



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/11/2007

=====

ADDI' 16/11/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELE	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISIS

ASSENTI: MARRAZZO COSTA DE ANGELIS - FICHERA - MANCINI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 917

Oggetto:

Comune di Roma - XX Variante Integrativa sostitutiva del Il PEEP, inserimento del Piano di Zona B48 "Colle Fiorito" D.C.C. n. 139 del 17.07.2003 - Approvazione.



917 16 NOV. 2007

ly

OGGETTO: Comune di Roma – XX Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B48 “Colle Fiorito”
D.C.C. n. 139 del 17.07.2003 – **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 e s.m.i.;

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

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

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 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 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. 139 del 17.07.2003 con la quale il Comune di Roma, nell'ambito della XX Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona B48 “Colle Fiorito”;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

CHE con deliberazione Consiliare n. 166 del 21.07.2005 il Comune di Roma, a seguito di sondaggi archeologici effettuati sui comparti assegnati che hanno evidenziato notevoli difficoltà di accessibilità all'area per via della complessa ed accidentata situazione altimetrica del sito, ha provveduto ad adottare dei nuovi elaborati grafici-descrittivi riportanti le modifiche effettuate;

CHE ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 327/2001, il progetto di localizzazione è stato depositato presso il Dipartimento IX e del deposito è stata data comunicazione a ciascun proprietario delle aree interessate dall'intervento;

CHE entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di deposito, sono pervenute n. 3 osservazioni da parte dei proprietari delle aree interessate dalla citata proposta di localizzazione;

VISTA la deliberazione consiliare n. 11 del 19.01.2006 con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate



917 16 NOV. 2007

ky

avverso la dichiarazione di pubblica utilità e localizzazione ex art. 3 della Legge 247/74, provvedendo, peraltro, a modificare ulteriormente il Piano con nuovi elaborati grafici in sostituzione di quelli allegati alla citata delibera consiliare n. 166/2005;

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. 35515/2004 del 07.11.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona in variante al vigente P.R.G. da zone “H1” e “H2” a zona “E3”, sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;

VISTA la nota n. 82512/D3/06 del 15.07.2004 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso il parere che l'intervento urbanistico di che trattasi può avere libero corso in quanto è emerso, dalle risultanze degli atti istruttori demaniali, che i terreni interessati dal Piano in argomento non sono soggetti ad usi civici nè figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici ai sensi della L. 1766 del 16.06.1927;

VISTA la nota n. 685 del 10.03.2003 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Etruria Meridionale – ha ritenuto che si possa procedere alla progettazione dell'intervento Colle Fiorito solo a condizione che le particelle catastali 156, 66 e 158, oltre alla porzione sudoccidentale della part. 172, delimitata ad est dallo stradello a q. 70, 2/ 73, 5, rimangano libere da costruzioni. Inoltre ha ritenuto che la progettazione dovrà effettuarsi di concerto con la stessa Soprintendenza, anche alla luce delle risultanze di verifiche di scavo;

VISTA la nota n. D2/2S/05/133775 del 01.08.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area “2S/05” - Difesa del Suolo ha espresso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. n. 2649/99, parere favorevole al Piano di zona n. B48 “Colle Fiorito” nel comune di Roma, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica, geomorfologia, geotecnica, sismica, idrogeologica e idrologica del luglio 2007 a firma del geol. Francesco Flumeri e del geol. Aurora Bergamini;*
- *Siano effettuate in fase esecutiva più approfondite indagini geognostiche e geotecniche per la definizione della tipologia fondazionale e delle opere di contenimento delle scarpate naturali ed artificiali;*
- *Ogni sbancamento sia effettuato sotto la supervisione di un geologo che verifichi la rispondenza tra la situazione geologica a sbancamento eseguito e le ipotesi progettuali e le verifiche di stabilità eseguite;*
- *Sia eseguita una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche;*
- *Laddove l'edificazione comporti sbancamenti con creazione di scarpate, o arretramento di scarpate naturali, dovranno essere eseguite opere di contenimento provvisorie e definitive;*



La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.

