



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
P O O O S C L O A L L U V 9 3 2 C O O O 2 2 5 5 1 1 7 5 7 2 C C O A C S H A N E

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/05/2007

=====

ADDI' 29/05/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COST'
COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPLI	Massimo	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIFAI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: POMPLI - COSTA - FICHERA - MICHELANGELO - RANUCCI -
VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 352

Oggetto:

Comune di Roma - Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.
Zona"O'n. 67 "Via Bocca Km 10-11-12" - L.R. 36/87 art. 4.
Approvazione.





352 29 MAG. 2007 *lee*

OGGETTO: Comune di Roma – Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Zona“O”n. 67 “Via Boccea Km 10-11-12” – 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 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;

CHE con delibera di questa ^{DELEGATA} Giunta n. 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 consiliare n. 69 del 08.05.1996, 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” n. 67 “Via Boccea Km 10-11-12”;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 29 osservazioni/opposizioni e n. 34 osservazioni/opposizioni fuori termine;

VISTA la deliberazione consiliare n. 85 del 08.07.2002, con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni/opposizioni presentate, provvedendo, peraltro, a riadottare 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. 11 osservazioni/opposizioni nei termini e n. 4 fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 199 del 08.11.2004, provvedendo fra l'altro, a graficizzare le modifiche, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/opposizioni, modifiche ritenute dalla stessa Amministrazione non sostanziali, pertanto non soggette a ripubblicazione;





352 29 MAG. 2007

Uy

CHE il Comune di Roma tra gli atti inviati ha allegato anche una osservazione/opposizioni a firma del Sig. Bianchi Oscar e successivamente, la stessa Amministrazione Comunale ha inviato ulteriori 2 osservazioni/opposizioni a firma della Sig.a Sesto Marella e Sig.ri Marinelli Angela e Anastasi Francesco;

CHE direttamente a questa Regione è stata presentata una osservazione/opposizione a firma di vari istanti;

VISTA la nota n. 44896/D3/03 del 03.04.2007, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha comunicato che dalla istruttoria demaniale, relativa alle terre di uso civico dell'intero territorio comunale, è emerso che le aree interessate all'intervento urbanistico in questione non risultano gravate da diritti civici né appartenere al demanio civico, come peraltro risulta dalla attestazione comunale rilasciata dal Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma;

VISTA la nota n. 72437/2S/05 del 22/02/2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo - ha espresso ai sensi dell'ex art. 13 della legge 64/74 e della D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999 parere favorevole al Piano Particolareggiato del nucleo "O" Via Boccea KM 10-11-12 a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

1. *siano seguite le indicazioni del geol. Succhiarelli per quanto riguarda l'idoneità territoriale delle varie aree e le prescrizioni tecniche così come indicato alle pagine 10-13 della relazione geologica;*
2. *in corrispondenza di tutte le "Aree di scarpata morfologica", così come individuate nella Carta dell'Idoneità Territoriale I, devono essere istituite due fasce, di larghezza pari al doppio dell'altezza della scarpata, una sopra e l'altra sotto la scarpata all'interno delle quali è vietato qualsiasi tipo di edificazione. Tali aree inedificabili sono individuate procedendo la prima dal ciglio superiore del pendio verso monte e l'altra a partire dal bordo inferiore della scarpata verso valle;*
3. *per quanto riguarda gli interventi a ridosso del Fosso del Pisciarellino deve sempre essere rispettato il vincolo dei 10 metri dagli alvei e dalle sponde per le fabbriche e gli scavi (R.D. 25/07/1904 n. 523);*
4. *per tutte le aree in cui si è già costruito all'interno della fascia di inedificabilità indicata al punto 2 si dovrà procedere alla verifica di stabilità della scarpata. In particolare dovranno essere valutate le scarpate lungo via Romentino, sia dove questa costeggia il Fosso del Pisciarellino sia dove procede parallela a via Parodo (aree evidenziate in rosso nella Carta dell'Idoneità Territoriale I). Laddove saranno individuate situazioni di rischio si dovrà provvedere alla messa in sicurezza attraverso una valutazione effettuata da un tecnico abilitato (geologo o ingegnere) per valutare: a) la necessità di rimuovere i blocchi pericolanti; b) la scelta degli interventi più idonei per la stabilizzazione delle aree di distacco.*





