



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10/01/2006

=====

ADDI' 10/01/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BACCAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELE	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACCHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Laura FANASCA

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: Mandarelli

DELIBERAZIONE N. 7

Oggetto:

Corune di Roma - XV Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona R43 "Borghetto dei Pescatori" - D.C.S. n. 57 del 04.05.2001 - Approvazione.



7 10 SET 2006 B

**OGGETTO:** Comune di Roma – XV Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori" – D.C.S. n. 57 del 04.05.2001 – **Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

**VISTA** la legge 18 aprile 1962, n. 167;

**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22.12.1999 recante "Norme sul Governo del Territorio"

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e di successiva variante denominata "Piano delle Certezze" approvata con D.G.R. n. 856 del 10/09/2004;

**VISTA** la deliberazione del Commissario Straordinario n. 57 del 04.05.2001 con la quale il Comune di Roma nell'ambito della XV Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP ha adottato il Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata nei termini una opposizione da parte della Cooperativa IBIS;

**CHE** con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.02.2003 è stata confermata l'adozione del Piano di Zona di che trattasi, previo invio al Municipio XIII, per l'acquisizione del prescritto parere di competenza;

**CHE**, considerato il fatto che la pubblicazione del Piano era già stata regolarmente effettuata a seguito della prima adozione del Piano stesso e che nulla è mutato tra la versione precedentemente pubblicata e quella di cui si è confermata l'adozione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non doverla ripetere;

**CHE** comunque, in occasione della pubblicazione all'Albo Pretorio della citata deliberazione consiliare n. 14/2003 è pervenuta, in tempo utile, una opposizione da parte dell'Associazione Amici del Lungomare di Roma;

**CHE**, tuttavia in sede di stesura definitiva della proposta di deliberazione per le controdeduzioni al Piano, è stata omessa, per mero errore materiale, la risposta alla opposizione di cui sopra;

**CHE**, pertanto la deliberazione n. 213 del 03.11.2003 di controdeduzioni al Piano di Zona in argomento, risulta carente a tale fattispecie;

**CHE**, inoltre, il competente Ufficio del Dipartimento IX ha presentato una osservazione d'ufficio;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 154 del 04.08.2004 con la quale il Comune di Roma, per i motivi su esposti, ha provveduto a:

- Revocare la citata deliberazione consiliare n. 213 del 03.11.2003;
- formulare le proprie controdeduzioni in ordine alle opposizioni presentate;
- approvare le modifiche predisposte dal citato Ufficio del Dipartimento IX;
- derogare dalle norme del P.G.T.U. riguardanti le fasce di pertinenza stradale e l'esistenza di coni di visibilità in condizioni particolari, fermo restando l'obbligo.

I  
R  
per il progettista delle opere, di eseguire in sede di redazione del progetto esecutivo la verifica della sussistenza dei limiti di sicurezza stradale;

**ATTESO** che le suddette modifiche sono state graficizzate in appositi elaborati che sostituiscono quelli di uguale denominazione adottati con la citata delibera del Commissario Straordinario n. 57/2001;

**CHE** lo stesso Comune di Roma, ad integrazione degli atti trasmessi, ha successivamente inviato due tavole contenenti lo "Inquadramento e Piano del verde", redatte in conformità con le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico 15/2;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio – Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 100/6, reso nella seduta del 20.10.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **allegato A**, ha espresso, per i motivi nel voto stesso riportati, parere favorevole alla sola variante urbanistica da zona "B2" e "N" a zona "E3" relativa al Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori";

**VISTA** la nota n. 126506/3D/00 del 27.09.2005, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura Area Usi Civici e Diritti Collettivi - ha ritenuto che la proposta urbanistica in argomento possa proseguire il suo iter amministrativo, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/2005, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi gravati da uso civico;

**VISTA** la nota n. 90623/2A/08 del 07.06.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale" ha espresso parere favorevole ai soli fini della D.G.R. 2649/1999, al Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori" a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *Siano rispettate le prescrizioni indicate nella documentazione geologica (capitolo - idoneità territoriale) ed in particolare non potranno essere realizzati piani interrati;*
2. *dovrà essere eseguita una campagna geognostica mirata alla caratterizzazione meccanica e idrogeologica dei terreni al di sotto di ogni edificio, al fine di una adeguata progettazione e dimensionamento degli interventi da porre in essere con particolare attenzione alle opere di fondazione dei nuovi edifici;*
3. *tutti gli interventi dovranno essere dotati di un adeguato sistema di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque meteoriche in grado di garantire un efficace allontanamento.*
4. *siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;*
5. *il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate.*
6. *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia ed in particolare:*

