

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 7 luglio 2020, n. 431

Roma Capitale. Variante urbanistica al "Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma". Deliberazioni dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e n. 10 del 09.08.2016. Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Roma Capitale.

Variante urbanistica al “Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma”.

Deliberazioni dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e n. 10 del 09.08.2016.

Approvazione con prescrizioni, condizioni 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;

VISTO l’art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” 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 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 (contenente in allegato gli elaborati tecnici denominati: “Allegato A” e “Allegato B” con la quale è stata adottata, inizialmente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87 la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione n. 10 del 09.08.2016 con la quale l’Amministrazione Capitolina ha formulato le proprie controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, provvedendo, inoltre, ad adottare gli elaborati “Allegato D” e “Allegato E” (contenuti in allegato alla medesima deliberazione) quali modifica e integrazione degli elaborati di cui alla DAC n. 35/2015 e, pertanto, alla relativa pubblicazione ai sensi di legge;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 3 osservazioni in ordine alle quali l’Amministrazione Capitolina ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 47 del 04.09.2017;

VISTA la deliberazione n. 63 del 06.08.2019 con la quale l’Amministrazione Capitolina ha rettificato il riferimento normativo per l’approvazione della Variante in oggetto sostituendo il riferimento all’art. 4 della L.R. 36/87, di cui alla DAC 35/2015, con l’art. 10 della L. 1150/42;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 1300 del 21.09.2017, con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, U.O. Piano Regolatore – P.R.G., Segreteria di Direzione e di U.O. Piano Regolatore di Roma Capitale ha attestato che *“ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale n. 59/1995, le aree interessate dall’intervento in oggetto distinte al NCEU di Roma Foglio 842 All. 175 p.lle 44-52-521-522-523-524-525-526-527-528-282-436-437-439-441-443-445-446-448-450-452-453-454, allo stato degli*

atti e a seguito della visura effettuata sulle planimetrie allegata alla Attestazione di esistenza di usi civici nel territorio interessato dal nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, non sono gravate da usi civici;

VISTA la determinazione n. G12084 del 13.09.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata 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 cui alla sopra citata relazione istruttoria, di seguito riportate:

“1). dal punto di vista procedurale, in considerazione che il riferimento normativo di adozione della variante è stato ricondotto con la D.A.C. n. 63 del 06/08/2019 all'art. 10 della L. 1150/1942, demandando la fase attuativa ad un futuro Piano Attuativo, la presente valutazione si limita a quanto presentato dall'Autorità Procedente in merito alla variante urbanistica al PRG ai sensi della L. 1150/1942. Sul masterplan unitario ovvero sui piani attuativi, preliminarmente all'avvio della procedura approvativa, dovranno essere condotti gli opportuni approfondimenti in merito agli adempimenti da attivare in materia di VAS e/o VIA ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Inoltre, nel prosieguo del procedimento ex art. 10 della L. 1150/1942 dovrà essere opportunamente verificato l'iter procedurale intrapreso in riferimento alla fase pubblicitica prevista ai sensi della L. 1150/1942;

2). dal punto di vista urbanistico venga garantita e adeguatamente progettato il dimensionamento e la realizzazione della superficie da riservare a edilizia sociale, nonché verificato ai sensi della L.R. n.33/1999, l'esatto dimensionamento dei parcheggi pertinenziali per le destinazioni commerciali, demolendo gli edifici realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale comunale e mantenendo la prevista fascia di rispetto di 30 metri lungo la Via Cristoforo Colombo, prevedendo una fascia alberata e/o di verde attrezzato;

3). nel prosieguo delle procedure per l'approvazione urbanistica del Piano, in merito alla dotazione dei servizi pubblici, e alla conseguente verifica degli stessi ai sensi del D.M. 1444/68, artt. 3 e 5, siano garantite oltre le quantità anche l'adeguata localizzazione e fruibilità, al fine di garantire l'effettiva utilizzazione pubblica, tenendo conto della relativa cessione delle aree quali “aree pubbliche”. Relativamente all'accessibilità e fruibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, si richiama il rispetto delle indicazioni del D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi accessibili e fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Come indicato nel RP e previsto dal D.M. 1444/1968, gli standard da garantire dovranno essere destinati anche a saldare il fabbisogno trasferito dalle limitrofe zone omogenee di tipo B di cui al DM 1444/1968;

