

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 12 DIC. 2000

=====

ADDI' **12 DIC. 2000** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

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

ASSENTI: ARACRI.

DELIBERAZIONE N° 2500

OGGETTO: _____ Comune di Roma - Variante integrativa al II
P.E.E.P D 3 Ter Tor Vergata - APPROVAZIONE.



LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 18.04.1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

Vista la legge regionale 05.09.1972, n. 8;

Vista la legge regionale 02.07.1987, n. 36;

Vista la legge 15.05.1997, n. 127;

Vista la deliberazione consiliare n. 181 del 03.08.1995 con la quale il Comune di Roma ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 – la VI variante integrativa al II P.E.E.P. relativamente al Piano di zona denominato D 3 ter Tor Vergata;

Ritenuto che a seguito dell'esito della campagna scavi richiesta dalla S.A.R. è stata predisposta una modifica del P.d.Z. D 3 ter Tor Vergata adottato con la citata deliberazione n. 181/85 ma non pubblicato ai fini delle eventuali osservazioni-opposizioni;

Vista la deliberazione consiliare n.12 del 19.02.96 con la quale il Comune ha riadottato la variante in argomento apportando detta modifica consistente in un adeguamento dell'edificazione precedentemente prevista;

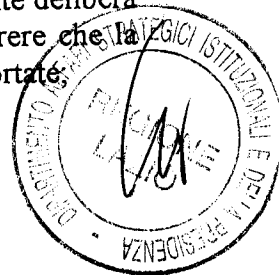
Ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

Che fuori dei termini di legge è stata presentata una osservazione da parte del Sig. Santini Giuseppe, in ordine alla quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 50 del 2.4.1998;

Vista la nota n. 3531 del 21.9.2000 con la quale l'Assessore per le Politiche dell'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento in quanto la stessa compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici;

Considerato che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi sono stati sottoposti dall'Assessore alle Politiche dell'Urbanistica all'esame del Comitato Tecnico, Consultivo Regionale, I Sezione;

Visto il voto n. 35/1 emesso nell'adunanza del 29.4.1999, allegato alla presente delibera quale parte integrante (allegato A) con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante citata sia meritevole di approvazione con le raccomandazioni nel voto stesso riportate;



Considerato che appare opportuno fare proprio il suddetto parere del Comitato Tecnico Consultivo Regionale - I Sezione -;

Su proposta dell'Assessore regionale per le Politiche dell'Urbanistica;

DELIBERA

Per i motivi e con le raccomandazioni indicate nel voto n. 35/1 emesso dal Comitato tecnico consultivo regionale, I Sezione, nell'adunanza del 29.4.1999, che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegato sotto la lettera A, è approvata la variante integrativa al II P.E.E.P. relativa al P.d.Z. D 3 ter Tor Vergata adottata con deliberazioni consiliari n. 181 del 3.8.95 e n. 12 del 19.2.96.

La variante è vistata dall'Assessore per le Politiche dell'Urbanistica nell'allegato "A" e nei seguenti elaborati:

- Tav. A Relazione illustrativa
- // B Norme urbanistico-edilizie
- // C Relazione finanziaria
- // D Relazione geologica
- // E Elenchi catastali
- // 1 Previsioni di P.R.G. con inserimento del P.d.Z. Scala 1:10000
- // 2 Inquadramento territoriale // //
- // 3 Perimetro del P.d.Z. su base catastale // 1:2000
- // 4 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
- Zonizzazione su base catastale // 1:2000
- // 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
- Regolamento per l'edificazione // 1:2000
- // 6 Sistema della mobilità // //
- // 7 Esemplificazione planovolumetrica // //
- // 8 Riferimenti cartografici // //
- // 8.1 Elenco coordinate

L'osservazione è decisa in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

La presenta delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32 della legge 15.5.97, n. 127 e verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



14 DIC. 2000



Roma, li 24 MAR. 1999

C.T.C.R. 1^ Sezione 1^ Sottosezione
Voto n° 35/1
Adunanza del 29/04/1999

ASSESSORE
(*Armando Dionisi*)

Oggetto: Comune di Roma - Variante integrativa al II PEEP relativa al P.d.Z. D.3 Ter Tor Vergata adottato con delibera consiliare 03.08.95, n° 181, modificata con delibera consiliare 19.02.96, n° 12 - Legge 18.04.1962, n° 167 e successive modifiche ed integrazioni.

