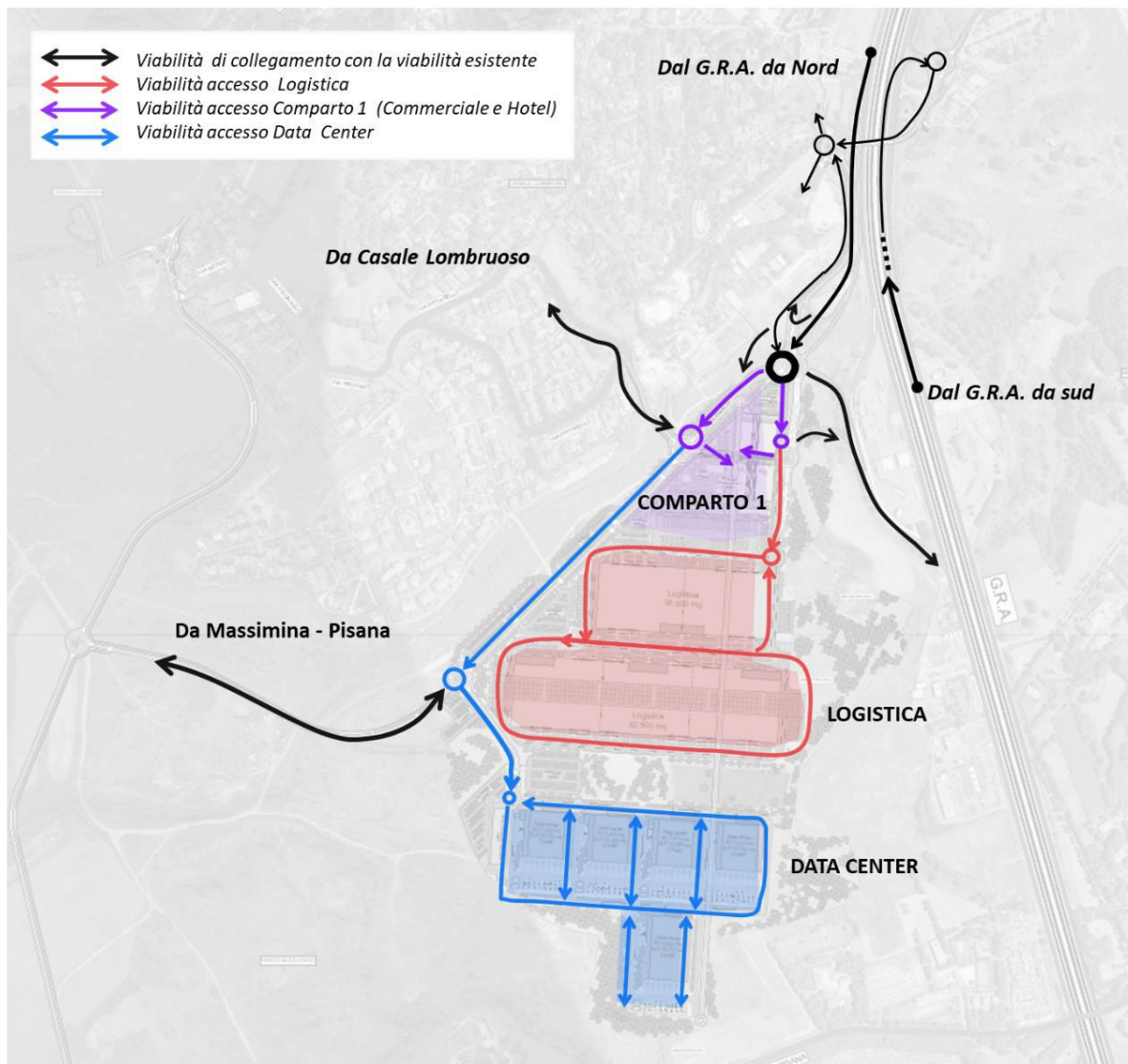
theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

### 5.3 Sistema infrastrutturale e sulla mobilità

Cave Nuove propone un sistema viabilistico idoneo a superare le criticità riscontrate in relazione al progetto proposto nel 2013 e altresì idoneo a garantire un regolato traffico veicolare attraverso soluzioni che mirino, da un lato, ad offrire maggiore capacità nel tratto interessato e dall'altro, a promuovere sistemi di riduzione del carico viabilistico offrendo ampie soluzioni di mobilità alternativa al veicolo privato, criteri che oggi, molto più che al tempo del progetto originario, rispondono sempre più alla crescente richiesta da parte dell'utenza privata.

La ridondanza del sistema stradale a doppio livello (oltre ad essere estremamente onerosa nella manutenzione che ricadrà in capo alla pubblica amministrazione) già al tempo del progetto originario non era funzionale alle esigenze del quadrante. Pochissimi sono i veicoli da e per i giardini del Pescaccio che lo avrebbero potuto utilizzare. Per la valutazione del flusso di traffico indotto dalla nuova proposta si rimanda allo specifico Studio di Traffico redatto dalla società Systematica.