- Legge 2.2.1974 n. 64;
- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
- D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";

7 10 GEN. 2008 R

- *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 100/6 reso nella seduta del 20.10.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

**ALL'UNANIMITA'**

**DELIBERA**

1. Di approvare la sola variante urbanistica da zona "B2" e "N" a zona "E3" relativa al Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori", adottata dal Comune di Roma con deliberazione del Commissario Straordinario n. 57 del 04.05.2001, controdedotto con deliberazione consiliare n. 154 del 04.08.2004, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 100/6 del 20.10.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere n. 90623/2A/08 del 07.06.2005 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**allegato A** ;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera del Commissario Straordinario n. 57 del 04.05.2001:

- Elab. 1-2 Previsioni di PRG con inserimento del Piano  
Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico
- Elab. 3 Perimetrazione del Piano di zona su base catastale

E nei seguenti elaborati integrativi:

- Elab. 8 Inquadramento e Piano del verde Relazione fotografica
- Elab. 8b Inquadramento e Piano del verde Relazione fotografica.

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

  
"Allegato A.doc"

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL VICE SEGRETARIO: F.to Laura FANASCA

R



F

DEL 1.0.GEN.2006

Allegato A

R

Voto n° 100/6 del 20 Ottobre 2005

**Oggetto: Comune di ROMA – Piano di Zona B43 Borghetto dei Pescatori  
Legge n° 167 del 8 Aprile 1962 articolo 8  
Parere urbanistico e paesaggistico**

## IL COMITATO

Vista la n° 68163 del 10/11/2004, acquisita in data 10/11/2004 al prot. n° 197380, con la quale il Comune di Roma ha inviato a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi e per gli effetti della Legge n° 167/62.

Vista la nota n°126506/3D/00 del 27/09/2005 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, ha espresso il proprio parere di competenza sull'area in questione per quanto riguarda l'eventuale gravame di usi civici ai sensi della L.R. n° 1 del 3/01/1986.

Vista la nota n° 90623/2A/08 del 7/06/2005 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, ha espresso il proprio parere di competenza di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione.

## PREMESSO

Il piano particolareggiato B43 "Borghetto dei Pescatori", ricadente nel XIII Municipio, è stato adottato con delibera del Commissario Straordinario n° 57 del 04/05/2001 nell'ambito della XV Variante Integrativa sostitutiva del II Piano di Edilizia Economica e Popolare. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 3,00 Ha per 300 stanze con una densità di 100 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 24.000 mc.

Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Elab. 1 - 2	Previsioni di PRG con inserimento del piano Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico	rapp. 1:25.000 rapp. 1:20.000/1:5.000
Elab. 3	Perimetrazione del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:1.000/1:100
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:1.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:1.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi catastali delle proprietà	

R

Con deliberazione n° 14 del 28/02/2003, il Consiglio Comunale ha confermato la adozione del Piano di Zona in quanto la prima adozione era stata deliberata dal Commissario Straordinario senza il parere del Municipio XIII. Pertanto con tale deliberazione è stato acquisito anche tale parere.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate due osservazioni avverso il piano di zona. A seguito delle sopra citate osservazione il piano è stato modificato; pertanto, i dati dimensionali sono variati in 2,941 Ha di estensione, n° 300 abitanti/stanze previsti, 102 ab/Ha di densità territoriale per una cubatura residenziale di 24.000 mc circa e una cubatura non residenziale di 4.800 mc. Le modifiche conseguenti sono riportate negli elaborati allegati alla delibera di controdeduzione n° 154 del 04/08/2004 qui di seguito elencate:

Elab. 1 - 2	Previsioni di PRG con inserimento del piano	rapp. 1:25.000
	Zona e analisi territoriale su acrofotogrammetrico	rapp. 1:20.000/1:5.000
Elab. 3	Perimetrazione del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:1.000/1:100
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	
	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:1.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	
	Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:1.000
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	

L'Amministrazione Comunale, con nota n° 66912 del 17/10/2005, acquisita al prot. n° 174365 del 17/10/2005 ha presentato le seguenti tavole ad integrazione degli atti inviati:

Elab. 8	Inquadramento e Piano del verde Relazione fotografica	rapp. 1:1.000
Elab. 8b	Inquadramento e Piano del verde Relazione fotografica	

## STATO ATTUALE

Il piano di zona B43 Borghetto dei Pescatori ricade all'interno del XIII Municipio del Comune di Roma ed è previsto su un'area nella zona denominata Ostia Levante, in adiacenza al Canale dei Pescatori. Sull'area, che ha un andamento pianeggiante, sono presenti alcuni fabbricati ed un campo di calcio.

