

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 17 luglio 2018, n. 381

Roma Capitale. Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva, c.d. Toponimo n. 13.10, denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno". Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30 del 9/10.04.2013. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Roma Capitale.

Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva, c.d. Toponimo n. 13.10, denominato "Monti San Paolo – Monte Cugno".

Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30 del 9/10.04.2013.

Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTA il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato, ai sensi dell'art. 66 bis della L.R. n. 38/99, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30 del 9/10.04.2013 con la quale è stato adottato il P.P.E. in argomento;

PRESO ATTO che, come risulta dalla Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale n. 2058 del 22.12.2017, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi al Piano di che trattasi, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni nei termini di legge né fuori detti termini e che, successivamente, è stata presentata n. 1 osservazione in seguito ritirata su richiesta dell'osservante;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 676 del 24.10.2012 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, U.O. Città Periferica di Roma Capitale ha attestato che *le aree ricomprese nel perimetro del c.d. Toponimo n. 13.10, denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno" oggetto della Variante in argomento non sono gravate da usi civici.*

VISTA la nota n. 14522 del 10.03.2015 con la quale (in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D.Lvo 152/06) Roma Capitale, Dipartimento Tutela Ambientale - Protezione Civile, Direzione Gestione Territoriale Ambientale e del Verde, U.O. Aree protette, Servizio Riserva Naturale Statale Litorale Romano ha preso atto che *"... le aree oggetto del piano di recupero urbanistico non ricadono all'interno del perimetro della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano (D.M. 29 marzo 1996 "Riserva Naturale Statale del Litorale Romano" per finalità di conservazione e tutela della natura e dell'ambiente e D.M. n. 311 del 24 ottobre 2013 "Riperimetrazione della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano")";*

VISTA la nota n. 1196 del 23.03.2015 con la quale (in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D.Lvo 152/06) l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio studi e documentazione per l'assetto idrogeologico ed U.R.P. ha comunicato che *"...pur essendo presenti problematiche specifiche rispetto alla pianificazione di bacino/distretto, si prende atto della ridotta estensione*

territoriale dell'area di piano, del contesto già urbanizzato e della tipologia dell'intervento proposto e si rimette il parere sulla verifica di assoggettabilità a VAS all'Autorità competente segnalando che, poiché l'intervento ricade parzialmente in "Area a rischio di intrusione salina", la scrivente Autorità di Bacino, ai sensi dell'art. 7 co. 2 del R.D. n. 1775/1933, non potrà che esprimere, fatte salve le deroghe vigenti, il proprio parere negativo a fronte di eventuali istanze di prelievo di acque sotterranee.

Resta comunque fermo l'obbligo di acquisizione di ogni eventuale autorizzazione/nulla/osta/parere da parte della scrivente Autorità di Bacino qualora gli interventi di attuazione del programma in esame siano soggetti ai vincoli diretti espressamente previsti dalla pianificazione di bacino/distretto.";

VISTA la nota n. 698612 del 16.12.2015 con la quale (in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D.Lvo 152/06) la Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Sistemi Naturali ha precisato che "... l'area interessata dall'attività di pianificazione non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (L. 394/1991 – L.R. 29/97) e/o di Zona di protezione Speciale (ZPS) e/o di Sito di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE, Dir. 92/43/CEE, L. 157/1992, DPR 357/1997 ss. mm. ii." e che "...l'esame della documentazione tecnica pervenuta ha portato a riscontrare carenze nel Rapporto Preliminare nella ricognizione della legislazione di settore in campo ambientale (pag. 16) in quanto non è riportata né la normativa riguardante le aree protette né il quadro normativo vigente in materia forestale.

In definitiva si ritiene che in caso di esclusione del suddetto piano dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. Da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006, le azioni pianificatorie debbano imporre nella progettazione esecutiva soluzioni finalizzate alla sostenibilità ambientale e ad un adeguato inserimento paesaggistico";

VISTA la nota n. 73947 del 26.04.2016 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Urbana di Roma Capitale ha richiesto al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Speciale per il Colosseo il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma il parere di competenza, ai fini della tutela archeologica, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTA la successiva nota n. 177848 del 12.10.2016 con la quale Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Urbana ha comunicato sia alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti che al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Speciale per il Colosseo il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma che "...a seguito della richiesta del parere di competenza, ai fini della tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., (di cui alla sopra citata nota n. 73947/2016) alla quale non è stata data alcuna comunicazione nei termini stabiliti dalla vigente normativa, si comunica che, ai sensi della L. 241/90 art. 17 bis, introdotto dalla L. 124/2015 art. 3, la decorrenza di tale termine determina l'acquisizione del parere per silenzio-assenso";