352 29 MAG. 2007

lu

5. tutta l'area denominata "Comparto N", campita con righe rosse nella Carta dell'Idoneità Territoriale 1, non e' idonea all'edificazione;
 6. deve essere condotto uno studio specifico per valutare il posizionamento e la sezione che dovrà avere la canalizzazione delle acque che corre parallela a via Carmagnola e che attualmente risulta seppellita, con una sezione modesta, sotto gli edifici già realizzati;
 7. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, 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;
 8. le fondazioni delle strutture dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
 9. dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque;
 10. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
 11. Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
 12. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
 13. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
 14. il richiedente s'impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;
- inoltre, per quanto attiene gli aspetti vegetazionali, siano recepite le indicazioni del dr. Tonelli, riportate nella citata nota del 16/02/2007, di seguito riportate:
- a) siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Biol. Benedetto Mercuri;
 - b) Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
 - c) Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
 - d) Realizzare recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone;
 - e) Salvaguardare le essenze arboree ed arbustive lungo le spallette;





352 29 MAG. 2007

dy

- f) *Piantumare il doppio delle essenze arboree eventualmente eliminate per la realizzazione delle opere in progetto;*
- g) *Nelle aree acclivi prossime all'edificato in progetto prevedere piantumazioni di essenze arboree e/o arbustive autoctone per ridurre i rischi di erosione;*
- h) *Nel caso di individuazione di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica;*
- i) *Lungo i corsi d'acqua limitarsi alla eliminazione dei rovi salvaguardando le essenze arboree eventualmente presenti.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

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 – Area 2B.5;

VISTA la relazione n. 72819/2005 del 10.04.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 67 "Via Boccea Km 10-11-12" in variante al vigente P.R.G. da zona H1 "Agro Romano" a zona "O" Recupero Urbanistico, sia meritevole di approvazione per i motivi 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

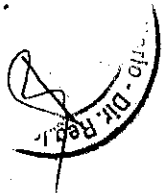
DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla zona "O" n.67 "Via Boccea Km 10-11-12", adottato dal Comune di Roma con delibere consiliari n. 69 del 08.05.1996 e n. 85 del 08.07.2002, per i motivi indicati nella relazione n. 72819/2005 del 10.04.2007 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.

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

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2b.5. nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 69/1996:





352 29 MAG. 2007 lu

Tav. 0	Analisi dell'edilizia esistente	sc.1:2000
Tav. 1	Planimetria catastale aree con destinazione pubblica – F. 174	sc.1:4.000
Tav. 2	Planimetria catastale aree con destinazione pubblica – F. 335	sc.1:4.000
Tav. 3/4 bis	Planimetria catastale zonizzazione – F. 174	sc.1:4.000
Tav. 5	Rete viaria e parcheggi	sc.1:2.000
Tav. 6	Tavola di riferimento per la tutela storico ambientale	sc.1:2.000
Tav. 7	Zonizzazione	sc.1:2.000
Tav. 8	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto A	sc.1:1.000
Tav. 9	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparti B e C	sc.1:1.000
Tav. 10	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparti D e E	sc.1:1.000
Tav. 11	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparti F e G	sc.1:1.000
Tav. 12	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto H	sc.1:1.000
Tav. 13	Relazione	
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 15	Previsione di spesa	
Tav. 16a	Elenco delle proprietà catastali vincolate Foglio n. 174	
Tav. 16b	Elenco delle proprietà catastali vincolate Foglio n. 335	
Tav. 16c	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione Foglio n. 174	
Tav. 16d	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione Foglio n. 335	

Negli elaborati allegati alla delibera consiliare n. 85/2002:

Tav. 1	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 2	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 3.1	Localizzazione delle Osservazioni ed Opposizioni su base catastale	sc. 1:4.000
Tav. 3	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 4	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 15	Previsione di spesa	
Tav. 16.1	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio Foglio n. 174 da pag. 1 a pag. 251 Foglio n. 335 da pag. 252 a pag. 346	
Tav. 16.2	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione Foglio n. 174 da pag. 1 a pag. 49 Foglio n. 335 da pag. 50 a pag. 54	