4). in merito alla matrice “risorsa idrica”, la realizzazione degli interventi dovrà rispettare quanto espresso nel parere del Gestore del S.I.I. sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa e relative prescrizioni nelle zone interessate dal Piano in esame;

5). in merito alla matrice “suolo”, seppur l'impatto può essere considerato non significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, le valutazioni specifiche sugli aspetti geologici e vegetazionali saranno espresse all'interno del parere obbligatorio che il Piano dovrà ottenere preliminarmente all'approvazione, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche” – Art. 89 “Parere sugli strumenti urbanistici”) e della D.G.R.L. n. 2649/1999 di competenza dell'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione unica appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;

6). gli interventi dovranno avvenire nel rispetto di tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTPR, PTAR, PRQA, PAI, Piano di gestione dei Rifiuti, etc). Siano garantite tutte le misure di

mitigazione riportate nel Rapporto Preliminare, quali ad es. “Uso combustibili da Fonti Rinnovabili”, “Riduzione perdite termiche Abitazioni”, “ridistribuzione della mobilità individuale e collettiva – con uso prevalente – del trasporto pubblico locale...spina dorsale dell’approccio strategico della mobilità” (realizzazione del nuovo tram tangenziale, linea 10, previsto nel Piano Urbano di Mobilità Sostenibile PUMS) ovvero quelli riportati nei “Requisiti di qualità”. recupero ambientale di aree impermeabilizzate, costituzione della fascia verde su via C. Colombo, estensione alle aree oggetto del Piano il servizio inerente alla raccolta differenziata già in atto in alcune zone del comune, etc..;

7). in relazione al punto precedente, 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 al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii., nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). 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;

8). 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. Ogni singolo intervento dovrà essere realizzato tenendo conto della classificazione acustica del territorio comunale;

9). nelle aree destinate a verde, nonché nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi, anche di natura pertinenziale e privata, le quali svolgono un’importante funzione ambientale e ricreativa, dovranno essere previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, salvaguardando per quanto possibile le alberature preesistenti e ponendo a dimora elementi arborei ed arbustivi appartenenti a specie coerenti con il contesto dell’area;

10). 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;

11). siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti.”;

VISTA la determinazione n. G13247 del 04.10.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso “parere favorevole, ai sensi dell’art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per la realizzazione della Variante al piano di utilizzazione delle aree della via Cristoforo Colombo da porta Ardeatina a via delle Tre Fontane – Ambito 2 – Risistemazione delle fiera di Roma nel comune di ROMA con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto d’approvazione dello Strumento Urbanistico:

- 1) Siano rispettate le prescrizioni riportate nella relazione geologica del dott. geol. C. Succhiarelli, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
- 2) Nell’area di **colore verde** della carta di idoneità territoriale (prescrizioni 1) dovranno essere svolte specifiche indagini geofisiche per la verifica della presenza di **cavità sotterranee** di origine antropica, e il loro accertamento diretto tramite sondaggi di perforazione da ubicare nelle zone che mostrano anomalie fisiche; Per l’individuazione delle cavità, sia eseguito il rilievo e la scelta progettuale idonea alla bonifica-messa in sicurezza, in relazione agli interventi previsti;

