



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**  
 \*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/06/2007

ADDI 05/06/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA  
 CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE OGSI  
 COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Donarico Antonio GIZZUPI

\*\*\*\*\*OMISSIS

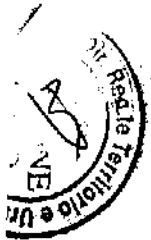
ASSISTI: BATTAGLIA COSTA - DE ANGELIS - DI STEFANO TIBALDI -  
 VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 372

Oggetto:

Comune di Roma - Piano Particolareggiato in variante al P.R.G.  
 Zona "n. 86 "pratoimungo" - L.R. 36/87 art. 4. Approvazione.





372 - 5 GIU. 2007 *leg*

**OGGETTO:** Comune di Roma – Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Zona "O" n. 86 "Pratolungo" – 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 <sup>REGIONALE</sup> 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. 123 del 23.09.2002, con la quale il Comune di Roma ha adottato - ai sensi degli artt. 4, 6 e 9 della L.R. 28/80 - il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 86 "Pratolungo";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate nei termini osservazioni/opposizioni mentre fuori detti termini sono state presentate n. 11 osservazioni/opposizioni, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 107 del 12.05.2005, 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, inoltre con la medesima delibera, il citato Comune ha dichiarato che, nel caso in specie, ricorrono i presupposti di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/87 in quanto il perimetro del nucleo di che trattasi risulta ampliato rispetto a quello approvato con la variante denominata "Piano delle Certezze";

**CHE** il Comune di Roma tra gli atti inviati ha allegato anche due osservazioni non prese in considerazione in quanto pervenute successivamente alla citata delibera di controdeduzione n. 107/2005;

**VISTA** la nota n. 163324/D3/06 del 23/11/06, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 Ufficio Usi Civici e Diritti



371 - 5 GIU. 2007 *dy*

Collettivi ha comunicato che il progetto in epigrafe possa proseguire il suo iter amministrativo con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 6/05, qualora i terreni interessati dall'intervento dovessero risultare da atti definitivi, non ancora noti, gravati da uso civico:

**VISTA** la nota n. 154071 del 19/09/06 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 DPR n. 380/01 (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" "Pratolungo" a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *Siano rispettate in modo tassativo tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza";*
2. *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;*
3. *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 al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;*
4. *Sia eseguita un'accurata indagine idrologica tesa ad escludere la possibilità di inondazione dell'area da parte del fosso sito sul lato orientale. In caso in cui tale pericolo sia dimostrato, preventivamente alla realizzazione di ulteriori edificazioni, sia messo in sicurezza il corso d'acqua;*
5. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi per la realizzazione di eventuali locali interrati, siano realizzate adeguate opere di contenimento da progettarsi anche sulla base dei risultati delle indagini geognostiche;*
6. *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;*
7. *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.*





372 - 5 GIU. 2007 *llg*

**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. 16380/2007 del 23/04/07, 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. 86 "Pratolungo" in variante al vigente P.R.G. da zona H2 "Agro Romano Vincolato" a zona "O" Recupero Urbanistico, sia meritevole di approvazione per i motivi <sup>con</sup> e le prescrizioni 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. 86 "Pratolungo" adottato dal Comune di Roma con delibera consiliare n. 123 del 23.09.2002, controdedotta <sup>con</sup> delibera consiliare n. 107/2005 <sup>DEL 12.03.2005</sup> <sup>con</sup> per i motivi e le prescrizioni indicate nella relazione n. 16380/2007 del 23.04.2007 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~~ <sup>con</sup> le prescrizioni di cui al ~~parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli~~, in premessa riportate.