Relazione d'ufficio

Negli elaborati allegati alla delibera consiliare n. 199/2004:

Tav. 1	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 2	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 3.1	Localizzazioni delle Osservazioni ed Opposizioni su base catastale	sc. 1:4.000
Tav. 3	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 4	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione	





352 29 MAG. 2007 *del*

- Tav. 15 Previsione di spesa
Tav. 16.1 Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio
Foglio n. 174 da pag. 1 a pag. 251
Foglio n. 335 da pag. 252 a pag. 346
Tav. 16.2 Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione
Foglio n. 174 da pag. 1 a pag. 49
Foglio n. 335 da pag. 50 a pag. 54
Relazione d'ufficio

e nel parere n. 72437/2S/05 del 22/02/2007 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli con allegato stralcio della carta di idoneità territoriale 1.

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





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

DIRETTORE DELL'AREA
(Dott. Francesco Paolo Lorigo)

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

10 APR. 2007

Roma, li

PROT. N° 72819/2005

ALLEG. alla DELIB. N. 352

DEL 9 MAG. 2007

ALLEGATO A



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: Comune di Roma – Piano Particolareggiato Zona “O” n° 67 “Via Boccea km 10-11-12”
Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 articolo 4
Parere urbanistico e paesaggistico

Con nota n° 72819 del 9/05/2005 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° 44896/D3/03 del 03/04/2007, pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica al prot. n° 57695 del 04/04/2007, 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, ritenendo di non dover esprimere alcun parere in merito.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, con nota n° 72437/2S/05 del 22/02/2007, acquisita dalla scrivente Direzione Regionale in data 12/03/2007 al prot. n° 42518, 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 Consiglio Comunale n° 69 del 8/05/1996 ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Tav. 0	Analisi dell'edilizia esistente	sc.	1:2000
Tav. 1	Planimetria catastale aree con destinazione pubblica – F. 174	sc.	1:4.000
Tav. 2	Planimetria catastale aree con destinazione pubblica – F. 335	sc.	1:4.000
Tav. 3/4 bis	Planimetria catastale zonizzazione – F. 174	sc.	1:4.000
Tav. 5	Rete viaria e parcheggi	sc.	1:2.000
Tav. 6	Tavola di riferimento per la tutela storico ambientale	sc.	1:2.000
Tav. 7	Zonizzazione	sc.	1:2.000
Tav. 8	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto A	sc.	1:1.000
Tav. 9	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto B e C	sc.	1:1.000
Tav. 10	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto D e E	sc.	1:1.000
Tav. 11	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto F e G	sc.	1:1.000
Tav. 12	Esemplificazione indicativa dei comparti – comparto H	sc.	1:1.000
Tav. 13	Relazione		
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione		
Tav. 15	Previsione di spesa		
Tav. 16a	Elenco delle proprietà catastali vincolate Foglio n. 174		
Tav. 16b	Elenco delle proprietà catastali vincolate Foglio n. 335		
Tav. 16c	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione Foglio n. 174		
Tav. 16d	Elenco delle proprietà catastali vincolate soggette a convenzione Foglio n. 335		

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate avverso al piano n° 29 opposizioni entro i termini e 34 opposizioni fuori termine. L'accoglimento delle osservazioni/opposizioni hanno variato

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li

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° 85 del 8/07/2002. Gli elaborati tecnici allegati sono i seguenti:

Tav. 1	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 2	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 3.1	Localizzazioni delle Osservazioni ed Opposizioni su zonizzazione catastale	sc. 1:4.000
Tav. 3	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 4	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 15	Previsione di spesa	
Tav. 16.1	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio	
	Foglio n. 174 da pag. 1 a pag. 251	
	Foglio n. 335 da pag. 252 a pag. 436	
Tav. 16.2	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione	
	Foglio n. 174 da pag. 1 a pag. 49	
	Foglio n. 335 da pag. 50 a pag. 54	
	Relazione d'ufficio	

