

181 20 MAR. 2007 *llg*

OGGETTO: Comune di Roma – Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.
Zona“O”n. 2 “Osteria Nuova” – L.R. 36/87 art. 4.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su Proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72 recante “Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.5.1980, n. 28 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002 e s.m.i.;

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

CHE con delibera di questa Giunta n. *x*4777 del 3/8/1983 è stata approvata la variante delle zone “O” relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in difformità delle indicazioni del PRG vigente;

VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario n. 395 del 26.11.1993, con la quale il Comune di Roma ha adottato - ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 2.7.1987, n. 36 - il Piano Particolareggiato della zona “O” “Osteria Nuova”;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 34 osservazioni/opposizioni e n. 1 osservazione fuori termine;

VISTA la deliberazione consiliare n. 277 del 10.12.1998, con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni/opposizioni presentate, provvedendo, peraltro, a riadattare il Piano in argomento, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36 del 2.07.1987, in quanto l'accoglimento delle citate osservazioni/opposizioni ha modificato in modo sostanziale la natura del Piano;

ATTESO che a seguito di tale ulteriore pubblicazione, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni/opposizioni nei termini e n. 2 fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 147 del 21.10.2002, provvedendo fra l'altro, a graficizzare le modifiche, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni, modifiche

llg





182 20 MAR. 2007 *lu*

ritenute dalla stessa Amministrazione non sostanziali, pertanto non soggette a ripubblicazione;

VISTA la nota n. 20638/D3/06 del 28.02.2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area F “Usi Civici e Diritti Collettivi” – Servizio 1 ha ritenuto che la proposta urbanistica di che trattasi, possa proseguire il suo iter amministrativo, in quanto la stessa ricade su terreni non appartenenti al demanio civico né gravati da diritti civici;

VISTA la nota n. 5864 del 12/01/2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo – ha espresso ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999 parere favorevole al Piano Particolareggiato “O” Osteria Nuova a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- *Siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma del dott. C. Succhiarelli (pag. 9 -12) e nello studio vegetazionale del dott. B. Proietti Mercuri, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:*

1. Per gli interventi edificatori:

a. il piano di posa delle fondazioni dovrà essere scelto ad una quota al di sotto del piano campagna di progetto tale che in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su un terreno omogeneo dal punto di vista geomeccanico per evitare l’insorgere nel corso del tempo delle problematiche connesse con eventuali e significativi cedimenti differenziali:

b. i sondaggi geognostici da realizzare a carotaggio continuo, per la definizione stratigrafica e la valutazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti nel sottosuolo interessati dalle sollecitazioni geomeccaniche dell’edificio, dovranno:

- *ricostruire la litostratigrafia dell’area fino alle profondità interessate dai carichi delle varie opere in progetto con particolare attenzione per la rilevazione di strati torbosi superficiali;*

- *quantificare la densità dei sedimenti interessati dalle sollecitazioni dell’edificio per la classificazione dei terreni in relazione alla verifica dell’azione sismica di progetto (come consigliato al successivo punto d);*

- *accertare ed eventualmente monitorare e quantificare la presenza di una circolazione idrica sotterranea (tramite l’installazione di piezometri) che possa interferire con le strutture fondazionali dell’intervento e con la realizzazione di eventuali ambienti interrati o seminterrati;*

c. in relazione alla nuova normativa sismica è consigliabile (ai fini della sicurezza) per gli interventi edificatori di applicare le norme tecniche che disciplinano la redazione del progetto sismico dell’edificio e delle sue opere di fondazione considerando le ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri: n. 3274 del 20 marzo 2003, “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le





costruzioni in zona sismica." e n. 3316, "Modifiche ed integrazioni all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274'.