LA SEZIONE

Vista la nota n° 3061 del 16/12/1998 con la quale il Settore 44 dell'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha trasmesso la relazione istruttoria con il proprio avviso relativo alla variante in oggetto.

Vista la relazione istruttoria in data 16/12/1998

Visti gli atti

Udita la Commissione Relatrice

PREMESSO

Con nota n° 8096 del 08.09.98 il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso all'Ufficio 1° del Settore 44 la documentazione dello strumento urbanistico in oggetto per la predisposizione del parere tecnico ai sensi della L.R. 36/87, inviata dall'Amministrazione comunale con la nota n° 3537 del 13.07.98.

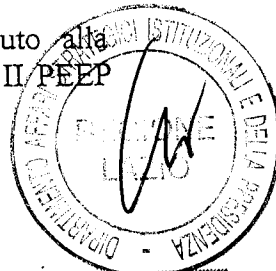
Con la medesima nota è stato attestato che si è in attesa del parere dell'Assessorato allo sviluppo del sistema agricolo per eventuali usi civici gravanti in base all'art. 2 L.R. 1/86.

Con delibera del Consiglio Comunale n° 118 del 30.04.94 è stata adottata la II^ variante integrativa al II PEEP, approvato con delibera della Giunta Regionale n° 7387 del 01.12.87: in detta variante era compreso il P.d.Z. D3bis Tor Vergata.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 181 del 03.08.95 è stato provveduto alla revoca della citata delibera n° 118/94, per la parte relativa al P.d.Z. in oggetto, al fine di ottemperare alle ordinanze del T.A.R. del Lazio n° 1637 del 22.06.94 e C.d.S. n° 1288 dell'11.07.94 nonché di adempiere alle indicazioni in merito fornite dalla S.A.R. per la tutela delle aree interessate dalla presenza di reperti archeologici.

Con la medesima deliberazione n° 181/95 si è contestualmente provveduto alla adozione, ai sensi dell'art.4 della L.R. n° 36/87, della VI^ variante integrativa al II PEEP

AP





Roma, li

relativamente al P.d.Z. di cui trattasi, denominato D3 Ter Tor Vergata, con perimetro ridotto rispetto a quello del piano revocato.

A seguito dell'esito della campagna scavi richiesta dalla S.A.R., è stata predisposta una modifica del P.d.Z. D3 Tor Vergata adottato con deliberazione 181/95 e non ancora pubblicato ai fini delle eventuali osservazioni ed opposizioni.

Detta modifica, consistente in un adeguamento dell'edificazione precedentemente prevista, è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 del 19.02.96.

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 6 e 7 della L. 167/62 gli atti relativi al P.d.Z. sono stati depositati ed esposti al pubblico per il periodo di 10 gg. con decorrenza 17/07/1996.

L'avviso del deposito è stato pubblicato in data 16/07/1996 sul F.A.L. n° 57 e sul quotidiano "Il Messaggero". Nel suddetto periodo e nei 10 gg. successivi (termine ultimo 26/07/1996) non sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Segretario Generale osservazioni od opposizioni, ma è pervenuta un'opposizione fuori termine in data 12.08.96 del Sig. Santini Giuseppe.

Gli atti tecnici dello strumento urbanistico di cui trattasi inseriti nella deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 19/02/1996 sono costituiti dai seguenti elaborati:

Tav. A	Relazione illustrativa	
Tav. B	Norme urbanistico - edilizie	
Tav. C	Relazione finanziaria	
Tav. D	Relazione geologica	
Tav. E	Elenchi catastali	
Tav. 1	Previsioni di P.R.G. con inserimento del P.d.Z.	scala 1: 10000
Tav. 2	Inquadramento territoriale	scala 1: 10000
Tav. 3	Perimetro del P.d.Z. su base catastale	scala 1: 2000
Tav. 4	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	
	Zonizzazione su base catastale	scala 1: 2000
Tav. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	scala 1: 2000
	Regolamento per l'edificazione	scala 1: 2000
Tav. 6	Sistema della mobilità	scala 1: 2000
Tav. 7	Esemplificazione planovolumetrica	scala 1: 2000
Tav. 8	Riferimenti cartografici	
Tav. 8.1	Elenco coordinate	

Si fa presente che a tutto oggi non risulta trasmesso il parere di cui alla L.R. 1/86 (usi civici).