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. 123/02:

Tav. A	Variante di P.R.G.	
Tav. 1	Connessioni con il tessuto urbano	sc. 1:10.000
Tav. 1a	Stato dell'urbanizzazione primaria - vincoli igienico-ambientali, naturalistici, archeologici e P.T.P.	sc. 1:10.000
Tav. 1b	Analisi della consistenza edilizia	sc. 1:10.000
Tav. 2	Rete viaria e parcheggi	
Tav. 3	Area pubbliche e compresori soggetti a convenzione	sc. 1:2.000
Tav. 4	Zonizzazione catastale	sc. 1:2.000
Tav. 5	Relazione tecnica	sc. 1:2.000
Tav. 6	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 7	Previsione di spesa	





372 - 5 GIU. 2007 *lez*

- Tav. 8 Relazione geologica
- Tav. 9a Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1018 da pag.1 a pag. 223
- Tav. 9b Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1023 da pag. 224 a pag. 410
- Tav. 9c Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione - Foglio 1018 da pag. 1 a pag. 18 - foglio 1023 da pag. 19 a pag. 20

nella delibera consiliare n. 107/2005 contenente la Relazione d'Ufficio e nei seguenti elaborati allegati alla stessa:

- Tav. 2 Rete viaria e parcheggi
- Tav. 3 Aree pubbliche e comprensori soggetti a convenzione sc. 1:2.000
- Tav. 4.1 Localizzazione su base catastale sc. 1:2.000
- Tav. 4 Zonizzazione su base catastale sc. 1:2.000
- Tav. 6 Norme tecniche di attuazione sc. 1:2.000
- Tav. 7 Previsione di spesa
- Tav. 9a Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1018 da pag.1 a pag. 223
- Tav. 9b Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1023 da pag. 224 a pag. 410
- Tav. 9c Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione - Foglio 1018 da pag. 1 a pag. 18 - foglio 1023 da pag. 19 a pag. 20

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



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

11 GIU. 2007





DIPARTIMENTO TERRITORIO Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Handwritten signature



Roma, il .....

PROT. N° 16380/2007

ALLEGATO A

RELAZIONE ISTRUTTORIA

ALLEG. alla DELIB. N. 372 del 5 GIU. 2007

Oggetto: Comune di Roma - Piano Particolareggiato Zona "O" n° 86 "Pratolungo" Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 art. 4 Parere urbanistico e paesaggistico

Con nota n° 16380 del 30/01/2007 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87, inviata dall'Area Amministrativa di Supporto dello scrivente Dipartimento Territorio.

La Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 163324/D3/06 del 23/11/2006, pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica al prot. n° 208433 del 24/11/2006, 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 Cooperazione tra i Popoli, con nota n° 154071 del 19/07/2006, acquisita dalla scrivente Direzione Regionale in data 21/07/2007 al prot. n° 155678, 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° 123 del 23/09/2002 ai sensi dell'art. 4, 6 e 9 della L.R. 28/80. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Tav. A	Variante di P.R.G.	
Tav. 1	Connessioni con il tessuto urbano	sc. 1:10.000
Tav. 1a	Stato dell'urbanizzazione primaria - vincoli igienico-ambientali, naturalistici, archeologici e P.T.P.	sc. 1:10.000
Tav. 1b	Analisi della consistenza edilizia	sc. 1:10.000
Tav. 2	Rete viaria e parcheggi	
Tav. 3	Area pubbliche e comprensori soggetti a convenzione	sc. 1:2.000
Tav. 4	Zonizzazione catastale	sc. 1:2.000
Tav. 5	Relazione tecnica	sc. 1:2.000
Tav. 6	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 7	Previsione di spesa	
Tav. 8	Relazione geologica	sc. 1:2.000
Tav. 9a	Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1018 da pag. 1 a pag. 300	
Tav. 9b	Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1018 da pag. 301 a pag. 639	
Tav. 9c	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione - Foglio 1018 da pag. 1 a pag. 58	

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni avverso al piano, mentre fuori termine ne sono state presentate 11. L'accoglimento delle osservazioni/opposizioni non hanno variato in modo sostanziale la natura del piano particolareggiato e a seguito di ciò l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non ripubblicarlo e di considerare la precedente delibera come adozione ai sensi



DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

dell'art. 4 della LR 36/87. Le controdeduzioni sono state formulate con delibera n° 107 del 12/05/2005 alla quale sono allegati i seguenti elaborati tecnici:

Tav. 2	Rete viaria e parcheggi		
Tav. 3	Area pubbliche e comprensori soggetti a convenzione su base catastale	sc.	1:2.000
Tav. 4.1	Localizzazione delle Osservazioni ed Opposizioni su zonizzazione catastale	sc.	1:2.000
Tav. 4	Zonizzazione catastale	sc.	1:2.000
Tav. 6	Norme tecniche di attuazione	sc.	1:2.000
Tav. 7	Previsione di spesa		
Tav. 9a	Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1018	sc.	1:2.000
Tav. 9b	Elenco delle proprietà catastali vincolate all'esproprio - Foglio 1029		
Tav. 9c	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione - Foglio 1018 e 1029		
	Relazione d'ufficio		