2. Per gli interventi destinati alla realizzazione di parcheggi, vie di comunicazioni stradali e ristrutturazione dei tracciati della viaria esistente dovrà essere valutata la necessità della realizzazione di un idoneo sistema di raccolta, drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche e dilavanti con il relativo convogliamento ad una rete fognaria efficiente al fine di evitare:

- Processi di allagamento per difficoltà di deflusso delle acque meteoriche;
- Lo scorrimento superficiale non regimentato;
- I processi di infiltrazione concentrata causati da perdite di immissioni idriche del sistema di raccolta stesso, che possono produrre una degradazione delle capacità portanti dei terreni fondazionali;
- Per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche provenienti dalle sedi stradali, piazzali e aree interessate dal transito dei veicoli (in attesa dell'emanazione della nuova normativa di gestione di questa tipologia di acque) si indica di seguire la buona pratica (ormai consolidata in diversi paesi) della realizzazione e predisposizione di un sistema di decantazione (o purificazione) (o bacini di ritenzione) per il trattamento e l'eliminazione degli inquinanti (organici, inorganici, solidi sospesi, sedimenti detritici) dilavati dalle acque, prima dello sversamento in canali o fossi naturali. Le acque meteoriche di scarico, affluenti nel reticolo dei fossi naturali, dovranno rispettare i parametri chimici e biologici delle acque di scarico secondo la normativa vigente.

f

3. Per la mitigazione del rischio idraulico riguardante il Fosso Arrone:

a. devono essere individuati i tratti critici per il miglioramento delle condizioni del deflusso attraverso la predisposizione successiva di interventi strutturali periodici di manutenzione dell'alveo che prevedano:

- la cura e la manutenzione della vegetazione sulle sponde per aumentare le condizioni di stabilità delle sponde stesse;
- la bonifica dei materiali di rifiuto e delle essenze vegetali sradicate presenti in alveo per migliorare le condizioni idrauliche del deflusso e nella fascia di rispetto:

b. monitoraggio da parte degli uffici competenti dell'osservanza della fascia di rispetto dal ciglio di scarpata dell'alveo e della sua salvaguardia con rimozione di eventuali strutture non a norma con le leggi vigenti: Il rispetto di tale prescrizione rappresenta un criterio di salvaguardia duplice: a vantaggio della sicurezza da non superare in ogni caso e per consentire l'accesso alle operazioni di manutenzione idraulica che un alveo necessita.

4. Durante le opere di scavo fondazionali degli interventi, si dovranno allestire opere provvisorie di sostegno delle terre, opportunamente drenate, ed eventuali opere di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche al fine di evitare che lo scavo stesso sia interessato da franamenti e/o infiltrazioni idriche che producano un peggioramento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni;

5. Le terre e le rocce di scavo ottenute dagli sbancamenti per la realizzazione delle opere fondazionali degli interventi edificatori e infrastrutturali devono essere





182 20 MAR. 2007 *llr*

smaltite in apposite discariche autorizzate o in alternativa impiegate sul posto per un loro eventuale uso nella formazioni di rilevati sempre che siano connessi con un progetto autorizzato dagli enti competenti del comune di Roma e della Regione Lazio nel rispetto delle leggi vigenti. E' vietato lo scarico di materiali o terreni di rifiuto negli alvei e nelle fascia di rispetto;

6. Monitoraggio da parte degli uffici competenti della qualità delle acque del fosso Arrone e individuazione degli scarichi non regolamentati che attualmente sversano nel fosso stesso per la loro messa in norma in relazione all'osservanza della normativa vigente;.

7. Qualsiasi intervento che interessi l'area del fosso Arrone (restringimenti di sezione, scarichi nei corpi idrici, attraversamenti, arginature ecc.), dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Autorità idraulica competente [ART. 27 - (Disciplina delle aree d'attenzione idraulica) delle Norma di Attuazione del Piano Stralcio dell'Autorità dei Bacini Idrografici regionali];