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a comunicare all'Assessorato Regionale competente, con nota n° 3479 del 08/07/1998, l'adozione della variante in oggetto.



gle



Con la stessa nota comunale n° 3537 del 13/07/98, il Comune di Roma ha dichiarato che sulla base della cartografia in suo possesso l'area oggetto del provvedimento urbanistico non è gravata da vincoli di cui alla L. 1497/39.

La VI[^] variante integrativa al II PEEP, relativa al P.d.Z. D3 Tor Vergata è stata adottata dal Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti della Legge 167/62 e trasmessa alla Regione Lazio, con richiesta di approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.

L'Assessorato Regionale all'Urbanistica con la nota n° 2297 del 15.10.98 ha comunicato al Comune di Roma che l'applicazione della procedura di cui alla L.R. 36/87 invocata in sede di adozione e, in una prima fase, applicata dal Settore Amministrativo, non è risultata perseguibile in quanto la Variante proposta risultava sostanziale.

Tuttavia, poiché la VI[^] Variante Integrativa è stata correttamente adottata dal Comune di Roma ai sensi della Legge 167/62, si è ritenuto possibile, anche ai fini di una maggiore completezza dell'esame e dell'eventuale approvazione di atti di natura complessa come quelli in argomento, procedere secondo quanto previsto dalla Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, inoltrando l'istruttoria al C.T.C.R. ai sensi della L.R. 43/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

In generale la legge impone ai comuni, nel momento in cui vanno ad individuare nuove quote insediative da realizzare attraverso Piani di Zona ai sensi della Legge 167/1962, di dimostrare l'effettiva saturazione della capacità insediativa nell'ambito del PEEP in vigore; di individuare pertanto un nuovo fabbisogno decennale al quale rapportare le nuove previsioni che, secondo la Legge 167/62, dovranno rientrare in una quota compresa tra il 40% e il 70% del fabbisogno totale.

Nella fattispecie va ricordato che la Regione Lazio, pur approvando, con Delibera della Giunta Regionale n° 7387 del 01.12.87, il fabbisogno quantitativo complessivo delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare del II PEEP di Roma, non aveva però approvato tutte le aree proposte, stralciandone alcune, anche ai fini dell'applicazione della Legge 431/1985, lasciando comunque aperta al Comune la possibilità di integrare con atti successivi il II PEEP nel rispetto del tetto dimensionale approvato.

Tale approvazione regionale risale a otto anni prima dell'adozione della presente Variante integrativa, per cui si potrebbe ritenere ancora valida una previsione che rientri nel dimensionamento decennale precedentemente approvato.

Dall'esame della relazione generale illustrativa predisposta dal Comune di Roma, documentativa delle scelte dimensionali e localizzate della VI[^] Variante integrativa in complesso, risulta quanto segue:

- al fabbisogno d'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) per il decennio '85-'95, stimato complessivamente in 300.000 stanze, si è provveduto con il I PEEP (156.000 stanze) e con il II PEEP (144.000 stanze). A seguito degli stralci delle localizzazioni ritenute non idonee, effettuati in sede di approvazione regionale del II PEEP, risultavano ancora edificabili 53.036 stanze, ritenute accettabili in quanto rientranti nel fabbisogno decennale approvato insieme al II PEEP.





Roma, li

A seguito dell'approvazione o dell'adozione delle successive varianti, compresa quella oggetto del presente parere, risultano ancora assegnate n° 119.727 stanze; di conseguenza, le stanze ancora realizzabili sono n° 24.273 oltre il residuo non attuato dal I PEEP pari a 4.693 stanze.

Tale cifra risulta inferiore sia a quella di 144.000 stanze approvate col II PEEP sia a quella di 129.058 stanze definita come soglia massima nella Sentenza n.190/95 del Consiglio di Stato.

Nel merito della scelta localizzativa connessa al Piano di Zona, si ritiene utile richiamare alcune considerazioni e raccomandazioni contenute nella delibera regionale di approvazione del II PEEP.

