

978 29 NOV. 2007 *ll*

OGGETTO: Comune di Roma – XII Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B39 “Ponte Galeria”, in variante al P.R.G. – D.C.C. n. 8 del 13.01.2005 – **Approvazione.**

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore 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. 172 del 14.09.1998 con la quale il Comune di Roma, nell’ambito della XII Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona B39 “Ponte Galeria” unitamente ai Piani di Zona D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, C22 Casale Nei e B38 Muratella;

ATTESO che con voti n. 441/2 del 14.12.00, n. 442/2 del 21.12.00 e n. 464/1 dell’11.10.01 (riuniti in un unico formato) resi nelle adunanze del 16.11.00, 30.11.00, 7.12.00, 14.12.00, 21.12.00, 11.10.01, l’allora C.T.C.R. ha discusso la Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP adottata con la sopra citata deliberazione consiliare n. 172/1998;

CHE in merito al Piano di Zona B39 “Ponte Galeria”, nell’ambito della citata XII Variante Integrativa sostitutiva del II Piano di Edilizia Economica e Popolare il citato Consesso ha sospeso l’esame del Piano stesso in attesa del perfezionamento dello strumento di pianificazione paesaggistica inerente la zona;

CHE l’Amministrazione Comunale, successivamente, ha ritenuto opportuno modificare il Piano di Zona di che trattasi a seguito di rinvenimenti archeologici, preesistenze sul territorio di attività regolari e di servitù di passaggio emerse durante la fase di attuazione dello stesso;



978 29 NOV. 2007 *W*

VISTA la deliberazione consiliare n. 8 del 13.01.2005 con la quale il Comune di Roma ha adottato il Piano di Zona B39 "Ponte Galeria" nell'ambito della "Modifica del PdZ B39 Ponte Galeria compreso nella XII Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. adottata con la citata deliberazione n. 172 del 14.09.1998";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata una osservazione in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 43 del 26.02.2007;

VISTA la relazione n. 96978/2007 del 26.11.2007 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B5, ha ritenuto che il piano di zona B39 "Ponte Galeria", in variante al P.R.G. da zone "L1" e "H1" a zona "E3" sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

VISTA la nota n. 4085 del 20.10.2000, con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio 1° ha espresso parere favorevole alla proposta di variante integrativa e sostitutiva al II PEEP, per l'inserimento del Piano di Zona B39 Ponte Galeria del Comune di Roma in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici;

VISTA la nota n. 209676 del 23.11.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale all'Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area D2/2S/05 Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole per l'art. 89 del DPR 380/01 e la DGR Lazio 2649/99 alla realizzazione del PdZ B39 Ponte Galeria per la sola parte riguardante la zona del Piano a valle della Ferrovia Roma-Pisa, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nell'apposita delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. *Siano rispettate le indicazioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono:*
2. *In tutta l'area a valle della ferrovia è possibile realizzare piani interrati o seminterrati, purché si attestino ad 1,50 metri al di sopra delle falda ed innalzare il piano di calpestio dei futuri edifici al di sopra del piano campagna;*
3. *Per tutte le aree considerate **Idonee** a valle della ferrovia, nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale;*
4. *Le indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi 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 dalla costruzione e verificare, con apposite prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente non compatibili o passibili di fenomeni di liquefazione*
5. *Le fondazioni su pali dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee*



978 29 NOV. 2007 lu

caratteristiche geomeccaniche in modo da mitigare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti;

6. E' fondamentale realizzare idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse;
7. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire tramite i canali di bonifica, pertanto dovrà essere richiesta l'autorizzazione al Consorzio di Bonifica del Tevere e Agro-Romano;
8. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
9. Sia riutilizzato per la ricostituzione del verde, laddove possibile, lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi. E' vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli e il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti ed in particolare secondo quanto indicato dalla DGR Lazio 816/06.
10. Siano messe in atto, lungo l'area interessata tutte le condizioni di sicurezza atte a garantire la pubblica incolumità e l'integrità dell'ambiente, sia in fase esecutiva che gestionale;
11. La sistemazione a verde delle zone prive di soprassuolo vegetale a seguito dei lavori, dovrà tener conto, nella scelta delle specie vegetali, della compatibilità edifica e fitoclimatica; i parcheggi pubblici siano realizzati con superfici inerbite drenanti;
12. Salvaguardare le fasce di eucalipto e di pioppi esistenti e conservare la rete di canali presenti nell'area con la relativa vegetazione ripariale; creare corridoi biologici tra le varie aree destinate a verde attraverso l'uso di essenza arbustive autoctone.
13. Il Comune di Roma dovrà garantire o far garantire obbligatoriamente la manutenzione delle linee di deflusso delle acque, al fine d'evitare l'innesco di fenomeni di ristagno ed erosione, ed inoltre si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero verificare situazioni di turbativa all'ambiente.
14. 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 ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione n. 96978/2007 del 26.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B5, 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:





978 29 NOV. 2007 *ly*

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona B39 "Ponte Galeria", in variante al P.R.G. da zone "L1" e "H1" a zona "E3" adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 8 del 13.01.2005, nell'ambito della "Modifica del PdZ B39 Ponte Galeria" compreso nella XII Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. per i motivi indicati nella relazione n. 96978/2007 del 26.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato;

L'osservazione è decisa 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. 8/2005:

Elab. 3 bis	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:4.000
Elab. 4 bis	Viabilità e Parcheggi	rapp. 1:2.000
Elab. 5 bis	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	
	Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. A bis	Relazione tecnico illustrativa integrazione all'elaborato A	
Elab. B bis	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C bis	Relazione finanziaria	

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



Allegato A

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





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. ⁹⁴⁵ *les*
DEL 29 NOV. 2007

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Flout

Roma, li 29/11/2007

Prot. N° 96978/2007

ALLEGATO A

RELAZIONE ISTRUTTORIA



**Oggetto: Comune di ROMA – Piano di Zona B39 Ponte Galeria
Legge n° 167 del 8 aprile 1962 e Legge Regionale n° 36 del 8/07/1986 art. 4
Parere urbanistico e Paesaggistico**

L'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha trasmesso, con nota n° 96978 del 4/07/2007, la documentazione inviata dal Comune di Roma con nota n° 36764 del giorno 08/06/2007, acquisita in data 11/06/2007 al prot. n° 96978, 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.

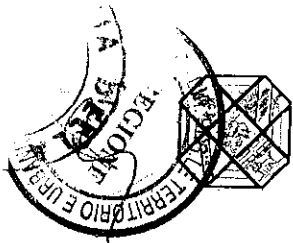
Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo, con nota n° 209676 del 23/11/2007, ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (art 13 L. 64/74 e D.G.R.L. n° 2649/1999) sulla sola parte del piano di zona a valle della Ferrovia Roma Pisa, avendo ritenuto "(...) di prendere atto sulla parte già edificata in quanto ogni prescrizione o indicazione tecnica e/o amministrativa risulterebbe inutile ed inefficace".

L'allora Assessorato Regionale per le Politiche dell'Agricoltura, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, con nota n° 4085 del 20/10/2000 aveva espresso parere favorevole alla proposta di variante di cui alla delibera di C.C. n° 172 del 14/09/1998. Per l'area inserita con la delibera di C.C. n° 8 del 13/01/2005, la stessa deliberazione contiene l'attestazione di inesistenza usi civici sulle aree interessate dall'intervento.

PREMESSO

L'intervento ERP in oggetto, inserito nella XII variante integrativa sostitutiva del Il PEEP insieme ai PdZ D4 Casale del Castellaccio, C23 Pisana Vignaccia, B38 Muratella, C22 Casale Nei, adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 172/98, è stata discussa in Comitato Tecnico Regionale nelle adunanze del 16/11/2000, 30/11/2000, 7/12/2000, 12/02/2000, 21/12/2000 e 11/10/2001. Come riportato nei voti n° 441/2 del 14/12/2000, n° 442/2 del 21/12/2000 e n° 464/1 del 11/10/2001, l'esame della pratica è stato sospeso in attesa del perfezionamento dello strumento di pianificazione paesaggistica inerente la zona.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno modificare il piano di zona a seguito di rinvenimenti archeologici, preesistenze sul territorio di attività regolari (distributore di benzina) e di servitù di passaggio che sono emerse durante la fase di attuazione dello stesso.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

Pertanto, il piano di zona B39 "Ponte Galeria", ricadente nel XV Municipio, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 13/01/2005, nell'ambito della "Modifica del PdZ B39 Ponte Galeria compreso nella XII Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. adottata con deliberazione del C.C. n° 172 del 14/09/1998 e controdedotta con deliberazione del C.C. n° 25 del 27/01/2000".

Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 20,03 Ha per 2.107 stanze/abitanti con una densità di 105 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 168.560 mc e quella non residenziale è di 25.228 mc..

Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Elab. 3 bis	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:4.000
Elab. 4 bis	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6 bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. A bis	Relazione illustrativa	
Elab. B bis	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C bis	Relazione finanziaria	

Durante il periodo di pubblicazione è stata presentata n° 1 osservazione, avverso il piano di zona, relativa a terreni situati all'esterno del piano particolareggiato in questione, che pertanto non ha modificato il piano stesso. La delibera di controdeduzione è la n° 43 del 26/02/2007.

STATO ATTUALE

Il Piano di zona B39 Ponte Galeria è situato nel settore ovest del Municipio XV, in prossimità del nucleo zona O n° 65 Portuense Spallete, su un'area in prossimità della Via Portuense a cavallo della ferrovia Roma Fiumicino, con la presenza della fermata FS "Ponte Galeria" attualmente funzionante. La accessibilità è garantita a nord direttamente da Via della Magliana.

