



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24/10/2006

ADDI' 24/10/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		vice			
POMPILI	Cassimo	Presidente	NICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
SATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALBATTINI	Daniela	"
DE ANGIJIS	Francesco	"	ZARATTI	Eliberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENZI: BRACHETTI - CIANI - COSTA - MANDARELLI VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 68/

Oggetto:

Comune di Roma - XVI Variante Integrativa sostitutiva del II PRSP, inserimento del Piano di Zona B44 "Torresina 2" - D.C.C. n. 124 del 23.09.2002 - Approvazione.





687 24 OTT. 2006 *ky*

OGGETTO: Comune di Roma – XVI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B44 "Torresina 2" – D.C.C. n. 124 del 23.09.2002 – **Approvazione.**

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'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 n.38, 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 consiliare n. 124 del 23.09.2002 con la quale il Comune di Roma, nell'ambito della XVI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona B44 "Torresina 2";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata una sola osservazione fuori termine ed una osservazione d'Ufficio in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 189 del 21.10.2004, provvedendo, peraltro, a graficizzare le modifiche apportate, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate, in appositi elaborati che sostituiscono quelli di uguale denominazione adottati con la citata delibera consiliare n. 124/2002;

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. 100/4, reso nella seduta del 20.10.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **allegato A**, ha espresso parere favorevole alla sola variante urbanistica da zona "H1" e "H2" a zona "E3" relativa al Piano di Zona B44 "Torresina 2", con la raccomandazione che, in sede di attuazione del Piano di Zona, i due edifici esterni, vengano riallineati secondo gli assi direttori del Planovolumetrico, subordinando l'efficacia del parere stesso all'approvazione del P.T.P. 15/8 da parte del Consiglio Regionale del Lazio;

VISTA la deliberazione di Consiglio Regionale n. 25 del 12.07.2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 28 (suppl. 3) del 10.10.2006, con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 21 comma 2 della L.R. 24/1998, il Piano Territoriale Paesistico di Roma 15/8 "Valle del Tevere";

VISTA la nota n. 388658/D3/06 del 23.03.2005, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto che non sussistano presupposti ostativi al proseguimento dell'iter

ky

amministrativo dell'intervento di che trattasi in quanto i terreni in questione non risultano gravati da usi civici, così come, peraltro, attestato dal Comune di Roma secondo il disposto dell'art. 3 della L.R. 6/2005;

VISTA la nota n. 023075/08 del 15.02.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 - Difesa del Suolo ha espresso - ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. n. 2649/99 – *parere positivo alla previsione urbanistica di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:*

1. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza;*

2. *sia istituita una fascia di inedificabilità pari a 10 m dal ciglio delle scarpate. In questa zona è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi e movimenti terra se non finalizzata alla bonifica di eventuali dissesti;*

3. *i parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare, il tipo di fondazione più idoneo;*

4. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1,5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;*

5. *sia realizzato un idoneo sistema di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque meteoriche, anche durante la fase di cantiere, che le convogli in modo tale da allontanarle dalla scarpata al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di erosione areale e concentrata;*

6. *siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi per la realizzazione di interrati, siano realizzate adeguate opere di contenimento da progettarsi anche sulla base dei risultati delle indagini geognostiche;*

7. *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. In ogni caso si vieta in maniera tassativa il loro scarico sull'adiacente scarpata nonché il loro deposito, anche temporaneo, all'interno della fascia di inedificabilità di 10 m;*

8. *siano tutelate anche le singole essenze arboree di sughera presenti nell'area di intervento ed, eventualmente, integrate con vegetazione arborea ed arbustiva compatibile da un punto di vista edafico e fitoclimatico;*

9. *la progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTO il Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Lazio del 15.06.2004 con il quale, seguito di sondaggi effettuati sull'area interessata dall'intervento, ha individuato aree meritevoli di tutela integrale su cui porre in essere un vincolo diretto;



687 24 OTT. 2006

B

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 100/4 reso nella seduta del 20.10.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a controllo con le parti sociali;

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

21.10.

di approvare la sola variante urbanistica da zona "H1" e "H2" a zona "E3" relativa al Piano di Zona B44, "Torresina 2", adottata dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 124 del ~~17.07~~ 2002, controdedotta con deliberazione consiliare n. 189 del ~~03.05~~ 2004, secondo le motivazioni e con la raccomandazione contenuta nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 100/4 del 20.10.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**allegato A**.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 124/2002:

*CON INSERIMENTO DEL PIANO DI ZONA E ANALISI TERRITORIALE
SU AEROFOTOGRAFIA METRICA CON PERIMETRAZIONE DEL P.Z.*

- Elab. 1 Previsioni di PRG - Inquadramento urbanistico rapp. 1:10.000
- Elab. 2 Inquadramento vincolistico del territorio e PTP rapp. 1:10.000 5.000
- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione

e nella seguente tavola allegata alla delibera di controdeduzione n° 189 del 21/10/2004:

- Elab. 3 Perimetro del piano di zona su base catastale rapp. 1:2.000

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

* 23.09.


Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

27 OTT. 2006





ALLEGATO A



Voto n° 100/4 del 20 ottobre 2005

Oggetto: **Comune di ROMA – Piano di Zona B44 Torresina 2**
Legge n° 167 del 8 aprile 1962 articolo 8
Parere urbanistico e paesaggistico

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. *francescopaolo Lorio*)
florio

IL COMITATO

Vista la nota n° 1075 del giorno 11/01/2005, acquisita in data 13/01/2005 al prot. n° 4118, con la quale il Comune di Roma ha inviato a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi della Legge n° 167/62 per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

Vista la nota n° 38865/D3/06 del 23/05/2005 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, certificandone l'inesistenza.

Vista la nota n° 023075/08 del 15/02/2005 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, ha espresso parere positivo ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art 13 L. 64/ di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999) sull'area in questione.

Visto il Decreto del 15/06/2004 emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Regionale Per i Beni e le Attività Culturali del Lazio, con il quale, a seguito di sondaggi effettuati sull'area interessata dall'intervento, ha individuato due aree meritevoli di tutela integrale su cui porre in essere un vincolo diretto.

PREMESSO

Il piano particolareggiato B44 "Torresina 2", ricadente nel XIX Municipio, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 124 del 23/09/2002 nell'ambito della XVI Variante Integrativa sostitutiva del II Piano di Edilizia Economica e Popolare. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 24,03 Ha per 2412 stanze/abitanti con una densità di 100 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 192.960 mc.

Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Elab. 1	Previsioni di PRG con inserimento del Piano di Zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico con perimetrazione del P.Z.	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:5.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. 7	Esemplificazione planovolumetrica e sistema del verde	rapp. 1:1.000/1:1.000

- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. D Relazione geologica
- Elab. E Elenchi delle proprietà catastali

Attestazione comunale certificante l'inesistenza di gravami di uso civico nel territorio interessato dal Piano di Zona in oggetto.

Durante il periodo di pubblicazione è stata presentata n° 1 osservazione fuori termine avverso il piano di zona a seguito della quale il piano è stato modificato; pertanto, i dati dimensionali sono variati in 23,4221 Ha di estensione, n° 2.412 abitanti/stanze previsti, 103 ab/Ha di densità territoriale per una cubatura residenziale di 192.960 mc, una cubatura non residenziale di 28.944 mc e una cubatura commerciale di 9.648 mc. Le modifiche conseguenti sono riportate negli elaborati allegati alla delibera di controdeduzione n° 189 del 21/10/2004 qui di seguito elencate:

Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000

STATO ATTUALE

Il piano di zona B44 Torresina 2 ricade all'interno del XIX Municipio del Comune di Roma ed è previsto su un'area, attualmente libera e il cui andamento orografico è prevalentemente pianeggiante, posta nel quadrante nord/ovest della città internamente al GRA, compresa tra Via Trionfale, Via Casal del Marmo e Via Boccea.

Il Piano di Zona in oggetto è inserito nell'elenco allegato alla delibera CC n° 110/97 con la quale era prevista la localizzazione di programmi ERP in adiacenza a nuclei abusivi carenti di servizi, quale è la adiacente zona "O" n° 68 S. Giusto Podere Zara di recupero urbanistico. Inoltre il Piano di Zona va ad integrarsi con il PdZ B32 Torresina già edificato.

Gli obiettivi che hanno mosso la progettazione dello strumento urbanistico in questione sono quelli di intervenire come elemento capace di mettere in relazione gli ambiti già edificati sopra citati, e di riqualificare urbanisticamente un contesto dove i servizi pubblici risultano non sufficienti al numero di abitanti insediati.

La viabilità di collegamento è garantita da Via Torresina verso Via di Torrevecchia e da Via Monte del Marmo verso Via Casal del Marmo e il GRA. Il Piano di Zona si inserisce in un ambito in corso di trasformazione per la realizzazione di interventi pubblici soprattutto sulla mobilità generale del settore: il nuovo collegamento viario tra il PdZ Quartaccio e la Trionfale bis, lo sdoppiamento di quest'ultima arteria che garantirà il collegamento con Via Boccea, l'allargamento di Via Boccea tra il GRA e Via Mattia Battistini, fino al passante a nord/ovest verso il Foro Italico.