PRESO ATTO che l'Amministrazione Capitolina, come rilevato nella Determinazione Dirigenziale n. 2058 del 22.12.2017, ha inteso acquisito, per decorrenza dei termini di legge ai sensi della L. 241/90 art. 17bis, il richiesto parere (di cui alla nota n. 73947 del 26.04.2016) del Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo;

VISTA la determinazione n. G02941 del 10.03.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 al Piano Esecutivo di recupero Urbanistico del Nucleo 13.10 "Monti San Paolo – Monte Cugno" in località Monti San Paolo nel Comune di Roma - Municipio XIII, secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nelle relazioni geologiche dei professionisti incaricati, dott. Daniele D'Ottavio e dott. Andrea D'Orazio che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
3. *Nelle aree interessate da "allagamenti e dissesti connessi sulla base delle rilevazioni degli uffici tecnici municipali" non ci deve essere ulteriore aumento della impermeabilizzazione del suolo, e devono essere prese idonee misure al fine di eliminare la problematica segnalata dal Comune;*
4. *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 ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche litostratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
5. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
7. *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché lo scavo non interferisca in alcun modo con la stabilità dell'edificio esistente;*
8. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
9. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
10. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
11. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
12. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
13. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*

Per gli aspetti vegetazionali:

1. *Siano salvaguardati:*
 - a) *La vegetazione ripariale presente lungo il fosso che coincide con il lato nord del perimetro del piano. A partire da questa siano create fasce di vegetazione di un'ampiezza di almeno dieci metri dal ciglio superiore di sponda, con la doppia funzione di migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e di esercitare un'azione di filtro dagli inquinanti. Per la costituzione delle fasce si privilegi l'evoluzione spontanea della vegetazione;*
 - b) *gli esemplari arborei isolati o raggruppati appartenenti a specie autoctone, in particolare la pianta di *Quercus ilex* (leccio) presente nella porzione nord dell'area, assicurando, attraverso l'utilizzo di tecniche appropriate, che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante. Qualora si verificassero interferenze con le previsioni di piano le piante appartenenti a specie autoctone vengano espantate e riutilizzate, con tecniche appropriate, per la creazione del verde in altre zone. Ogni albero espantato sia sostituito con un altro albero appartenente a specie autoctona.*
 - c) *gli alberi da frutto e in particolare gli olivi osservando per questi ultimi, nel caso si rendesse necessario l'espanto, le procedure previste dalla L.R. n. 1/2009. Ogni pianta di olivo espantata sia sostituita con un altro olivo o con albero appartenente a specie autoctona.*
2. *Siano seguite le indicazioni riportate nel § 7 dell'elaborato a firma del Dott. For. Carlo Mascioli "Analisi Vegetazionale".*
3. *Le porzioni della superficie fondiaria e di tutte le zone del piano di recupero non interessate dalle costruzioni e dalla viabilità siano vegetate al fine di limitare la perdita di suolo, la diminuzione della superficie infiltrante e ritardare la saturazione idrica dei terreni.*
4. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento.*
5. *Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali, i rischi di inquinamento genetico delle piante autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:*
 - a) *Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: *Quercus suber*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*, *Quercus frainetto*, *Carpinus orientalis*, *Ostrya carpinifolia*, *Malus sylvestris*, *Ulmus minor*, *Pyrus communis*, *Pyrus spinosa*, *Prunus mahaleb*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina s.s.*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Paliurus spina-christi*, *Emerus majus subsp. emeroides* (*Coronilla emerus*), *Cytisus villosus*, *Spartium junceum*, *Hedera helix*, *Clematis vitalba*, *Smilax aspera*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Cistus salvifolius*, *Erica arborea*;*
 - b) *Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf) e alberi da frutto locali nel caso in cui la soluzione a) non sia attuabile.*
6. *Sia valutata l'eventualità di effettuare l'eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive presenti nell'area (*Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, ecc) rivolgendosi a specialisti del settore e facendo riferimento a metodologie consolidate in campo scientifico.*
7. *Per il terreno vegetale necessario alla sistemazione delle aree destinate a verde, sia utilizzato, in via prioritaria, quello che sarà rimosso per la realizzazione delle opere. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevarlo e conservarlo, evitando di mescolarlo. In attesa del riutilizzo, sia accumulato in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi e sia umidificato per evitare che si dissecchi.*