L'Amministrazione Comunale ha inoltre allegato alla documentazione le osservazioni a nome di Orrù Americo (prot. Dip. VI Comune di Roma n° 549 del 7/09/2005) e di Di Pietro Giuseppa (prot. Dip. VI Comune di Roma n° 622 del 29/09/2005), non prese in considerazione in quanto pervenute dopo la delibera di controdeduzione.

## PREMESSO

La zona "O" n° 86 "Prato Lungo" di recupero urbanistico è localizzata nel quadrante est della città in posizione esterna rispetto al GRA nel territorio del XVIII Municipio al confine con il Comune di Montecompatri. Il nucleo si sviluppa prevalentemente a sud della Via Prenestina e parzialmente a nord di essa. Il confine orientale è costituito da Via Osini che costeggia il Fosso dell'Osa, quello occidentale è costituito da Via di Rocca Cencia e da Via del Regillo che si dirama da essa.

L'ambito territoriale in cui è inserito il nucleo abusivo è caratterizzato da una intensa edificazione sia di natura abusiva (nuclei zona O n° 17 Prato Fiorito, n° 18 Castelverde Osa S. Eligio e n° 85 Colle del Sole) che di pianificazione intensiva (Piani di Zona Ponte di Nona, B4 Castelverde, C2 Lunghezza e lottizzazione El Ponte di Nona).

Il perimetro del nucleo n° 86 "Pratolungo" era stato inserito tra quelli assentiti con la DGRL n° 4777/83, riguardante la perimetrazione dei nuclei abusivi di recupero urbanistico, ma respinto per motivi procedurali. Per questo motivo, l'Amministrazione Comunale ha adottato il piano particolareggiato ai sensi della Legge Regionale n° 28 del 2/05/1980 con delibera n° 123 del 23/09/2002.

Con delibera n° 856 del 10/09/2004, la Giunta Regionale ha approvato la Variante generale al PRG di Roma denominata "Piano delle Certezze", nella quale è stato inserito il perimetro del nucleo abusivo zona O n° 86 "Prato Lungo". Pertanto, la delibera di Consiglio Comunale n° 107 del 12/05/2005 di controdeduzioni alle osservazioni presentate al piano particolareggiato in fase di pubblicazione, ha considerato la delibera di adozione non ai sensi della LR 28/80 ma ai sensi della LR 36/87, e pertanto il piano particolareggiato è stato considerato in variante ai sensi dell'art. 4 della medesima LR 36/87.

Gli edifici esistenti sono principalmente a destinazione residenziale, di altezza media pari a due piani e sporadica presenza di edifici di tre e quattro piano; sono anche presenti edifici con destinazione commerciale, non commerciale e produttiva situate nel tessuto urbanistico del nucleo.

L'ampliamento del perimetro del piano particolareggiato, così come approvato dalla Variante delle Certezze, ha riguardato una vasta area a nord della Via Prenestina dove sono state individuate aree a verde pubblico, oltre ad aree fondiarie edificabili, all'interno di un unico comparto edificatorio.

Gli obiettivi principali del piano particolareggiato sono la riqualificazione urbanistica attraverso la dotazione di servizi adeguati quantitativamente alla popolazione insediata ed insediabile a completamento,



Roma, li .....

la ricucitura delle varie parti del disgregato tessuto edilizio del nucleo sorto spontaneamente e la sua riconnessione al territorio circostante in un contesto più ampio.

I dati urbanistici generali del piano particolareggiato nucleo n° 86 zona O "Prato Lungo", così come previsti dalla tavola n° 4 "Zonizzazione" allegata alla delibera di adozione, prevedono una Superficie pari a 64,482 Ha, con una previsione complessiva pari a 4.471 abitanti comprensivi di quelli già insediati e quelle da insediare per una densità di 69,33 ab/Ha. A seguito della delibera di controdeduzione, i dati sono variati con una previsione complessiva di 5.455 abitanti comprensivi di quelli già insediati e quelle da insediare per una densità di 84,60 ab/Ha, sulla superficie che è rimasta invariata e pari a 64,48 Ha.