La destinazione delle aree interessate dal Piano di Zona sono a "H1" Agro Romano e a zona H2 "Agro Romano Vincolato".

Dal punto di vista paesaggistico, in base alla tavola E3 8 bis g del PTP 15/8 "Valle del Tevere", parte del perimetro del Piano di Zona in questione è vincolata archeologicamente dalla presenza dell'area di frammenti fittili distinta con il numero 101 e l'area di frammenti sporadici distinta con il n° 103. Tali presenze rendono efficace la Tutela Orientata TOB/15, vigente sulla parte a sud/ovest del perimetro del PdZ e la Tutela Paesaggistica TPb/8, vigente sulla parte a est in adiacenza del "Casale del Fico", previste dalla tavola E3 8 g del medesimo PTP.

CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 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 1987, data di approvazione del II PEEP, il Comune ha operato per interventi puntuali, andando a localizzare singoli piani di zona per lo più in aree a destinazione agricola e nelle vicinanze di nuclei spontaneamente sorti, giustificando la scelta localizzativa con la riqualificazione dei suddetti nuclei, operata attraverso la dotazione dei servizi mancanti.

La ubicazione di Piani di Zona in area a destinazione agricola ha fatto nascere vari contenziosi in tutte le sedi di giudizio. Con sentenza n° 12/97, il Consiglio di Stato riunito in Adunanza Plenaria ha dichiarato che *"...sia pure sulla base di una adeguata motivazione, da cui possano evincersi le ragioni che inducano a superare le previsioni del Piano Regolatore, il PEEP può ricomprendere anche notevoli estensioni di terreno non destinate ad edilizia residenziale dal precedente strumento urbanistico primario"*.

In questo caso, il piano di zona si prefigge di dotare di servizi pubblici l'adiacente nucleo abusivo Zona O n° 68 "S. Giusto Podere Zara" e pertanto si ritiene questa motivazione sufficiente per ammettere il PdZ in tali aree.

L'Amministrazione Comunale ha presentato osservazione al PTP 15/8 con la quale è stata richiesta la trasformazione dell'obbiettivo di tutela da Orientata e Paesaggistica a Tutela Limitata, anche a seguito della sopra citata campagna di scavi operata sotto la direzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Regionale Per i Beni e le Attività Culturali del Lazio che ha individuato le due aree da tutelare: tale modifica è stata inserita nelle NTA del PTP 15/8, esaminato dal CTCR che ha espresso parere favorevole.

Pertanto la trasformazione a tutela limitata avrà efficacia solo quando il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale verrà formalmente approvato dal Consiglio Regionale del Lazio.

Dal punto di vista urbanistico il piano in esame appare organicamente progettato e tale da incrementare la dotazione di servizi sia per il confinante Piano di Zona B32 Torresina 1, sia per la zona "O" di recupero urbanistico, oltre a stabilire una continuità fisica e funzionale con le zone edificate circostanti. La dotazione del verde ricomprende le aree dove la SAR ha individuato le presistenze più rilevanti.

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali alla osservazione pervenuta in fase di adozione del piano di zona, si concorda con quanto controdedotto dall'Amministrazione comunale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto sopra esposto questo Comitato esprime

PARERE

favorevole al **Piano di Zona B44 "Torresina 2"**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 124 del 23/09/2002 e controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 189 del 21/10/2004.

In particolare si esprime parere favorevole, alle sole varianti urbanistiche, da zona "H1" e "H2" a zona "E3" così come elaborate nelle seguenti tavole allegata alla delibera del Consiglio Comunale n° 124 del 23/09/2002 di adozione del PdZ:

Elab. 1	Previsioni di PRG - Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio e PTP	rapp. 1:10.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	

e nella seguente tavola allegata alla delibera di controdeduzione n° 189 del 21/10/2004:

Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
---------	---	---------------

con la raccomandazione che, in sede di attuazione del Piano di Zona, i due edifici esterni, vengano riallineati secondo gli assi direttori del Planovolumetrico e con il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente considerato e di quelle contenute nel parere redatto dalla Direzione Regionale Ambiente, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, dell'art. 13 della L. 64/74 e della DGRL n° 2649/99.

Si ribadisce che il presente Parere favorevole avrà efficacia solo dopo l'approvazione del PTP 15/8 da parte del Consiglio Regionale del Lazio.

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

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