8. *Nell' impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione e a bassa esigenza idrica.*
9. *Per l'irrigazione del verde di arredo si privilegi la scelta di un impianto che prevede il recupero dell'acqua piovana dai tetti.*
10. *Sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le piante da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, l'utilizzo di fertilizzanti naturali, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.*

VISTA la determinazione n. G14339 del 23.10.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

1. *L'Autorità Procedente dovrà dare conto, nel prosieguo dell'iter approvativo del Piano, degli esiti delle valutazioni effettuate in adempimento della DCC 122/2009, relativamente agli effetti della intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva ovvero alla scelta di adottare singolarmente i piani esecutivi presentati ai sensi della L.R. 36/87.*
2. *In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche.*
3. *In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*
4. *In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del piano. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale nell'area del toponimo, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti.*
5. *In relazione ai vincoli di natura archeologica siano rigorosamente rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 13 della L.R. 24/98 e ss.mm.ii. e art. 41 delle NTA del PTPR.*
6. *La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle nuove edificazioni rispetti il principio dell'invarianza idraulica e favorisca le soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo.*
7. *In fase esecutiva sia adeguatamente valutata la compatibilità idraulica dell'intervento ed in particolare si approfondisca la valutazione dei possibili incrementi del deflusso delle acque meteoriche causati dalle impermeabilizzazioni dei suoli, in particolare nelle "aree interessate da allagamenti e dissesti connessi sulla base delle rilevazioni degli uffici tecnici municipali".*
8. *In relazione ai due punti precedenti siano inoltre rispettate tutte le prescrizioni di cui alla determinazione n. G02941 del 10/03/2017, dell'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione della Direzione Regionale Difesa del Suolo e Risorse Idriche.*
9. *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria*

Regionale (DCR n. 66 del 10/12/2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27/09/2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale sia per le costruzioni esistenti che per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico Integrato. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i.).

- 10. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D. Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso e dovranno essere pertanto progettati ed effettuati i necessari interventi di adeguamento previsti.*
- 11. In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa.*
- 12. Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. alle classi energetiche A+ ovvero A, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi di costruzione (cfr. L.R. n.6/2008). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.*
- 13. In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.*
- 14. L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.*
- 15. Il verde pubblico e il verde di arredo stradale siano accuratamente progettati, con definite voci di previsione nelle modalità di gestione, rispettando i criteri di sostenibilità ed evitando il rischio di interferenze, vista la contiguità dell'area con il perimetro dell'Area Nazionale Protetta ANPI (Riserva Naturale Statale Litorale Romano), congiuntamente ad Area Buffer.*
- 16. Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità.*
- 17. Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.*

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 2058 del 22.12.2017 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riquilificazione Urbana di Roma Capitale ha dato atto che:

- a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi al Piano di che trattasi, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
- a seguito delle integrazioni richieste da parte dei Soggetti con competenze ambientali, per l'espressione del parere di competenza, sia in sede di Valutazione Ambientale Strategica che ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sono stati aggiornati e sostituiti gli elaborati allegati alla Deliberazione di adozione n. 30/2013, denominati "Tav. 4 Indagine Geologica – Vegetazionale – Relazione Geologica", e "Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare";
- l'elaborato denominato "Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P." (prot. 1964/2015) integra la documentazione trasmessa in allegato alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30/2013;

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.P.E. in questione, presentati alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale;

VISTA la relazione n. 295207 del 21.05.2018, allegata alla presente delibera (Allegato "A"), con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ha espresso parere favorevole, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico e con le prescrizioni e le raccomandazioni nella relazione stessa riportati, al Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 13.10, denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno" adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30 del 9/10.04.2013;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica n. 295207/2018;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 13.10, denominato "Monti San Paolo - Monte Cugno" adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30 del 9/10.04.2013 secondo i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità reso con relazione n.295207 del 21.05.2018, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione quale "Allegato A" ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, nei seguenti elaborati:

Elaborati di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 30/2013:

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 2a – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in atto e Assetto Proprietario;
- Tav. 2b – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in atto e Assetto Proprietario;

- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto, Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 - Relazione Tecnica;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2 – Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2a – Inquadramento generale della viabilità;
- Tav. 12.2b – Analisi della mobilità
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di clima / impatto acustico;

Elaborati, di cui alla determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 2058 del 22.12.2017, quali aggiornamento e sostituzione degli elaborati di cui alla deliberazione n. 30/2013: “Tav. 4 Indagine Geologica – Vegetazionale – Relazione Geologica”, e “Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare”:

- Tav. 4 Indagine Geologica e Vegetazionale (ai sensi della D.G.R. Lazio 2649/99) Relazione Geologica (prot 15967/2017) contenente in allegato le seguenti tavole:
 - Tav. 4a Indagine Geologica e Vegetazionale – carta ubicazione CTR;
 - Tav. 4b Indagine Geologica e Vegetazionale – Carta Geolitologica;
 - Tav. 4c Indagine Geologica e Vegetazionale – Carta Geomorfologica e delle pendenze;
 - Tav. 4d Indagine Geologica e Vegetazionale – Carta Idrogeologica
 - Tav. 4e Indagine Geologica e Vegetazionale – Carta delle pericolosità e vulnerabilità geologiche;
 - Tav. 4f Indagine Geologica e Vegetazionale – Carta dell’idoneità geologica.
- Elab. 4 veg. Analisi Vegetazionale (D.G.R. n. 2649 18/05/1999) Relazione Tecnica (prot 15967/2017) contenente in allegato le seguenti tavole:
 - Tav. 4g Analisi Vegetazionale – Carta agropedologica;
 - Tav. 4h Analisi Vegetazionale – Carta uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali;
 - Tav. 4i Analisi Vegetazionale – Carta dell’idoneità;
- Studio di Microzonazione sismica di livello 2 – Relazione geologica di Modellazione sismica (prot 15967/2017);
- Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (prot. 1964/2015);
- Studio di Inserimento Paesistico (SIP) – Art. 29-30 L.R. 24/98 (prot. 1964/2015);

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Programma particolareggiato di esecuzione per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
 AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA CAPITALE
 E CITTA' METROPOLITANA

ALLEGATO A

Prot. n° 295207

Roma, li 21.05.2018

Oggetto: **COMUNE DI ROMA CAPITALE**

Piano particolareggiato di esecuzione per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 13.10 "Monti San Paolo – Monte Cugno"

Delibera di adozione Consiglio Comunale n° 30 del 9-10/04/2013

Legge Regionale n° 36 del 02/07/1987 articolo 4 e art. 16 L. 1150/42

Parere urbanistico e paesaggistico.

L'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, con nota n° 81707 del 13/02/2018, ha trasmesso la documentazione e gli elaborati inerenti il PPE in variante per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 13.10 "Monti San Paolo – Monte Cugno" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 9-10/04/2013 ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87. Tale documentazione è stata inviata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota n° 41223 del 25/01/2018.

La documentazione inviata dall'Amministrazione Comunale si compone dei seguenti atti ed elaborati tecnici in n° 4 copie e di 1 copia in formato digitale:

- Delibera di Assemblea Capitolina n° 30 del 9/10 aprile 2013 di adozione, contenente l'elenco degli elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale della delibera stessa;
- Manifesto dell'avviso pubblico, ai sensi dell'art. 15 L. 1150/42 e ss.mm.ii., della Delibera di Assemblea Capitolina n° 30 del 9/10 aprile 2013 all'Albo Pretorio Capitolino previsto dalla legge ai fini della consultazione degli atti da parte dei cittadini e Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico con l'indicazione dei relativi estremi;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio Capitolino della Delibera di Assemblea Capitolina n° 30 del 9/10 aprile 2013 di adozione;
- Determinazione Dirigenziale n° 2058 del 22 dicembre 2017 avente come oggetto "Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n° 13.10 denominato "Monti San Paolo – Monte Cugno", in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii, con la quale si prende d'atto di:
 - 1- assenza di osservazioni e/o opposizioni alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 30/2013 di adozione del Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 15 della L. 1150/42;
 - 2- parere favorevole della Regione Lazio, ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001;
 - 3- provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 da parte dell'Autorità Competente Regionale;
 - 4- nuova documentazione, richiesta per l'espressione dei suddetti pareri, che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 30/2013;
- 9a Nota RL Prot. 045104_04_02_2013;
- 9b Nota RL Prot. 514574_27_11_2012;
- 9c Nota Dip. PAU n° 177848_12/10/2016;
- 9d Nota Dip. PAU n° 1964_08/01/2015;
- 9e Nota Dip. PAU n° 14100_08/07/2012;
- 9f Nota Dip. PAU n° 15263_17/17/2012;
- 9g Nota Dip. PAU n° 15967_30/01/2017;