Il Piano di Zona in oggetto è inserito nell'elenco allegato alla delibera CC n° 110/97 che segue il criterio di localizzazione dei nuovi interventi ERP su zone servite dalla grande mobilità sia su gomma (Via Magliana verso l'autostrada per Fiumicino) che su ferro (FM1 Fiumicino - Fara Sabina); inoltre, segue il criterio di localizzazione in aree non totalmente agricole ma in quelle con destinazione ad edificazione non residenziale: difatti parte del piano ingloba un residuo della adiacente area della ex Vetreria Sciarra, oggetto di una progettazione dove sorgono volumetrie artigianali, con funzioni non residenziali, commerciali e in quantità ridotta residenziali.

Gli obiettivi che hanno mosso la progettazione dello strumento urbanistico in questione sono quelli di ricucitura dell'ambito urbano, su un'area libera interstiziale, per stabilire una relazione con l'insediamento preesistente e con il contesto più ampio. Inoltre, il PdZ si pone



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

come obiettivo anche la riqualificazione di un ambito degradato, con carenze di standard sia per ubicazione che per quantificazione.

La destinazione urbanistica delle aree interessate dal Piano di Zona, secondo il PRG vigente, sono a zona HI "Agro Romano" e a zona LI "Attività industriali grandi e medie", così come modificata dalla variante delle Certezze. Secondo il nuovo PRG, la destinazione è a "Città della Trasformazione, Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" e a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"

Dal punto di vista paesaggistico, l'area è sottoposta al vincolo ex lege 431/85 lettera m) M55, all'interno del PTP 15/8 Valle del Tevere così come modificato con Delibera di Consiglio Regionale n° 25 del 12/07/2006; gli indirizzi di tutela, così come si evince dalla tavola E/3W 8 p/q, sono la tutela limitata TLb/10, e le tutele orientate TOa/14 e TOc/15, con Aree di rispetto dei beni d'interesse archeologico (Via Magliana) di 50 metri e Aree di rispetto preventivo dei beni d'interesse archeologico di altri 50 metri.

L'Amministrazione Comunale ha presentato osservazione ex art. 23 della LR 24/98 avverso la predetta classificazione di tutela. Con l'adozione del PTPR, con DGRL n° 556 del 25/07/2007, la proposta, distinta con il n° 058091_P227, è stata completamente accolta e pertanto la classificazione di tutela è stata declassata a Tutela Limitata. La delibera di Consiglio Regionale di approvazione delle modifiche ai PTP vigente è la numero 41 del 20/07/2007.

L'osservazione che comprende invece la parte più ad est del PdZ, interessata dal lotto fondiario "b" (12.440 mc di cubature non residenziali), una "Area per Verde Sportivo", parcheggio e viabilità, presentata dall'Amministrazione Comunale dopo il 20/11/2006, è stata anch'essa accolta dal Consiglio Regionale ed approvata con la stessa delibera di consiglio a seguito di un emendamento presentato in sede di discussione.

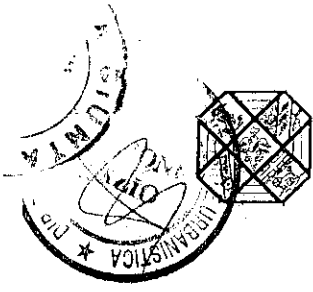
CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 1 dicembre 1987 n° 7387. 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 la validità del piano.

Nel marzo del 2000, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso a questa struttura la XII variante integrativa Sostitutiva Integrativa del II PEEP di cui alla L. 167/62 nella quale era inserita il piano di zona B39 Ponte Galeria, per l'approvazione secondo l'iter di legge.

Contemporaneamente, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, a cui si rimanda per la normativa, sulle aree del piano di zona, adottato nel 1998, sono stati localizzati fondi regionali per l'edificazione di edilizia agevolata, i cui lavori di costruzione sono in parte ultimati e in parte in corso, e pertanto si prende atto della preesistenza di tali edifici.

Dal punto di vista urbanistico, il piano di zona può considerarsi ammissibile sia per la viabilità sia per localizzazione, interessata dal degrado che l'intervento ERP può risolvere. Inoltre, conformemente ai criteri di scelta contenuti nella delibera di C.C. n° 110/97, la



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li

localizzazione di tale intervento su area non agricola è più accettabile rispetto ad un intervento sull'agro romano; in particolare, l'area L1 dismessa necessita di un recupero a vantaggio anche degli insediamenti abitativi limitrofi all'intervento ERP.

Si concorda con le controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate avverso la delibera di adozione del C.C. n° 8 del 13/01/2005

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al Piano di Zona B39 "Ponte Galeria" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 13/01/2005 di, e controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 26/02/2007 di "Modifica del PdZ B39 Ponte Galeria compreso nella XII Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. adottata con deliberazione del C.C. n° 172 del 14/09/1998 e controdedotta con deliberazione del C.C. n° 25 del 27/01/2000".

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "L1" e "H1" a zona "E3" con le prescrizioni contenute nel parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 espresso dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo.

L'istruttore
Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area
Arch. Francesco Paolo LORITO

Il Direttore
Arch. Daniele IACOVONE