- In relazione alle problematiche di rischio idraulico, riguardanti il fosso Arrone, siano rispettate le prescrizioni tecniche indicate nello studio "Verifiche idrauliche sul corso d'acqua del fosso Arrone" a firma del dott. Ing. I. Cavarretta (par. n°6 conclusioni pag.17) eseguito per conto dell'Amministrazione comunale di Roma;*
- In base a quanto previsto dal Testo Unico sulle Acque (n°523 del 1904), non sono autorizzati interventi in prossimità degli argini e dell'alveo fluviale (p.e. costruzione di recinzioni, muri ecc.) che possano contribuire ad alterare il normale deflusso delle acque, ed impedire l'accesso agli argini fluviali per i periodici interventi di manutenzione e pulizia del corso d'acqua sia da eseguire periodicamente e sia in occasione di eventi straordinari di piena;*
- In considerazione, del cattivo stato ambientale e sanitario del corso d'acqua, a causa della presenza di "scarichi fognari" incontrollati, come rilevato nello studio del dott. Cavaretta, si prescrive un attento monitoraggio per accertare le cause dei problemi di inquinamento rilevati;*
- Riguardo alla sismicità dell'area, ed ai possibili fenomeni di liquefazione e densificazione dei terreni, si prescrivono tutte le indagini geognostiche necessarie per evitare collassi e rotture nell'edificato se non si terrà conto delle norme tecniche sismiche;*
- Nella fase esecutiva di realizzazione di nuovi fabbricati, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici; che dovranno essere ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati dalle nuove opere; tali indagini geognostiche dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni;*
- Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere possibilmente attestate su un unico tipo litologico, evitando le*



182 20 MAR. 2007 *ll*

linee di contatto stratigrafico e di natura tettonica, tra le diverse formazioni litologiche; dovranno inoltre essere asportate le coperture di terreno argillificato ed alterato;

- *Tutti i riporti che dovranno essere realizzati per nuove strade e parcheggi siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;*
 - *Sia assolutamente salvaguardata la vegetazione arborea ed arbustiva lungo i corsi d'acqua;*
 - *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato I.L.P.P. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche:*
- ✓ *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante 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. 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";*
 - ✓ *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;*
 - ✓ *D.G.R. n°2649 del 18.05.99*
 - ✓ *D.G.R. n°766/03 (riclassificazione sismica).*

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Arca 2B.5;

VISTA la relazione n. 194337/2004 del 6.02.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Arca ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 2 "Osteria Nuova" in variante al vigente P.R.G. da zona H1 "Agro Romano" e zona "O" "Recupero Urbanistico – Sottozona O1" a zona O "Recupero Urbanistico-Sottozona O2", sia meritevole di approvazione per i motivi e con le condizioni nella stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (Allegato A) di cui costituisce parte integrante;

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

ALL'UNANIMITÀ





182 20 MAR. 2007 *lu*

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla zona "O" n.2 "Osteria Nuova", adottato dal Comune di Roma con delibere consiliari n. 395 del 26.11.1993 e n. 277 del 10.12.1998, per i motivi e le condizioni indicati nella relazione n.194337/2004 del 6.02.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5, che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2b.5 nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera commissariale n. 395/1993:

Tav. 1 Consistenza edilizia (schede)	
Tav. 2 Urbanizzazione primaria e secondaria	sc. 1:2.000
Tav. 3 Vincoli	sc. 1:2.000
Tav. 4 Destinazioni di PRG	sc. 1:10.000
Tav. 5 Conessioni territoriali	sc. 1:10.000
Tav. 6 Zonizzazione su planimetria catastale	sc. 1:4.000
Tav. 7 Zonizzazione	sc. 1:2.000
Tav. 8 Viabilità	sc. 1:2.000
Tav. 9 Relazione di spesa	
Tav. 10 Relazione	
Tav. 11 Norme tecniche di attuazione	
Tav. 12 Aree con destinazione pubblica (su planimetria catastale)	sc. 1:4.000
Tav. 13 Elenco delle proprietà vincolate	

Negli elaborati allegati: Relazione tecnica USPR d'ufficio della delibera consiliare n. 277 del 10.12.1998; contenente la Relazione d'Ufficio e nei seguenti elaborati:

Tav. 6 Zonizzazione su base catastale	sc. 1:2.000
Tav. 7 Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale	sc. 1:2.000
Tav. 8 Rete viaria e aree pubbliche	sc. 1:2.000
Tav. 9 Previsione di spesa	
Tav. 11 Norme tecniche di attuazione	
Tav. 13 Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio	F. 26 da pag. 1 a pag. 114
Tav. 13a Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione	F. 26 da pag. 1 a pag. 8

Negli elaborati allegati: Relazione tecnica USPR d'ufficio della delibera consiliare n. 147 del 21.10.2002; contenente la Relazione d'Ufficio e nei seguenti elaborati:

Tav. 6 Zonizzazione su base catastale	sc. 1:2.000
Tav. 6.a Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale	sc. 1:2.000
Tav. 8 Rete viaria e aree pubbliche	sc. 1:2.000
Tav. 9 Previsione di spesa	





182 20 MAR. 2007 *lu*

Tav. 11 Norme tecniche di attuazione

Tav. 13 Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio

F. 26 da pag. 1 a pag. 113

Tav. 13a Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione

F. 26 da pag. 1 a pag. 8

Relazione tecnica USPR *di ufficio*

f

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

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



ALLEGATO A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

27 MAR. 2007





DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Paolo Lorito)

Area 2R.5
Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Handwritten signature of the area director

Roma, li 06 Feb. 2007

PROT. N° 194337/2004

ALLEGATO A

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 articolo 4
Comune di Roma - Piano Particolareggiato Zona "O" n° 2 "Osteria Nuova"
Parere urbanistico e paesaggistico



Con nota n° 194337 del 5/11/2004 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal comune di Roma ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

La Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 20638/D3/06 del 28/02/2003, pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica al prot. n° 34231 del 5/03/2003, ha espresso il 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.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 5864 del 12/01/2007, ha espresso il proprio parere di competenza di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione con prescrizioni.

PREMESSO

Il piano particolareggiato è stato adottato con delibera del Commissario Straordinario n° 395 del 26/11/1993 ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Table with 3 columns: Tav. (Tavola), description of the plan, and sc. (scala) in 1:XXXX format. Includes items like Consistenza edilizia, Urbanizzazione primaria e secondaria, Vincoli, Destinazioni di PRG, etc.

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate avverso al piano n° 34 opposizioni entro i termini e 1 fuori termine. L'accoglimento delle osservazioni/opposizioni hanno variato in modo sostanziale la natura del piano: a seguito di ciò l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di ripubblicare il piano particolareggiato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con delibera n° 277 del 10/12/1998. Gli elaborati tecnici allegati sono i seguenti:

Table with 3 columns: Tav. (Tavola), description of the plan, and sc. (scala) in 1:XXXX format. Includes items like Zonizzazione su base catastale, Localizzazione delle opposizioni c/o osservazioni su zonizzazione catastale.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Arca 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li 06 Feb. 2007

Tav. 8	Rete viaria e aree pubbliche	sc.	1:2.000
Tav. 9	Previsione di spesa		
Tav. 11	Norme tecniche di attuazione		
Tav. 13	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio	F. 26 da pag 1 a pag 114	
Tav. 13a	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione	F. 26 da pag. 1 a pag. 8	
	Relazione tecnica USPR		

Durante il periodo di ripubblicazione sono state presentate n° 2 opposizioni; inoltre, fuori dei termini di pubblicazione, ne sono state presentate n° 2. Le variazioni al piano a seguito delle controdeduzioni non sono state ritenute sostanziali perciò non è stata necessaria la ripubblicazione. Gli atti allegati alla delibera n° 147 del 21/10/2002 sono i seguenti:

Tav. 6	Zonizzazione su base catastale	sc.	1:2.000
Tav. 6.a	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su zonizzazione catastale	sc.	1:2.000
Tav. 8	Rete viaria e aree pubbliche	sc.	1:2.000
Tav. 9	Previsione di spesa		
Tav. 11	Norme tecniche di attuazione		
Tav. 13	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio	F. 26 da pag 1 a pag 113	
Tav. 13a	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione	F. 26 da pag. 1 a pag. 8	
	Relazione tecnica USPR		