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° 123 del 23/09/2002)	2^ Controded. (CC n° 107 del 02/05/2005)
Verde pubblico	Superficie	119.793	81.389
	Dotazione	26,79	14,92
Servizi	Superficie	31.418	35.517
	Dotazione	7,03	6,51
Parcheggi residenziali	Superficie	14.207	13.698
	Dotazione	3,17	2,51
Parcheggi non resid.	Superficie	5.994	10.681
	Dotazione	0,4-0,8 mq/mq	0,40 mq/mq
Dotazione totale		36,99	23,94

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiarie come approvata nella delibera di controdeduzione n° 107 del 02/05/2005 è riportata nel seguente riepilogo:

ZONA	Superficie mq.	VOLUME					I.F. medio mc/mq	Sup. lorda abit. mq.	Abitant i n°
		Residenz mc.	Non res. mc.	Commerc mc.	Produtt mc.	Totale mc.			
Conservazione	183.753	240.953	9.904	5.598	45.362	302.087	1,64	75.300	3.012
Completamento	82.903	65.840	0	0	0	65.804	0,79	20.575	823
Nuova edificazione	126.624	87.664	0	0	0	87.664	0,69	27.400	1.096
Nuova edific. convenzionata	38.044	41.943	7.222	0	0	49.165	1,29	13.100	524
<b>TOTALE</b>	<b>431.324</b>	<b>436.364</b>	<b>17.126</b>	<b>5.598</b>	<b>45.632</b>	<b>504.720</b>		<b>136.375</b>	<b>5.455</b>

L'area del nucleo posta sul confine con il Comune di Montecompatri risulta essere vincolata, ai sensi del DLgs n° 42/2004 (art.1 lettera c L 431/85), vista la presenza del Fosso di dell'Osa, iscritto nel registro delle acque pubbliche.

Dalla tavola E/3 15/9 f bis del PTP 15/9 "Valle dell'Aniene", si evince che sulle aree interne al comparto C4, sussistono due beni d'interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico, censiti con i numeri 275 "Area di frammenti fittili" e 276 "Ritrovamento Preistorico sporadico", con relativa area di rispetto dei beni d'interesse archeologico.

CONSIDERATO



Roma, li .....

*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 36,99 mq/ab superiore al minimo di 18 mq/ab. Tale dotazione di servizi pubblici andrà anche a soddisfare le esigenze degli insediamenti residenziali presenti nell'ambito territoriale circostante. 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 Prenestina a nord e la Via Casilina a sud attraverso Via di Rocca Cencia.

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". 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. Per quanto riguarda la localizzazione di aree per servizi e parcheggi, ricadenti nelle fasce di rispetto dei fossi vincolati, l'A.C. dovrà attenersi alla normativa vigente e provvedere possibilmente a realizzarli nelle vicinanze delle aree ora previste dal piano particolareggiato.

Inoltre, vista la presenza dei beni archeologici menzionati nelle premesse che insistono sul comparto C4 posto a nord del piano particolareggiato, si prescrive che, in fase di realizzazione del medesimo comparto edificatorio, vengano prima effettuati gli opportuni scavi archeologici da eseguire di concerto con la competente soprintendenza ministeriale.

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano nel periodo di pubblicazione, si concorda con le stesse. Per quanto riguarda le due osservazioni al piano particolareggiato, a firma di Orrù Americo e Di Pietro Giuseppa citate in premessa, si rimanda alla fase esecutiva del piano particolareggiato per la risoluzione delle problematiche sollevate dagli istanti.

### PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al piano particolareggiato di recupero zona "O" n° 86 "Prato Lungo" adottato ai sensi degli articoli 4, 6 e 9 della L.R. 28/80 con delibera del



# REGIONE LAZIO

5

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

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

Roma, il .....

Consiglio Comunale n° 123 del 23/09/2002, controdedotto ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con delibera n° 107 del 12/05/2005. In particolare si esprime parere favorevole alla variante urbanistica da zona H2 "Agro Romano Vincolato" a zona "O" di recupero urbanistico e parere favorevole dal punto di vista paesaggistico con le prescrizioni di cui al precedente considerato.

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