In essa si afferma tra l'altro che "non si nega la possibilità che il Comune di Roma, in relazione a precise e documentate motivazioni, soprattutto in relazione a ipotesi d'assetto esteso a un più ampio territorio metropolitano, possa proporre una modificazione di tale impostazione, ma ciò dovrebbe avvenire nella più corretta sede di una Variante Generale di PRG e non attraverso uno strumento settoriale e parziale come il PEEP il quale, tra l'altro, non consente di trarre tutte le conseguenze derivanti dal passaggio di alcune zone agricole e zone di espansione residenziale".

Nel citato provvedimento regionale di approvazione del II PEEP fu raccomandato, inoltre, "...al Comune di Roma di provvedere, con appositi atti formali, alle integrazioni che si rendessero necessarie per il ripristino della originaria previsione, significando che eventuali nuovi insediamenti potranno essere individuati, a preferenza, nell'ambito dei comprensori di espansione (zone E1) di PRG le cui aree sono state già in parte impegnate dal II PEEP ora esaminato. Ciò al fine di realizzare il più possibile una uniformità progettuale ed una interdipendenza funzionale di insediamenti caratterizzati da omogeneità previsionale di PRG".

Nella relazione generale alla VI^a Variante Integrativa, l'Amministrazione Comunale ha rappresentato quanto segue:

Il Piano di Zona in esame, che faceva parte dei piani della II^a variante integrativa del 2°PEEP., è stato rielaborato per tener conto:

- della riduzione del perimetro del piano di zona per effetto dell'accoglimento dei ricorsi della proprietà esproprianda da parte del T.A.R. Lazio (decisione n° 1637 del 22.06.94) e del Consiglio di Stato Sez. V, ordinanza n° 1288 del 01.07.94;
- della stralcio delle aree indicate dalla S.A.R. come inedificabili per la tutela dei reperti archeologici;
- della ricollocazione nel medesimo P.Z. degli interventi edilizi, peraltro già concessionati, determinati dallo stralcio delle aree di cui al precedente punto e da ritrovamenti archeologici portati in evidenza a seguito della campagna di scavi;
- della ricollocazione di interventi edilizi per complessive 1.219 stanze già localizzati nel P.d.Z. D2 Mistica I, progettati con tipi edilizi a schiera a due piani ed in linea con un numero massimo di tre piani.





Roma, li

L'area in questione interessata dal P.d.Z. D3 Ter Tor Vergata è attualmente destinata a zona "H2" (agro romano) di P.R.G. ed è situato nel settore sud - est della città, all'esterno del G.R.A. nell'ambito della X^ Circoscrizione, si estende per una superficie di Ha 56,11 (contro 84 Ha del D3bis), ha una densità territoriale di 121,39 ab/Ha per un totale di n° 6.812 abitanti, pari ad altrettante stanze delle quali n° 1.219 sono una quota di quelle previste nell'annullato P.d.Z. Mistica I con sentenza del T.A.R. Lazio 1325/93.

Il dimensionamento della viabilità interna al P.d.Z., dall'esame degli elaborati, risulta corretto secondo le norme tecniche generali del II PEEP.

Per quanto attiene il soddisfacimento degli standard urbanistici, dai dati riportati negli elaborati risulta una dotazione superiore ai limiti stabiliti dal D.M. 1444/68 ed a quelli previsti dal vigente P.R.G. Comunale.

E' prevista, infatti, una dotazione di verde pubblico e verde attrezzato di 165.086 mq. pari a 24,23 mq/ab, una dotazione di aree per l'istruzione di 43.978 mq pari 6,45 mq/ab e per aree per attrezzature di interesse comune di 13.760 pari a 2,02 mq/ab, e una dotazione di parcheggi di 34.657 mq pari a 5,9 mq/ab, per un totale di 37,79 mq/ab.

La previsione delle citate 6812 stanze rientra nel fabbisogno complessivo di E.R.P. così come previsto dalla G.R. con deliberazione n° 7387/87.

La tipologia edilizia prevista è quella di edifici isolati o in linea a due, tre, quattro o sei piani, mentre per i progetti provenienti dal piano di Mistica sono state traslate quelle già previste al fine di consentire un rapido inizio dei lavori.

L'insediamento è stato articolato in tre ambiti che poggiano sulla viabilità perimetrale.