- 9h1 Nota Dip. PAU n° 77399_25/07/2013;
- 9h2 Nota Dip. PAU n° 119395_16/07/2015;
- 9i Nota Dip. PAU n° 25103_16/02/2015;
- 9l Nota Dip. PAU n° 100913_08/01/2015;
- 9m Nota Regione Lazio n° 202375 del 30/05/2016;
- Determinazione Dirigenziale Regione Lazio del 10 marzo 2017 n° G02941 Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R.L. n° 2649/1999;
- Determinazione Dirigenziale Regione Lazio del 20 marzo 2017 n° G14339 – Provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- Determinazione Dirigenziale n° 676 del 24 ottobre 2012 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
- Richiesta Parere di competenza ai sensi del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. e comunicazione di silenzio-assenso ai sensi della L. 241/90 art. 17 bis introdotto dalla L. 124/2015 art. 3 relativo al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva n° 13.10 denominato "Monti San Paolo – Monte Cugno" – Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 30 del 09-10/04/2013 inoltrato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Speciale per il Colosseo, Il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma, prot. n° 73947 del 26 aprile 2016;
- Nota Prot. 1196/2015 Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- Nota Prot. n° 14522 del 10/03/2015 Dipartimento Tutela Ambientale – U.O. Aree Protette – Servizio Naturale Statale Litorale Romano;
- Nota Prot. n° 698612 del 16/12/2015 Regione Lazio – Direzione regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative – Area Sistemi Naturali;
- Stralcio dalle N.T.A. di P.R.G. artt. 51, 52, 55, 107;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 avente come oggetto "Indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della pianificazione esecutiva";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 276 del 8 settembre 2010 avente come oggetto "Modalità di presentazione degli elaborati progettuali per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009";
- Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 5 del 27 gennaio 2011 avente come oggetto "Modalità di presentazione degli elaborati progettuali per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 122/2009 e deliberazione di Giunta n° 276/2010";

ELABORATI TECNICI allegati alla Delibera di Assemblea Capitolina n. 30 del 9/10 aprile 2013 di adozione:

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 2a Analisi dello Stato di Fatto; Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 2b Analisi dello Stato di Fatto; Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 3 Analisi dello Stato di Fatto – Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav. 4 Indagine Geologica e Vegetazionale – Relazione Geologica (Dip. PAU prot. 15967 del 23 gennaio 2017);

- Tav. 4 Veg Analisi Vegetazionale – Relazione tecnica (Dip. PAU prot. 15967 del 23 gennaio 2017);
- Studio di Microzonazione sismica di livello 2 Relazione Geologica di modellazione sismica (Dip. PAU prot. 15967 del 23 gennaio 2017);
- Tav. 5 Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 Relazione Tecnica;
- Tav. 10 Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.1 Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2 Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2a Inquadramento generale della viabilità
- Tav. 12.2b Analisi della Mobilità;
- Tav. 12.3 Relazione Previsionale di Clima Acustico;
- Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare.

La documentazione di seguito elencata integra e sostituisce l'elaborato Tav. 4 – Relazione Geologica – Vegetazionale” allegata alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 30 del 9/10 aprile 2013 – Atti richiamati nella Determinazione Dirigenziale R.L. del 10 marzo 2017 n° G02941, Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (art. 13 della Legge n° 64/74) e della DGRL n° 2649/99 e vistati dalla competente Direzione Regionale Ambiente:

- Tav. 4 Indagine Geologica e Vegetazionale – Relazione Geologica (Dip. PAU prot. 15967 del 23 gennaio 2017);
- Tav. 4 Veg Analisi Vegetazionale – Relazione tecnica (Dip. PAU prot. 15967 del 23 gennaio 2017);
- Studio di Microzonazione sismica di livello 2 Relazione Geologica di modellazione sismica (Dip. PAU prot. 15967 del 23 gennaio 2017);