La zona "O" n° 2 "Osteria Nuova" di recupero urbanistico è localizzata nel quadrante nord-ovest della città in posizione esterna rispetto al GRA nel territorio del XVIII Municipio. Il nucleo si estende a nord della Via Boccea. L'orografia del terreno è quasi completamente pianeggiante, con presenza di leggere pendenze in corrispondenza della zona centrale del nucleo.

Il nucleo è sorto all'intersezione di Via Braccianese Claudia con Via Angiularese, che rappresentano gli assi principali di collegamento con il contesto territoriale, in prossimità di un nucleo a destinazione FI "Ristrutturazione urbanistica - Aree parzialmente edificate" posto a sud del nucleo stesso. A nord invece è presente l'arca dell'ENEA

Gli edifici esistenti sono principalmente a destinazione residenziale con densità fondiaria mediamente alte. Il nucleo presenta carenze di aree destinate a servizi e a verde pubblico. Lungo i principali assi viari sono presenti gli esercizi commerciali principali.

Nella redazione del piano particolareggiato, l'Amministrazione Comunale ha previsto aree pubbliche da acquisire mediante la cessione gratuita da parte dei privati, i quali recuperano il diritto edificatorio nei comparti edificatori previsti all'interno del nucleo.

L'arca dell'intero nucleo in questione risulta essere sottoposta a vincoli paesaggistici derivanti dal Fiume Arrone, iscritto nel registro delle acque pubbliche e vincolato ai sensi del DLgs 42/2004 (art. 1 lettera c L 431/85).

I dati urbanistici, contenuti nella D.G.R.L. n° 4777/83, prevedevano una Superficie pari a 19,50 Ha, con una previsione complessiva pari a 1.262 stanze comprensive di quelle costruite e quelle da costruire per una densità di 65 ab/Ha. L'incremento della superficie del nucleo porta il piano a 28,35 Ha a seguito della prima controdeduzione rimasto invariato nella seconda controdeduzione. La densità è variata da 65,00 ab/Ha previsti a 64,00 ab/Ha sia della prima che della seconda controdeduzione per un totale di 1.819 abitanti comprensivi di quelli già insediati.

Per quanto riguarda le aree pubbliche il confronto tra i dati scaturiti dalle tre delibere sono riportati nel seguente riepilogo:



Roma, li 06 Feb. 2007

Dati di progetto		Adozione (CC n° 395 del 26/11/1993)	1^ Controded.(CC n° 277 del 10/12/1998)	2^ Controded. (CC n° 147 del 21/10/2002)
Verde pubblico residenziale	Superficie	55.850	84.159	79.428
	Dotazione	35,25	46,37	43,66
Verde pubblico non residenziale	Superficie		3.289	3.289
	Dotazione		0,40/0,80 mq/mq	0,40/0,80 mq/mq
Servizi	Superficie	10.448	28.747	28.747
	Dotazione	6,59	15,84	15,80
Parcheggi residenziali	Superficie	3.965	4.538	4.548
	Dotazione	2,50	2,50	2,50
Parcheggi non resid.	Superficie	8.621	7.036	8.036
	Dotazione	0,4-0,8 mq/mq	0,40/0,80 mq/mq	0,40/0,80 mq/mq
Dotazione totale		44,36	64,71	61,96

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiariae come approvata nella seconda delibera di controdeduzione n° 147 del 21/10/2002 è riportata nel seguente riepilogo:

ZONA	Superficie mq.	VOLUME			I.F. medio mc./mq.	Superficie lorda abit. mq.	Abitanti n°
		Residenz. mc.	Non resid. mc.	Totale mc.			
Conservazione	87.142	131.396	48.163	179.559	2,06	39.600	1.584
Completamento/Nuova edificazione	40.332	15.666	4.500	20.166	0,50	4.896	196
Nuova edificazione convenzionata	9.610	2.708	8.683	11.391	1,18	846	39
TOTALE	137.084	149.770	61.346	211.116	1,54	45.342	1.819