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

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere-reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 35515/2004 del 07.11.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

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

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona B48 “Colle Fiorito” in variante al P.R.G. da zone “H1” e “H2” a zona “E3”, adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 139 del 17.07.2003, controdedotto con deliberazione consiliare n. 11 del 19.01.2006, secondo i motivi contenuti nella relazione n. 35515/2004 del 07.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni e condizioni 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.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 139 del 17.07.2003:

Elab. 1	Previsioni di PRG inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincoli del territorio e PTP	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	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. A	Relazione tecnica illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	



917

16 NOV 2007

lu

E nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 11 del 19.01.2006:

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

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

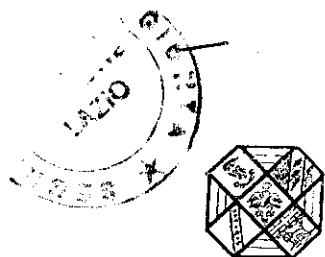


Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

22 NOV 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

ALLEGATO A

PROT. n° 35515/2004

ALLEG. alla DELIB. N. 917 *My*
DEL. 16 NOV. 2007

Roma, li 07 NOV. 2007



Oggetto: **Comune di ROMA – Piano di Zona B48 Colle Fiorito**
Legge n° 167 del 8 aprile 1962 e Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 articolo
Parere urbanistico e paesaggistico

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Comune di Roma, con nota n° 9895 del 20/02/2004, acquisita al prot. n° 35515 del 1/03/2004, 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.

Il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 82512/DS/06 del 15/07/2004, 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.

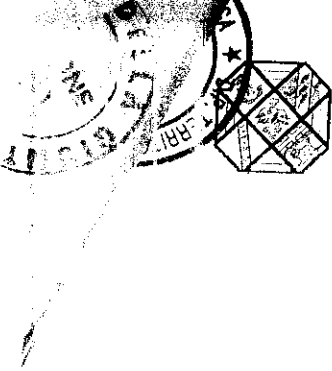
Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 133775 del 01/08/2007, ha espresso il proprio parere di competenza di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione con prescrizioni.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'Etruria Meridionale, con nota n° 685 del 10/03/2003, ha ritenuto che l'intervento ERP possa procedere con la prescrizione della non edificazione di alcune particelle interessate da ritrovamenti archeologici.

PREMESSO

Il piano particolareggiato è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 139 del 17/07/2003 nell'ambito della XX variante al II Piano di Edilizia Economica e Popolare. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 18,59 Ha per 1.295 stanze con una densità di 70 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 103.600 mc circa. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Elab. 1	Previsioni di PRG inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio e PTP	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	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. A	Relazione illustrativa	rapp. 1:2.000



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

- 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 al Piano di Zona in oggetto

Durante il periodo di pubblicazione del Piano di Zona non sono state presentate opposizioni e pertanto non è stata deliberata la controdeduzione da parte del Comune di Roma.

Con nota n° 65234 del 11/10/2005, recepita al prot. n° 170038 del 12/10/2005 dalla scrivente struttura, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la deliberazione di C.C. n° 16 del 21/07/2005 concernente la modifica del Piano di Zona B48 Colle Fiorito compreso nella variante integrativa sostitutiva del II PEEP di cui alla Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni. Tali modifiche sono state apportate a seguito di una riclassificazione topografica dell'area di intervento per permettere l'attuazione del Piano di Zona su un terreno molto accidentato dal punto di vista morfologico.

Successivamente, con la delibera di C.C. n° 11 del 19/01/2006 l'Amministrazione Comunale ha ulteriormente modificato il piano di zona a seguito delle osservazioni presentate avverso la dichiarazione di pubblica utilità e localizzazione ex art. 3 della Legge 247/74. Le tavole allegate alla deliberazione di Consiglio Comunale, che vanno a sostituire quelle allegate alla delibera n° 166/2005 sopra citata e non trasmesse a questa struttura, sono le seguenti:

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

Il piano di zona B48 Colle Fiorito ricade all'interno del Municipio XIX del Comune di Roma ed è previsto su un'area che si attesta nel settore ovest della città all'esterno del GRA, in prossimità dell'intersezione tra Via di Boccea e Via della Storta. L'area di intervento ha una forma rettangolare con una configurazione altimetrica molto irregolare, attualmente libera e con destinazione agricola. A nord del previsto Piano di Zona è presente il nucleo abusivo ricompreso nell'elenco dei cosiddetti toponimi individuati dalla Variante delle Partenze denominato "Colle Fiorito - Via della Storta".

Su Via della Storta passa una linea di autobus che consente il collegamento con la metropolitana A fermate Battistini e Cornelia passando per Via di Boccea.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente prevede per l'area la destinazione a zona H2 "Agro Romano Vincolato" ed una minima fascia a zona H1 "Agro Romano" lungo Via della Storta. Il nuovo PRG adottato dal Comune di Roma prevede la "Città della Trasformazione Residenziale".