Con la Determinazione Dirigenziale comunale n° 1579 del 26 ottobre 2017 avente come oggetto “Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex-abusiva n° 13.10 denominato “Monti San Paolo – Monte Cugno”, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87 e ss.mm.ii.”, è stata disposta la presa d'atto:

- 1) della assenza di osservazioni e/o opposizioni a seguito della pubblicazione della Deliberazione di A.C. n° 30/2013 di adozione del piano esecutivo ai sensi dell'art. 15 della L. 1150/42;
- 2) del parere favorevole della Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
- 3) del provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 da parte dell'Autorità Competente regionale;
- 4) della nuova documentazione, richiesta per l'espressione dei suddetti pareri, che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di A.C. n° 30/2013”.

Alla sopra citata determinazione comunale risultano allegate, in adeguamento di quelle adottate con la Delibera di A.C. n° 30/2013 successivamente modificate a seguito della richiesta dei singoli pareri propedeutici all'approvazione del piano esecutivo, la tavola 12.4 “Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare” (Dip. PAU n° 1964 del 8 gennaio 2015), e la tavola n° 12.6 “Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.)” (Dip. PAU n° 1964 del 8 gennaio 2015) di integrazione degli elaborati progettuali.

Nella fase preliminare di esame dei c.d. Toponimi, sono stati convocati dei tavoli tecnici, ai quali hanno partecipato funzionari regionali e comunali, per la preventiva discussione di fattibilità dei progetti urbanistici di recupero. Il presente piano è stato discusso nelle sedute del 26/06/2014, 10/12/2014 e 17/12/2014. In particolare nella seduta del 17/12/2014 è stato esaminato il piano particolareggiato il cui



perimetro risulta limitrofo ma non ricadente nella Riserva Naturale Statale di Castel Porziano e pertanto non sottoposto al vincolo di cui alla lettera f) dell'art. 142 comma 1 del DLgs 42/2004.

L'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, nel sopra citato parere reso in verifica di assoggettabilità a VAS, ha evidenziato che il piano ricade parzialmente in "Area a rischio di intrusione salina" e che nuove richieste di prelievo di acque sotterranee otterranno parere negativo.

L'area Sistemi Naturali della Direzione Regionale Ambiente e Politiche Abitative, nel sopra citato parere reso in verifica di assoggettabilità a VAS, ha evidenziato che la progettazione esecutiva del piano sia finalizzata alla sostenibilità ambientale e ad un adeguato inserimento paesaggistico.

Il Servizio Riserva Naturale Statale Litorale Romano della U.O. Aree Protette del Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale, nel sopra citato parere reso in verifica di assoggettabilità a VAS, ha evidenziato che le aree oggetto del piano non ricadono all'interno della Riserva naturale Statale del Litorale Romano.

PREMESSO

I "toponimi" erano stati inizialmente individuati senza alcuna perimetrazione nella c.d. "Variante delle Certezze" tra cui quello oggetto del presente rapporto preliminare. L'esperienza comunale dei piani di recupero delle zone "O" ha indotto l'Amministrazione capitolina ad indire un bando per la redazione dei piani di recupero dei nuovi nuclei ex abusivi.

Tali piani dovevano essere presentati dagli abitanti dei singoli nuclei uniti in consorzio, presentati e fatti propri dall'Amministrazione Comunale per la successiva attuazione.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 marzo 2003, mediante la quale venne adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, negli elaborati "Sistemi e regole" sono stati rappresentati i perimetri dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", che sostanzialmente confermano quelli descritti nelle proposte presentate in base all'Avviso Pubblico. L'art.51 delle N.T.A. disciplina la formazione dei Piani di Recupero, riconfermando sostanzialmente i contenuti dell'Avviso Pubblico e prevedendo anche per il Comune la facoltà di adottare ed approvare i Piani seguendo le diverse modalità consentite dalla L.R. n. 28/80.