Il programma ERP si pone come elemento di ricucitura in un ambito in cui è prevalente l'edilizia residenziale con villini a due piani, dotandolo di servizi e attrezzature pubbliche delle quali risulta sprovvisto.

Le infrastrutture principali presenti sono Via dei Pescatori e Lungomare Duilio che consente il collegamento con la Via del Mare e Via Ostiense, e Lungomare Lutezio Catulo verso Via Cristoforo Colombo. Oltre il Canale dei Pescatori la mobilità verso il centro città è assicurata dalla presenza della fermata Castel Fusano della linea metropolitana Roma Ostia.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente prevede per l'area le destinazioni a zona B2 "Conservazione dei Volumi e delle Superfici esistenti", a zona N "Verde Pubblico". Il nuovo PRG adottato dal Comune di Roma prevede la "Città della Trasformazione R38 residenziale".

Sotto il profilo ambientale, l'area in cui è situata il Piano di Zona in questione ricade nel PTP ambito territoriale n° 2 - XIII e XIV Circoscrizione e risulta essere vincolata ai sensi degli art. 1 ter e 1 quinquies della Legge 431/85 e della Legge 1497/39 (D.Lgs 42/2004) con obiettivi di tutela C4-3 "Riqualificazione e recupero ambientale con tutela paesaggistica" e C2-1 "Zone in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG vigente con particolari prescrizioni con tutela limitata".



## CONSIDERATO

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRI. 1 dicembre 1987 n° 7387. Dalla data di approvazione del 2° PEEP pertanto stanno per scadere i 18 anni di validità della previsione (1 dicembre 2005). Il piano di zona in esame è stato presentato insieme ad altri 11 piani per una previsione totale di 15.000 stanze da edificare sul territorio comunale. Si ritiene pertanto ammissibile tale previsione totale in quanto rientra nel residuo del 2° PEEP quantificato in 21.000 stanze.

Dal punto di vista urbanistico il piano in esame appare organicamente progettato, tale da costituire un elemento di riorganizzazione del tessuto storico circostante capace di dotarlo di nuovi servizi pubblici e luoghi di aggregazione collettiva. In particolare la nuova viabilità prevista nel Piano di Zona consentirà la pedonalizzazione del Borghetto storico, rafforzandone l'identità tipologica e funzionale con interventi tesi a migliorare il rapporto abitazione/canale-porto e la sua riqualificazione architettonica.

Dal punto di vista paesaggistico, la normativa generale contenuta nel PTP 15/2 prevede, per le zone C4 di Tutela Paesaggistica, che gli interventi infrastrutturali o di edificazione che siano ritenuti possibili in base ai Piani Regolatori attuali o a loro eventuali varianti, possono essere consentiti solo in forza di un progetto unitario di Riqualificazione e di Recupero ambientale. La copertura arborea dovrà interessare il cinquanta per cento della superficie totale delle zone, sommando sia il verde delle aree pubbliche sia il verde delle aree private.

La normativa particolare della zona C4-3 è indirizzata a salvaguardare il margine della pineta di Castel Fusano e a dar luogo ad un ambiente di transizione tra quello naturalistico della pineta e quello costiero con caratteri ormai urbani. La zona di tutela rientra nella fascia di tutela delle coste. L'intervento in oggetto deve essere reso coerente ad un progetto di riqualificazione ambientale tendente ad estendere la copertura vegetale tipica della zona (pineta) ed a proteggere tale estensione e la pineta retrostante con opportuni frangivento arborei.

Le tavole contenenti lo "Inquadramento e piano del verde" è stato redatto in conformità con le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico 15/2 e pertanto, dal punto di vista paesaggistico, il Piano di Zona ne risulta compatibile con gli obiettivi di tutela.

Si concorda con le controdeduzioni elaborate dall'amministrazione comunale nella delibera n° 154 del 04/08/2004.

Per quanto sopra esposto il Comitato esprime

## PARERE

favorevole alle sole varianti urbanistiche da zona "B2" e "N" a zona "E3" relative al Piano di Zona B43 "Borghetto dei Pescatori" adottato con delibera del Commissario Straordinario n° 57 del 04/05/2001 e controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 154 del 04/08/2004.

f.to Il Segretario del C.R.p.T.  
arch. Lucio ZOPPINI

f.to Il Presidente del C.R.p.T.  
arch. Paolo RAVALDINI