L'accessibilità è garantita da una rete perimetrale che poggia sulla parziale ristrutturazione di vie esistenti quali via di Tor Vergata e via di Passo Lombardo; tali vie poste a nord ed a sud dell'insediamento sono collegate mediante due nuovi rami, uno posto parallelamente lungo l'autostrada del Sole, l'altro in posizione centrale in direzione nord-sud. Entrambi i rami sottopassano la strada romana e consentono l'accessibilità al piano la cui viabilità principale assume di conseguenza una configurazione ad anello esterno lungo il perimetro dell'area.

E' stato mantenuto parte dell'asse centrale sul quale prospettano la maggior parte degli edifici il cui piano terra è destinato a negozi.

L'edificazione pubblica prevede la realizzazione di una scuola.





Roma, li

CONSIDERATO

Si è riscontrato un lungo lasso di tempo tra l'adozione del P.d.Z. e la trasmissione alla Regione per l'approvazione, presumibilmente in relazione alle indagini archeologiche svolte d'intesa con la competente Sovrintendenza.

Sulla base dell'esame urbanistico preliminare del Piano di Zona adottato con la VI^a Variante Integrativa, si evidenzia come primo e fondamentale elemento di caratterizzazione del piano stesso la scelta localizzativa in zona agricola, ai margini rispetto al territorio urbanizzato, che ha bisogno in genere di un adeguato inserimento infrastrutturale nella esistente rete viaria e dei servizi.

La scelta della localizzazione di Piani di Zona 167 in zona agricola, già verificatasi nell'ambito del II PEEP è stata motivata dal Comune di Roma in relazione: ai limiti connessi all'obsolescenza del PRG di Roma; all'indisponibilità delle aree; alle spinte insediative in tutte le direzioni; alla presenza diffusa del fenomeno dell'abusivismo "sanato" con i decreti sul "condono edilizio"; alla necessità di portare infrastrutture e servizi in vaste aree che ne sono sprovviste; alle difficoltà dell'azione pubblica nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e del verde; alla impraticabilità di alcune aree per il rinvenimento di preesistenze archeologiche; alla necessità di trovare strade nuove, di integrare cioè l'azione pubblica tradizionale rivolta prevalentemente all'edilizia sovvenzionata e agevolata con sinergie con i privati - rivolgendosi quindi in quote sempre maggiori verso l'edilizia convenzionata, quest'ultima in un'ottica nuova rispetto al passato. Non si deve inoltre dimenticare l'aspetto cruciale dell'attuale divaricazione tra la necessità, da parte della P.A., di acquisire le aree da urbanizzare a costi contenuti mentre, anche a seguito di note Sentenze, il valore degli espropri tende a lievitare in funzione di costi di mercato del tutto inaccessibili.

Inoltre l'impostazione adottata porta a considerare gli interventi a carattere residenziale, seppur di modeste dimensioni - integrati nel verde e resi compatibili con le preesistenze archeologiche - come effettive polarizzazioni dello sviluppo della città o, in ogni caso, come un elemento decisivo per la riorganizzazione di una parte di territorio.

Questa strategia potrebbe avvalorare lo sviluppo spontaneo in atto e cioè la tendenziale indifferenza per le scelte localizzative sia residenziali che produttive e di servizio, al di fuori di una precisa identificazione di direttrici e di priorità, con possibili aggravii dei costi di fornitura dei servizi e, in particolare, della mobilità. Si potrebbero quindi saturare quei "vuoti" urbani che dovrebbero essere, viceversa, tutelati anche per un contenimento dell'erosione antropica del territorio, da intendere come risorsa finita e irriproducibile e per bloccare il fenomeno dell'impermeabilizzazione dei suoli

Tutto ciò rende oggettivamente molto laboriosa e problematica la programmazione, pianificazione urbanistica e attuazione concreta degli interventi di edilizia economica e popolare.

La contraddizione diventa massima nel caso del PEEP. Esso non può essere mai visto come serie di fatti isolati, ma come atto unitario. Pertanto, l'unitarietà dell'atto comporta immediatamente una rilevanza urbanistica che non a caso ha indotto la Regione ad invocare l'applicazione della Legge 1150/1942.