L'art. 51 delle N.T.A. disciplina la formazione dei Piani di Recupero, riconfermando sostanzialmente i contenuti dell'Avviso Pubblico e prevedendo anche per il Comune la facoltà di adottare ed approvare i Piani seguendo le diverse modalità consentite dalla L.R. n. 28/80 e dalla L.R. n. 36/87. Inoltre, per la redazione del presente piano particolareggiato ed in particolare riguardo i contenuti, le procedure e i tempi, il progetto è stato redatto seguendo le Linee Guida allegate alla D.C.C. n° 122/09, in applicazione della L.R. 28/80 e della L.R. 36/87, e con le indicazioni contenute nella L. 457/78, nella L. 47/85 e nel D.M. 1444/68.

Il nucleo di edilizia ex abusiva n° 13.10 "Monti San Paolo" è situato nel quadrante sud-ovest della città, al di fuori del G.R.A., su un'area compresa tra la via del Mare ed il fiume Tevere e ricade tutto all'interno del territorio del X Municipio limitrofo alla perimetrazione della "zona O" e quindi dal Piano di Zona Monti di San Paolo.

Come tutti gli altri nuclei compresi all'interno del territorio comunale, il Toponimo presenta diverse perimetrazioni, che individuano l'area originaria, al momento dell'adozione del Nuovo P.R.G. di Roma Capitale (2003) e all'atto di successiva approvazione (2008). I perimetri sono variati nel corso degli anni passando da 79.478 mq dall'adozione del 2003 agli 84.515 mq del PRG approvato del 2008 confermato dalla cartografia catastale.

Dal punto di vista urbanistico il toponimo n° 13.10 "Monti San Paolo – Monte Cugno" è stato perimetrato nel nuovo Piano Regolatore Generale vigente di Roma, adottato con D.C.C. n° 33 del 19-20 marzo 2003 e approvato con D.C.C. n° 18 del 12 febbraio 2008 come "Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" della "Città da Ristrutturare" di cui all'art. 55 delle NTA del PTPR.

L'area a cui si fa riferimento presenta tutte le caratteristiche di zona compromessa sotto l'aspetto edilizio. È interessata da una edilizia abusiva sanata nel corso degli anni a bassa intensità composte da

villini di due/quattro piani fuori terra e da una proprietà notevolmente frastagliata, con la superficie dei lotti variabile tra gli 800 e i 1500 mq. È pressoché dotata di tutte le opere di urbanizzazione quali strade, fogne, illuminazione pubblica ed altri sotto-servizi.

La perimetrazione originaria del nucleo 13.10 è stata sostanzialmente rispettata ed è caratterizzata da una intensa edificazione, e le aree libere attualmente esistenti riescono a soddisfare il reperimento delle superfici necessarie agli standard urbanistici. La compromissione edilizia ed urbanistica dell'intera area interessata è molto evidente. Sono presenti, perché già realizzate ed asfaltate, tutte le strade necessarie per l'accesso ai lotti, lungo le stesse esistono pressoché tutti i servizi e sotto-servizi necessari: la fognatura, la rete idrica, la rete elettrica, la rete gas, la rete telefonica, ecc..

Per quanto riguarda il progetto urbanistico, la proposta prevede la individuazione di due sub nuclei, che tengono conto anche dell'area interessata dal Vincolo Archeologico, nella quale saranno localizzate le aree a verde e servizi, destinazioni compatibili con il vincolo e potenzialmente capaci di valorizzare le stesse.

Il nucleo 13.10 "Monti San Paolo – Monte Cugno" come perimetrato dal P.R.G. vigente, si estende su di una superficie territoriale pari a 84.515 mq; dalla lettura della tabella riepilogativa contenuta nella Tavola 4 "Zonizzazione" si deduce che gli abitanti virtuali a completamento saranno 437 unità divise tra 276 abitanti già insediati e 161 unità da insediare.

La SUL (Superficie Utile Lorda) totale del piano prevista è pari a 17.127 mq suddivisa in 5.088 mq di Nuova Edificazione, 4.016 mq di Completamento e 8.023 mq di conservazione edilizia; non sono previste superfici fondiarie per la Nuova Edificazione Pubblica, mentre è prevista una superficie di 5.600 mq per ulteriori Viabilità Pubbliche.

Sulla base di questo ultimo dato di S.U.L. abitativa sono stati calcolati gli standard di cui al D.M. n° 1444/68 quantificato in 4.789 mq di Verde Pubblico, 3.000 mq di Servizi Pubblici, 3.370 mq di Parcheggi Pubblici e 437 mq di abitanti per un totale di 11.159 mq di progetto a fronte di 9.615 mq minimi di standard ai sensi della normativa sopra menzionata.