Il coordinamento con altre iniziative programmate o realizzate sarà tale che le infrastrutture viarie da realizzare per collegare il centro al Grande Raccordo Anulare siano in grado di soddisfare le esigenze sia del nuovo centro che degli insediamenti limitrofi. Allo scopo, a seguito di una serie di incontri con il competente Dipartimento della Mobilità, si è definito un percorso viario che maggiormente soddisfi le esigenze del traffico locale.



Estratto studio di traffico - Schema rete stradale di progetto

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
 +39 (02) 36520482  
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

## 5.4 Il Parco Ecologico – Competenze, titolarità e modalità attuative

Con la stipula della Convenzione urbanistica avvenuta in attuazione dell’Accordo di Programma ratificato nel 2013, le aree destinate alla realizzazione del Parco Ecologico, sono state cedute e trasferite a titolo definitivo a Roma Capitale. Tale cessione ha costituito integrale adempimento dell’obbligo di cui all’Accordo di Programma relativo alla messa a disposizione delle aree, e ha comportato l’acquisizione delle stesse al patrimonio comunale con piena disponibilità da parte dell’Amministrazione.

Alla luce di quanto sopra, ogni attività di progettazione, attrezzaggio e realizzazione del Parco Ecologico ricade oggi esclusivamente nella competenza e nella responsabilità del Comune di Roma, il quale può decidere, in piena autonomia, se procedere alla realizzazione:

- con risorse proprie, eventualmente anche derivanti dal completamento delle procedure di compensazione urbanistica auspicato dalla Mozione dell’Assemblea Capitolina del 2024, la quale impegna esplicitamente la Giunta e il Sindaco a completare l’acquisizione delle aree derivanti da procedure compensative formalmente riconosciute dall’Amministrazione e a valorizzarle anche a fini ambientali e ricreativi;
- oppure mediante un’operazione di partenariato pubblico-privato in project financing, ai sensi dell’art. 193 e ss. del D.Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici), in cui un operatore privato proponga un progetto di fattibilità tecnico-economica, da porre a base di gara per l’affidamento della concessione di progettazione, realizzazione e gestione dell’intervento.

Nel caso in cui Roma Capitale opti per tale modalità, il promotore selezionato potrà assumere l’onere di gestione pluriennale del Parco Ecologico, incluso lo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili in sito (es. campo fotovoltaico schermato da barriere verdi), la cui produzione potrà contribuire all’autofinanziamento delle opere e dei servizi di interesse pubblico, nonché al fabbisogno energetico delle funzioni collettive previste nel nuovo assetto del comparto.

Resta ferma la necessità che ogni eventuale intervento sia sottoposto all’approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e ambientale competenti, nel rispetto delle funzioni attribuite a Roma Capitale anche in qualità di autorità procedente in materia di VAS e atti di pianificazione attuativa, come previsto dalla normativa regionale vigente.

In sintesi, le aree del Parco sono già pienamente nella disponibilità del Comune di Roma, e nessun ulteriore adempimento è richiesto al soggetto proponente originario ai fini della loro messa a disposizione. Spetta all’Amministrazione capitolina valutare, nel rispetto degli indirizzi politici approvati dall’Assemblea e della sostenibilità tecnico-economica degli interventi, le modalità e i tempi di realizzazione del Parco Ecologico, anche con il coinvolgimento di operatori economici, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica e dei principi di tutela ambientale e fruizione collettiva.

## 5.5 Sostenibilità ambientale

Oltre a quanto argomentato in merito alla viabilità (minore consumo del suolo e grande risparmio in termini di produzione di anidride carbonica) si evidenzia qui che il progetto prevede la realizzazione di un ulteriore impianto fotovoltaico, posto sul lastrico solare degli edifici. Tale impianto sarà dedicato all’autoconsumo, con grande risparmio di emissione in atmosfera.

La forestazione di parte del Parco Ecologico, nonché la fruibilità dello stesso in tempi brevi, costituiscono altro elemento di sostenibilità dell’intero sistema.

È intenzione della proprietà operare con aziende che si impegnino alla costruzione di edifici da realizzarsi secondo la tassonomia ESG così come declinata nella direttiva europea 2464/2022.

---

### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

## 5.6 Oneri di urbanizzazione

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno realizzate a carico del PTU Pescaccio, porta ad un valore di circa € 51.500.000,00.

Il costo delle opere pubbliche e di interesse pubblico da portare a scomputo o da realizzare in eccesso rispetto agli oneri tabellari dovuti è stato calcolato sulla base del Progetto di fattibilità tecnico economica delle opere, i cui elaborati costituiscono parte integrante della presente proposta di piano.

Si garantisce così la immediata cantierizzazione delle opere stesse.

I costi di cui sopra sono stati calcolati sulla base del prezziario vigente della Regione Lazio. In considerazione del fatto che le opere vengono realizzate in eccesso rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa in materia, eventuali riduzioni di tali costi, in sede di gara d'appalto, saranno a beneficio della proponente purché la cifra totale non sia inferiore a quanto previsto a titolo di oneri concessori al momento dell'aggiudicazione dell'appalto.