Durante il periodo di ripubblicazione sono state presentate n° 11 opposizioni; inoltre, fuori dei termini di pubblicazione, ne sono state presentate n° 4. 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° 199 del 8/11/2004 sono i seguenti:

Tav. 1	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 2	Aree pubbliche – Rete viaria – Sezioni stradali – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 3.1	Localizzazioni delle Osservazioni ed Opposizioni su zonizzazione catastale	sc. 1:4.000
Tav. 3	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:4.000
Tav. 4	Zonizzazione su base catastale – F. 174 – F. 335	sc. 1:2.000
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 15	Previsione di spesa	
Tav. 16.1	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio	
Tav. 16.2	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione	
	Relazione d'ufficio	

Tra gli atti inviati dal Comune di Roma era presente anche la opposizione del signor Bianchi Oscar del 21/08/2003 prot. n° 1045 del 11/09/2003 del Dipartimento VI. Successivamente, la stessa amministrazione comunale ha inviato le seguenti opposizioni al piano particolareggiato:

- Signora Sesto Marella con nota prot. n° 109231 del 6/07/2005
- signori Marinelli Angela e Anastasi Francesco con nota prot. n° 15543 del 26/10/2005.

È invece direttamente pervenuta a questa struttura l'osservazione a firma di vari istanti prot. n° 26262 del 21/02/2005.

PREMESSO

La zona "O" n° 67 "Via Boccea km 10-11-12" 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 che rappresenta il confine sud ed ovest del nucleo e che lo collega con il GRA. Da essa parte tutta la viabilità interna al comprensorio attraverso incroci a raso ed il nuovo svincolo in fase di realizzazione.



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li

Gli edifici esistenti sono principalmente a destinazione residenziale, di altezza media mai superiore ai due piani e con le poche cubature commerciali di vicinato inserite negli edifici residenziali al piano terreno. La tipologia edilizia è prevalentemente a villini pluripiano a scala comune, ed edilizia isolata mono o bifamiliare con giardino. Il nucleo presenta carenze di aree destinate a servizi e a verde pubblico.

La progettazione del nucleo abusivo, rispetto al perimetro originario, ha subito un notevole ampliamento, con l'annessione di tutti i lotti, attualmente poco edificati, che separano il vecchio nucleo di cui alla DGRL 4777/83 alla Via Boccea sul lato ovest, ma che trovano proprio nella viabilità principale un naturale confine dell'ambito da recuperare.

Gli obiettivi principali del piano particolareggiato sono stati quelli di introdurre fattori di riagggregazione del nucleo, attraverso i seguenti interventi:

- Realizzazione di poli di condensazione a livello di nucleo e sottonucleo che rappresentino luoghi riconoscibili e deputati alla vita sociale, mediante interventi di edilizia mista e di servizi;
- Ristrutturazione dell'insediamento per realizzare un organismo urbano funzionalmente più attrezzato con il reperimento dei servizi adeguati alla popolazione insediata ed insediabile, tramite la ricucitura delle varie zone di edilizia sorta spontaneamente e la loro riconnessione al territorio circostante in un contesto territoriale più ampio;
- Ristrutturazione ed adeguamento della rete viaria esistente, per garantire fluidità e collegamenti interni e verso la Via Boccea efficienti ed in sicurezza.

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.

I dati urbanistici, contenuti nella D.G.R.L. n° 4777/83, prevedevano una Superficie pari a 68,30 Ha, con una previsione complessiva pari a 3.766 stanze comprensive di quelle costruite e quelle da costruire per una densità di 60 ab/Ha. L'incremento della superficie del nucleo porta il piano a 116,28 Ha a seguito della prima controdeduzione e a 117,40 Ha della seconda controdeduzione. La densità territoriale è variata da 68,30 ab/Ha, a 56,35 ab/Ha fino a 57,64 ab/Ha della seconda controdeduzione per un totale di a 6767 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:

Dati di progetto		Adozione (CC n° 69 del 8/05/1996)	1^ Controded.(CC n° 85 del 08/07/2002)	2^ Controded. (CC n° 199 del 08/11/2004)
Verde pubblico	Superficie	41.650	163.068	163.068
	Dotazione	9,10	24,89	24,89
Servizi	Superficie	32.090	59.332	59.332
	Dotazione	7,10	9,06	9,06
Parcheggi residenziali	Superficie	11.385	19.000	19.000
	Dotazione	2,50	2,90	2,90
Parcheggi non resid.	Superficie	3.157	10.518	10.518
	Dotazione	0,4-0,8 mq/mq	0,99 mq/mq	0,99 mq/mq
Dotazione totale		18,70	36,85	36,85

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiarie come approvata nella seconda delibera di controdeduzione n° 199 del 08/11/2004 è riportata nel seguente riepilogo:



Roma, li

ZONA	Superficie mq.	VOLUME			I.F. medio mc./mq.	Superficie lorda abit. mq.	Abitanti n°
		Residenz. mc.	Non resid. mc.	Totale mc.			
Conservazione	276.380	233.942	14.800	248.742	0,90	73.100	2.808
Completamento	132.490	63.545	0	63.545	0,48	19.858	794
Nuova edificazione	295.761	131.471	0	131.471	0,45	41.085	1.643
Nuova edificazione convenzionata	108.639	121.865	19.084	140.913		38.083	1.524
TOTALE	813.270	550.823	33.884	584.671		169.176	6.767

Il nucleo zona "O" n° 67 "Via Boccea km 10-11-12" è parzialmente vincolato ai sensi del DLgs n° 42/2004 per la presenza del Fosso di Valle Santa, iscritto nel registro delle acque pubbliche. Questo comprensorio è stato approvato con la perimetrazione delle zone di recupero urbanistico adottata dal Comune di Roma con delibera n° 3372/78 ed approvata con DGR n° 4777 del 3/08/83 ai sensi della LR 28/80, assimilando tale zona a quelle di tipo "B" di cui al DM 1444/68.

CONSIDERATO

Il reperimento delle aree pubbliche è stato eseguito in conformità con gli standard urbanistici fissati dal D.M. n° 1444/68 pari ad un totale di 36,85 mq/ab superiore al minimo di 18 mq/ab. I servizi pubblici sono stati localizzati nei comprensori soggetti a convenzione in prossimità dei parcheggi pubblici e della viabilità di piano.

Gli interventi sulla viabilità permettono una sufficiente mobilità all'interno del nucleo e un adeguato collegamento con la principale arteria di viabilità presente nell'ambito territoriale quale è la Via Boccea.

La presenza dell'acqua pubblica, da cui la vigenza del vincolo paesaggistico, determina l'applicazione della prescrittività delle disposizioni del vigente PTP solo nella parte del piano particolareggiato inserita con le successive delibere di controdeduzione in quanto destinate a zona agricola dal vigente PRG, mentre per le aree già perimetrate come zona "O" si applica il disposto di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 142 del DLgs 42/04, trattandosi di aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B di cui al DM 1444/68.

L'articolo 11 della L.R. 24/98, modificata dall'articolo 56, comma 1, lettera c) della legge regionale 7 giugno 1999 n° 6 e dall'articolo 87, comma 1, lettera b) della legge regionale 27 febbraio 2004, n° 2 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 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."*

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".

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

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.

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 osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano nel periodo delle due pubblicazioni, si concorda con le determinazioni contenute nella delibera comunale di controdeduzione. In merito alle osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio e citate in premessa, si ritiene opportuno rimandare alla fase attuativa del P.P. l'eventuale risoluzione delle problematiche sollevate.

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al piano particolareggiato di recupero zona "O" n° 67 "Via Boccea km 10 - 11 - 12" adottato ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87 con delibera del Consiglio Comunale n° 69 del 8/05/1996, ripubblicato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con delibera n° 85 del 8/07/2002 e controdedotto con delibera n° 199 del 8/11/2004. In particolare si esprime parere favorevole alla variante urbanistica da zona H1 "Agro Romano" a zona "O" di recupero urbanistico.

F.to L'istruttore
Arch. Maurizio GALIMBERTI

F.to Il dirigente dell'Area 2B.05
Arch. Francescopaolo LORITO

F.to Il Direttore
Arch. Paolo RAVALDINI