CONSIDERATO

La destinazione a zona O1 di conservazione, è stata modificata dall'Amministrazione Comunale secondo la perimetrazione ai sensi della DGRL n° 4777/83 in destinazione a O2 con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq. Questo per non penalizzare i pochi lotti ancora liberi da edificazione e per permettere la creazione di comparti edificatori e la cessione delle aree pubbliche per la realizzazione dei servizi necessari al soddisfacimento dello standard.

Gli interventi sulla viabilità hanno portato alla razionalizzazione dell'assetto viario, prevedendo nuove strade pubbliche ove fosse possibile e l'adeguamento ai minimi secondo le normative esistenti delle principali strade pubbliche, lasciando private le restanti.

Il vincolo paesaggistico derivante dalla presenza del fiume Arrone non è efficace per le aree ricadenti nella perimetrazione del 1983 mentre, per quanto riguarda gli interventi ad est del nucleo, ricadenti all'interno della fascia di rispetto del fiume Arrone, per quelle aree inserite nel nucleo successivamente il vincolo è efficace.

L'articolo 11 della Legge Regionale 24/98 e s.m.i. prevede che, "Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li 06 Feb. 2007

circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e 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."*

Vista la sussistenza del vincolo paesaggistico che investe aree con destinazione pubblica (parcheggi, servizi pubblici e verde pubblico), l'Amministrazione Comunale, in fase di attuazione del Piano Particolareggiato, dovrà adeguarne le previsioni ai suddetti vincoli rispettando le quantità di standard previste dal piano stesso. Comunque, per una migliore definizione dell'impatto sull'ambiente circostante, i progetti di tutte le infrastrutture previste nelle fasce di rispetto dovranno essere dotati dello Studio di Inserimento Paesistico elaborato secondo quanto prescritto dagli artt. 29 e 30 della LR 24/98.

Inoltre, ai sensi della medesima L.R. n° 24/98 art. 7 comma 10, "L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto (...) concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse". Pertanto, anche in conformità con le disposizioni contenute nel DPR 380/2001, per gli edifici esistenti che ricadono entro i 50 metri dagli argini delle acque pubbliche vincolate, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Nel caso di demolizione e ricostruzione, la cubatura afferente dovrà essere edificata al di fuori della fascia di inedificabilità di 50 metri.

Pertanto, si ritiene ammissibile la variante nella fascia di rispetto dell'acqua pubblica vincolata, contenente interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti citati nella norma regionale, a condizione che entro i 50 metri dall'argine della stessa non vengano previsti nuovi edifici.

Il reperimento delle aree pubbliche è superiore rispetto al minimo di standard pari a 18 mq/ab fissato dal D.M. n° 1444/68 per un totale di 61,96 mq/ab.

Gli interventi sulla viabilità permettono una sufficiente mobilità all'interno del nucleo e un adeguato collegamento con le principali arterie di viabilità presenti nell'ambito territoriale.

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano nel periodo delle due pubblicazioni, si concorda con quanto proposto dagli uffici comunali.

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al piano particolareggiato di recupero zona "O" n° 2 "Osteria Nuova" adottato con delibera del Commissario Straordinario n° 395 del 26/11/1993 ripubblicata con delibera del CC n° 277 del 10/12/1998 e controdedotta con delibera n° 147 del 21/10/2002. In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona H1 "Agro Romano" e zona O "Recupero Urbanistico - Sottozona O1" a zona O "Recupero Urbanistico - Sottozona O2" con le condizioni di cui al precedente considerato e alle prescrizioni contenute nel parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R.L. n° 2649/1999.

L'istruttore

F.to Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area 2B.5

F.to Arch. Francesco Paolo LORITO

Il Direttore

F.to Arch. Paolo RAVALDINI