RR



Roma, li

In questo contesto anche l'applicazione generalizzata e talvolta non corretta della Legge 36/87 è stata uno degli elementi di ulteriore confusione, in quanto non si è considerato che la scelta, operata per tutti i Piani di Zona, della localizzazione in zona agricola, unitamente alla dimensione e complessità di un piano urbanistico quale è il PEEP in un Comune del peso insediativo di Roma, inevitabilmente avrebbe determinato il carattere sostanziale di tutte le varianti presentate. Si segnala quindi in modo particolare la necessità, d'ora in poi, di compiere lo sforzo di ricondurre le diverse iniziative urbanistiche comunali all'interno di un quadro organico e unitario, che consideri il territorio comunale in complesso, secondo una visione unitaria anche ai fini istruttori e delle verifiche delle scelte nelle diverse fasi della loro formazione.

D'altra parte il Comune di Roma sta seguendo alcune linee di pianificazione attuativa che giustificano e danno validità agli interventi puntuali. La recente strumentazione urbanistica attualmente a disposizione della Pubblica Amministrazione tende a prefigurare infatti nuove strade sia nei confronti della pianificazione delle periferie (art. 2 Legge 179/92 e art. 11 Legge 493/93) sia dei nuclei spontaneamente sorti (Zone "O"), attraverso l'estensione dell'offerta di servizi alle frange urbane interessate. La strategia seguita dall'A.C. di utilizzare a questo scopo anche i Piani di Zona 167 potrebbe contribuire a colmare le eventuali carenze dei citati strumenti in relazione alle limitate risorse finanziarie e, d'altra parte, all'opportunità di una diversificazione degli interventi.

Occorre, a quanto risulta dall'esame non solo della VI Variante Integrativa, ma anche di altri importanti atti urbanistici comunali, contemperare le esigenze di una pianificazione attuativa duttile e flessibile con la visione generale e, soprattutto ridare, tenuto conto di ciò che compete rispettivamente alla pianificazione urbanistica generale e a quella attuativa, chiarezza e certezza agli strumenti intorno a cui realizzare la corretta pianificazione del territorio.

In conclusione, come si potrà più dettagliatamente evincere dalle considerazioni relative al Piano di Zona, tenuto conto della esigenza prospettata dal Comune di procedere con urgenza all'acquisizione definitiva dei finanziamenti pubblici, di fronte alla crescente domanda di alloggi a basso costo, alla crisi occupazionale, alle difficoltà di reperire aree idonee alla urbanizzazione a costi accettabili, si ritiene, al di là del merito specifico della proposta progettuale, di poter superare eccezionalmente la principale perplessità sopra rappresentata inerente la localizzazione in zona agricola, accettando come valida la strategia del ruolo di ricucitura di tessuti urbani spontanei esposta dal Comune di Roma.

CONSIDERATO, in particolare

Il Piano di Zona D3 Tor Vergata, compreso nella II^a variante integrativa al 2° PEEP è stato adottato dal Comune di Roma con delibera del Consiglio Comunale n° 118 del 30.04.94 e successivamente riadottati con delibera n° 181 del 03.08.95 come VI^a variante integrativa al 2° PEEP ed infine modificato con la delibera del C.C. n° 12 del 19.02.96, al fine di integrare il fabbisogno insediativo originariamente previsto dal 2° PEEP e di compensare la riduzione della detta previsione avvenuta con l'annullamento, per i motivi indicati in premessa, del





Roma, li

P.d.Z. D2 Mistica I. Infatti la variante di cui trattasi nella proposta complessiva di 6812 stanze/abitanti, ne prevede la ricollocazione di 1219 del predetto P.d.Z. annullato.

Il fabbisogno di edilizia economica e popolare ora vigente con i PP.d.Z. del 2° PEEP e quelli a sua integrazione successivamente approvati o in via di approvazione somma a 112.915 stanze. Con la variante in questione raggiunge la quota di 119.727 stanze che rientrano nel fabbisogno complessivo decennale di E.R.P. così come approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 7387/87.

Dall'esame urbanistico del Piano di Zona, progettualmente proposto dal Comune con la variante in parola, risulta che lo stesso interessa aree destinate a zona H2 dal P.R.G. vigente.

L'area si trova nel quadrante sud - est nel territorio della X^a Circoscrizione, all'esterno del G.R.A., a ridosso dell'Autostrada A2 Roma - Napoli, in prossimità del comprensorio Universitario di Tor Vergata e nelle vicinanze del nucleo edilizio consolidato spontaneamente sorto di Tor Vergata Passo Lombardo (zona "O2" di P.R.G.).