Le principali finalità della manovra di recupero dei nuovi nuclei di edilizia ex abusiva sono elencati nella relazione tecnica d'ufficio allegata alla delibera di adozione:

- *ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più attrezzati funzionalmente prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;*
- *ricucire le varie zone sorte spontaneamente, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;*
- *Migliorare la qualità urbana degli insediamenti;*
- *Consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro. Infatti la manovra di recupero urbanistico del "toponimo" caratterizzata per l'estrema frammentarietà della proprietà che la potrebbe rendere poco appetibile ai grandi gruppi immobiliari, stimolerà una economia puntiforme attivando risorse economiche che esulano dal normale circuito del credito e che potranno incidere positivamente sul PIL cittadino".*

La variante urbanistica richiesta consiste nell'incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c) delle NTA del PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici.

Dalla lettura della delibera di adozione, l'incremento dell'indice di edificabilità, "(...) che comporterà una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione ad area fondiaria, fosse pari a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq) pari al minimo di 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq)".

Dalla consultazione della tavola 4.24 della "Rete Ecologica" riportata nell'elaborato 1 allegato alla delibera di adozione n° 30 del 9-10 aprile 2015, si evince le aree interne al piano esecutivo non sono interessate da componenti della "Rete Ecologica".



Dal punto di vista paesaggistico, dalla lettura della tavola B del PTPR, sulla parte del toponimo posto a nord est tra via Padre Candido e Via Giuseppe Giannelli, insiste il vincolo ai sensi all'art. 41 delle NTA del PTPR di "Protezione delle aree di interesse archeologico" per la presenza di un bene definito "Aree di rispetto Roma".

Dal punto di vista paesaggistico, si ritengono ammissibili le scelte pianificatorie che non si pongono in contrasto con la pianificazione paesaggistica sovraordinata.

Si raccomanda il rispetto anche delle seguenti prescrizioni:

- ✓ Ogni singolo intervento diretto sia pubblico che privato ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui sopra dovrà acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004 e il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica;
- ✓ La progettazione degli spazi destinati a standard e a uso pubblico dovranno garantire l'accessibilità nel rispetto del DPR 503/96 (Titolo II, art. 3-11) al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- ✓ La manutenzione degli spazi pubblici a verde dovrà essere oggetto di apposita convenzione tra Amministrazione Comunale e i consorziati del nucleo;
- ✓ Gli interventi di trasformazione devono tenere conto degli obblighi della LR 6/2008, in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, in particolare garantendo per quanto più possibile la naturalità e la permeabilità del sito, con l'impiego di pavimentazioni drenanti, prevedendo misure atte alla preservazione del ciclo delle acque;
- ✓ Devono essere previste piantumazioni che partecipano in modo attivo al miglioramento della qualità dell'aria, nella contestuale riqualificazione delle alberature esistenti;
- ✓ Siano rispettate le opere di mitigazione contenute nell'allegato S.I.P. – Studio di Inserimento Paesistico – Tavola 12.6.

Tutto ciò premesso e considerato la scrivente Area ritiene, ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 e ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, di esprimere

PARERE FAVOREVOLE

dal punto di vista urbanistico e paesaggistico alla variante al P.R.G. per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 13.10 "Monti San Paolo – Monte Cugno" adottato con Delibera di Assemblée Capitolina n° 30 del 9-10/04/2013 con le raccomandazioni e prescrizioni sopra riportate.

Il presente piano non costituisce sanatoria degli edifici non sanati per i quali si applicano le norme contenute nel titolo quarto del DPR 380/2001.

Vista la Determinazione Dirigenziale n° G08899 del 23/06/2017 di "Conferimento di delega di funzioni ai Dirigenti delle Aree della Direzione Regionale "Territorio Urbanistica e Mobilità" – Modifica determinazione G03592 del 21 marzo 2014", il presente parere è vistato dal Direttore Regionale.

Il Tecnico
f.to Dott. Maurizio Galimberti

Il Dirigente dell'Area
f.to Arch. Gianni Gianfrancesco

Visto
Il Direttore Regionale
f.to Arch. Manuela Manetti