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

Dal punto di vista paesaggistico, l'area risulta vincolata dalla presenza del "Fosso Galeria" (nella parte lungo Via della Storta) e in maniera marginale dal "Fosso dell'Acquasona" e dal "Fosso di Mazzalupo".

Inoltre, come si evince dalla tavola E3 4-g bis del Piano Territoriale Paesistico 15/4 "Arrone Galeria", l'area risulta vincolata per la presenza dei seguenti beni di interesse archeologico e storico-monumentale e sulle quali il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ha espresso il proprio parere citato in premessa con prescrizioni:

- due "Aree di Frammenti Fittili" distinte con i numeri 20 e 24 con le rispettive aree di rispetto: "Beni d'interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico";
- n° 6 Estensione lineare – Probabile tracciato antico di Via della Storta: "Bene d'interesse archeologico di non comprovata esistenza ed estensione o gravemente compromessi";
- n° 19 Complesso del Casale di Colle Fiorito: "Ambito di rispetto di rilevante interesse storico-monumentale".

La presenza di questi beni d'interesse archeologico e paesaggistico rende efficace l. Tutela Paesaggistica TPc/11 e la Tutela Orientata TOb/13. In sede di pubblicazione del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'Amministrazione Comunale ha presentato una proposta di tutela o conservazione ex art. 23 della LR 24/98 avverso la predetta classificazione di tutela.

La proposta, distinta con il n° 058091_P421, è stata quasi completamente accolta, tranne per una fascia lungo il fosso Galeria a valle del PdZ, e pertanto la classificazione di tutela è stata declassata a Tutela Limitata. La delibera di Consiglio Regionale di approvazione delle modifiche ai PTP è la numero 41 del 20/07/2007. Le modifiche ai PTP avranno efficacia solo a seguito della pubblicazione di tale delibera di Giunta Regionale.

CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 1 dicembre 1987 n° 7347. Dalla data di approvazione del 2° PEEP pertanto stanno per scadere i 18 anni di validità della previsione (1 dicembre 2005). La Giunta Regionale del Lazio, con Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T0609 del 24/11/2005, in accoglimento della richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha prorogato di due anni tale validità.

Dal punto di vista urbanistico il nuovo Piano di Zona sembra essere posizionato in un ambito non adeguatamente collegato con i principali nodi di scambio del trasporto pubblico e della viabilità. Pertanto, per meglio supportare l'incremento di residenti del nuovo insediamento n° 167/62, si consiglia un futuro adeguamento di Via della Storta.

Si ritiene giustificata la localizzazione in tale ambito, vista la presenza del sito denominato "Colle Fiorito – Via della Storta", con la previsione di 54,03 mq/ab di standard per il soddisfacimento del fabbisogno anche del nucleo abusivo di futuro recupero urbanistico.

L'art. 7 comma 11 della Legge Regionale 24/98 consente, nell'ambito delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati, che "(...) gli strumenti urbanistici di nuova formazione o



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

e 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:

-) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
-) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
-) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico."

Si ritiene ammissibile pertanto la localizzazione dell'area a servizi pubblici stinta con il n° 3 all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dall'argine del Fosso Galleria in la prescrizione che la nuova edificazione sia posizionata ad almeno 50 metri dall'argine dello stesso. Per quanto riguarda il Fosso dell'Acquasona, posto ad est del PdZ, si ritiene ammissibile la variante considerando che nelle aree interessate dalla relativa fascia di rispetto di 150 metri non sono previste aree destinate a verde pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, il Piano di Zona e connessa variante urbanistica da zona agricola a zona E3 appare meritevole di approvazione ai sensi della legge n° 488/98 alle condizioni sopra menzionate.

Si concorda con le controdeduzioni contenute nella delibera di C.C. n° 11 del 01/2006, peraltro accolte dall'Amministrazione Comunale.

PARERE

Per quanto sopra menzionato, si ritiene di esprimere **parere favorevole** per il Piano di Zona B48 "Colle Fiorito" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 139 del 07/2003, controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 166 del 21/07/2005 e modificato con delibera n° 11 del 19/01/2006.

Pertanto si esprime parere favorevole alla variante urbanistica da zona "H1" e "a" a zona "E3", con le prescrizioni contenute nel parere ex DGRL 2649/99 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli e nel parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

f.to L'istruttore
Arch. Maurizio GALIMBERTI

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

f.to Il Direttore
Arch. Daniele IACOVONE