Dagli elementi conoscitivi raccolti relativamente allo stato di fatto è emersa l'avvenuta realizzazione di gran parte degli interventi residenziali sulla base dell'articolo 3 della Legge 247/74 con le modalità di cui all'articolo 51 della Legge 865/71. Pertanto nell'ambito del P.d.Z. presentato, restano essenzialmente da attuare, oltre ad alcuni lotti inedificata, le infrastrutture di servizio.

Si è inoltre ritenuto che il P.d.Z. di Tor Vergata sia destinato a svolgere, anche grazie alla dotazione dei servizi sopra indicati, una funzione di parziale ricucitura nell'ambito del vasto contesto urbano di riferimento. In tale contesto, anche se il Comune non ha trasmesso un documento di inquadramento ad hoc come sarebbe stato opportuno, risultano attivati numerosi e coerenti atti di pianificazione coordinata.

Il dimensionamento del piano deve ritenersi ammissibile in quanto rientra nei limiti fissati dal II PEEP (69-168 ab/Ha), prevedendo un peso insediativo di 6812 abitanti su una superficie di Ha 56,11, pari ad una densità di 122 ab/Ha.

Per quanto riguarda le dotazioni di verde, servizi e parcheggi pubblici previsti dal piano, le stesse appaiono soddisfare il fabbisogno degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e delle N.T.A. del vigente P.R.G. di Roma.

E' da far notare, per quanto riguarda i servizi scolastici ed aree per attrezzature di interesse comune, per le quali il Piano prevede l'impegno di mq. 57.738, gli elaborati di progetto non indicano le specifiche utilizzazioni.

Il Comune con la delibera n° 50 del 02/04/1998 ha controdedotto pur se pervenuta oltre i termini di legge, accogliendola, all'unica osservazione presentata al piano dal Sig. SANTINI GIUSEPPE.





Roma, li

E' da prescrivere che in sede di progettazione esecutiva venga tenuto conto di quanto stabilito all'art. 28 del vigente codice della strada riguardo alla distanza che le costruzioni debbono avere rispetto alla viabilità prevista nel Piano stesso.

In conseguenza di quanto sopra esposto, la variante in oggetto appare correttamente studiata al fine di una completa definizione dell'intervento di edilizia economica e popolare tendente, tra l'altro, ad una riqualificazione del tessuto urbano circostante in parte formatesi spontaneamente e quindi necessario di integrazione di servizi e verde ed una migliore viabilità.

Nell'ambito del C.T.C.R. è emersa la problematica che gli ulteriori P.d.Z. 167 di cui alla delibera C.C. n° 110/97 che, successivamente alla cosiddetta Variante delle Certezze, localizza 18 nuovi P.d.Z. resisi necessari per il completamento del residuo del II PEEP. Poiché gran parte dei 18 nuovi piani non è localizzata in zone di espansione residenziale, il C.T.C.R. ritiene necessario che il Comune di Roma:

- elabori una Variante urbanistica conclusiva del II PEEP (primo livello progettuale contenente la localizzazione territoriale) contenente il bilancio conclusivo delle stanze finora edificate in Piani di Zona regolarmente approvati, delle stanze edificate ai sensi dell'articolo 3 della Legge 247/74 e articolo 51 Legge 865/71 in Piani di Zona adottati, presa d'atto di tutti gli stralci operati finora, riadozione degli stralci contenuti nel Piano delle Certezze e adozione dei nuovi piani ritenuti ammissibili dalla Sovrintendenza Archeologica;
- localizzi, di norma, i nuovi piani in zone già residenziali. In casi diversi la scelta deve essere adeguatamente motivata.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO LA 1^ SOTTOSEZIONE È DEL PARERE

Che la VI^ variante integrativa al II PEEP di Roma sia meritevole di approvazione con le raccomandazioni espresse nei considerato, riguardo alla localizzazione del P.d.Z. D3 Ter Tor Vergata. Si concorda inoltre con le controdeduzioni comunali in riguardo alla osservazione presentata dal Sig. Santini Giuseppe.

Relativamente alle successive Varianti Integrative al II PEEP si ritiene opportuno che il Comune di Roma predisponga la variante urbanistica di cui ai precedenti considerato.

Il segretario della 1^ Sottosezione
(Arch. Valter MICHISANTI)

Il presidente della 1^ Sottosezione
(Arch. Fabrizio VESCOVO)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Salvatore BONADONNA)