- 3) *Nell'area di colore rosso della carta di idoneità territoriale (prescrizioni 2) siano eseguite specifiche indagini, atte all'individuazione di terreni fortemente compressibili che potrebbero causare cedimenti differenziali nei fabbricati che saranno realizzati;*
- 4) *Nell'area idonea con prescrizioni 3, rappresentata in carta da retinatura di colore azzurro verticale, siano osservate le prescrizioni 1. e 2.*
- 5) *Gli interventi di edificazione, per evitare problematiche di dissesto geotecnico agli insediamenti limitrofi esistenti, siano attentamente valutati in sede di realizzazione di progetto definitivo ed esecutivo, tenuto conto di possibile interferenza con la circolazione idrica sotterranea installando piezometri durante le fasi costruttive e di gestione post operam;*
- 6) *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, e prelevati campioni indisturbati sui quali eseguire prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione.*
- 7) *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 lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda;*
- 8) *Per il piano di posa delle fondazioni degli edifici non dovranno essere scelti terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche;*
- 9) *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché gli scavi degli edifici non interferiscano in alcun modo con la stabilità dell'edificato esistente;*
- 10) *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
- 11) *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa sismica vigente in tema di costruzioni.*

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”;*

VISTA la nota n. 37853 del 05.03.2020 con la quale la Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI Pianificazione territoriale generale – Servizio 1 “Pianificazione territoriale e della mobilità, generale e di settore. Urbanistica e attuazione PTMG” ha ritenuto che “*ai fini dell'espressione del parere di compatibilità al PTPG, di cui all'art. 20, comma 5 del Dlgs 267/2000 e art. 4, comma 1, lett. c della LR 14/99, l'intervento in oggetto si possa considerare compatibile con le direttive e le prescrizioni del PTPG, a condizione che siano recepite integralmente le prescrizioni indicate nella Determinazione Regionale del Lazio n. G12084 di esclusione dalla VAS di cui agli artt. 13 e 18 del Dlgs 152/2006 e, nella fase attuativa della trasformazione urbanistica sul Master Plan unitario ovvero sui piani attuativi successivi una volta definiti, sia coinvolta la Città metropolitana di Roma Capitale per il rilascio delle autorizzazioni e nulla osta di sua competenza ovvero ai fini del suo pronunciamento in seno a eventuali procedure di VAS e/o VIA ai sensi del Dlgs 152/2006.*

Resta fermo che, nelle more dell'adozione da parte di Roma Capitale del nuovo strumento urbanistico generale ai sensi della LR 38/99 e in considerazione del complesso articolato quadro delle varianti urbanistiche in corso nella Capitale, si rende necessario e improcrastinabile procedere a delle prime valutazioni secondo le direttive di cui all'art. 55 delle N.A. del PTPG in merito al rapporto tra l'incremento dei carichi insediativi complessivamente previsti rispetto al PRG vigente e l'attuale domanda abitativa, sia in termini di incremento della popolazione sia di incremento dello stock abitativo”;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 269/1 reso nella seduta del 23.06.2020, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale “Allegato A”, ha ritenuto, per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni nello stesso riportati, che la suddetta variante sia meritevole di approvazione;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale “Allegato A”;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale relativa alla “Variante urbanistica al Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma” adottata da Roma Capitale con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e modificata e integrata con Deliberazione n. 10 del 09.08.2016, per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 269/1 del 23.06.2020, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale “Allegato A” e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento..

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell’Allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nei seguenti elaborati:

Elaborati contenuti in allegato alla DAC n. 35/2015:

- 1) Allegato A “Relazione tecnica urbanistica” composta da:
 - 1.a Individuazione dell’area
 - 1.b individuazione dell’area: rapporto fotografico
 - 1.c regime proprietario
 - 1.d consistenza edilizia
 - 2.a Stato della pianificazione
 - 2.b riferimenti urbanistici previgenti: PRG (DPR 1645/1965)
 - 2.c Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di utilizzazione delle Aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane (Del C.C. 142/2004)
 - 2.d. Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di utilizzazione delle Aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane – Stato di attuazione
 - 2.e Riferimenti urbanistici vigenti: Sistemi e Regole 1:10.000 _ individuazione delle modifiche e delle integrazioni 3*.17 (Del C.C. 18/2008)
 - 2.f Riferimenti urbanistici vigenti: Rete Ecologica 1:10.000_individuazione delle modifiche e delle integrazioni 4*.17 (Del C.C. 18/2008)
 - 2.g Riferimenti urbanistici vigenti: carta per la qualità 1:10.000 G1_b (Del C.C. 18/2008)
 - 3.a PTPR Tav. “A – Sistemi ed ambiti del paesaggio” foglio 24 (adottato con del GR n. 556/2007 e 1025/07)
 - 3.b PTPR Tav. “B – Beni paesaggistici” foglio 24 (adottato con del GR n. 556/2007 e 1025/07)
 - 3.c Rischio idraulico: fasce fluviali di esondazione del Tevere e dell’Aniene
 - 3.d Carta della vulnerabilità e pericolosità geologica del territorio comunale (elaborato gestionale Tavola G9.5.5)
 - 3.e Elaborati gestionali G9.1.5 – G9.2.5 – G9.3.5
 - 3.f Elaborati gestionali G9.4.5 – G9.6.5 – G9.7.5
 - 3.g Usi civici

- 4.a Impatti e contesto: stato di attuazione PRG
- 4.b Impatti e contesto: stato di attuazione standard urbanistici
- 4.c Tabella - Impatti e contesto: standard urbanistici – Forme di acquisizione delle aree per standard
- 4.d Ambito di programmazione strategica Flaminio Fori eur – Risorse (tav. 17.1)
- 4.e Impatti e contesto: mobilità, assetto della Via Cristoforo Colombo, alternativa per il servizio di trasporto pubblico
- 4.f Obiettivi generali e specifici
- 4.g Dimensionamento proposta e confronto

- 2) Allegato B “Variante urbanistica – individuazione e descrizione della Variante” composta da:
- Tav. 1 Stralcio “Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane” tav. 4 – 1:10.000
 - Tav. 2 Stralcio NTA – art. 7 “Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane”
 - Tav. 3 Stralcio PRG “Sistemi e Regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17”
 - Tav. 4 Variante PRG “Sistemi e Regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17”
 - 5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica – Prescrizioni
 - Tav. 6 Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità G1 b foglio b

Elaborati contenuti in allegato alla DAC n. 10/2016 a modifica ed integrazione della DAC n. 35/2015:

- 1) Allegato D – 4g Dimensionamento proposta e confronto
- 2) Allegato E – 5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del P.R.G. per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 269/1 del 23 giugno 2020

ALLEGATO A

Relatore

Arch. Gianni Gianfrancesco

OGGETTO: ROMA CAPITALE

Variante urbanistica al Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane. Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma

Deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n. 35 del 14.07.2015 modificata e integrata con DAC n. 10 del 9.08.2016

I. 1150/42

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTO CHE:

Roma Capitale ha trasmesso con nota prot. n. QI 157295 del 22.09.2017, acquisita al protocollo regionale al n. 478242 del 25.09.2017, il "Piano di utilizzazione delle aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle tre Fontane. Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma – Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i.", domandandone l'approvazione.

Roma Capitale con successiva nota prot. n. QI 20190185658 del 3.12.2019, acquisita al protocollo regionale al n. 989200 del 5.12.2019, con riferimento alla Variante Urbanistica di cui all'oggetto, facendo seguito alla propria nota prot. QI 185646 del 03.12.2019, considerato che, in ragione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 63 del 06.08.2019, il procedimento non riguarda un Piano Attuativo, bensì una Variante puntuale al vigente PRG, ha trasmesso tutta la documentazione inerente gli Atti Amministrativi ed allegati tecnici, costituita da tre copie cartacee e una copia su supporto informatico dei seguenti documenti, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942:

- *Delibera Consiliare n. 35/2015 di Adozione della Variante al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma " costituita dagli elaborati tecnici facenti parte integrante del provvedimento:*

Allegato A - Relazione tecnica urbanistica;

Allegato B - Variante Urbanistica composta di:

- *Stralcio "Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";*
- *Stralcio NTA - art. 7 " Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";*
- *Stralcio PRG " Sistemi e Regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17";*
- *Variante PRG " Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17";*



- Scheda Tecnica della trasformazione Urbanistica - Prescrizioni;
- Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità – G1 b foglio_b.
- *Delibera Consiliare n. 10/2016 di Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la variante Urbanistica al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma " costituita dai seguenti allegati parte integrante del provvedimento:*
 - Osservazioni e controdeduzioni (allegato A);*
 - Osservazione d'Ufficio (allegato B);*
 - Relazione Tecnica (allegato C);*
 - Aggiornamento dell'elaborato all. A alla Delibera A.C. n. 35/2015 "Relazione Tecnica Urbanistica"- Individuazione degli Obiettivi –pag. 4g – Dimensionamento Proposta e Confronto" (Allegato D);*
 - Aggiornamento dell'elaborato all. B alla Delibera A.C. n. 35/2015: "Variante Urbanistica" - pag. 5 "Scheda Tecnica della Trasformazione Urbanistica -prescrizioni " (Allegato E);*
- *Delibera Consiliare n. 47/2017 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate avverso la Deliberazione di A. C. n. 10 del 09.08.2016 avente per oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni presentate alla Deliberazione di A. C. n. 35/2015 di Variante al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma"";*
- *Delibera Consiliare n. 63/2019 recante: "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma" - Variante Urbanistica di cui alla deliberazione di adozione dell'A.C. n. 35/2015 da intendersi adottata ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/1942";*
- *Copia dell'Attestazione di inesistenza Gravami Usi Civici e relativa D.D. Rep. QI/1300/2017 n. prot. QI 156525 del 21.09.2017;*
- *Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999, reso dalla Direzione Regionale lavori Pubblici, stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del suolo – Area Tutela del Territorio – servizio Geologico e Sismico Regionale. Prot. U.0811736 del 11.10.2019 pervenuto al prot. QI 159955 del 16.10.2019 del Dipartimento PAU;*

La variante trasmessa è corredata dalla seguente documentazione:

- atti di pubblicazione (avvisi deposito all'Albo pretorio, attestazioni avvenuta pubblicazione, manifesti, pubblicazione su BURL e sui giornali locali);
- protocollo osservazioni;
- attestazione delle osservazioni pervenute;
- nota di Roma Capitale prot. n. QI 185646 del 03.12.2019, avente ad oggetto: "Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane. Ambito n. 2- Risistemazione della Fiera di Roma" - Variante Urbanistica di cui alla deliberazione di adozione dell'A.C. n. 35/2015, da intendersi adottata ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/1942. Riscontro nota RU 736356 del 18.09.2019.

E' stata altresì acquisita la seguente documentazione:

- Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni - Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità n. G12084 del 13.09.2019;



- Parere della Città metropolitana di Roma Capitale, prot. n. CMRC-2020-0037853 del 5.03.2020, acquisito al protocollo regionale al n. 201174 del 5.03.2020.

Con nota. n. 67754 del 24/01/2020, l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter.

PREMESSO CHE

L'area dell'ex-Fiera di Roma, oggetto della Variante in esame, non interessata dalla presenza di beni paesaggistici, di superficie territoriale complessiva pari a 76.139mq, di cui 63.373mq di proprietà della Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), e 12.766mq. di proprietà demaniale comunale, nel vigente PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18 del 12.02.2008 ai sensi dell'art. 66bis della l.r. 38/99:

- è classificata a "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD)" del Sistema Insediativo – Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt. 56 e 62 delle NTA;
- è oggetto di segnalazione per la presenza di "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale (CP_ Capannone) e relativa pertinenza" nella Carta per la Qualità;
- è esclusa dalle componenti della Rete Ecologica.

Con la classificazione a "Ambito a APPD" sono state recepite nel PRG le previsioni del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" approvato con Deliberazione Consiliare n. 142 del 26.07.2004.

In tale Piano l'Ambito n. 2 "Risistemazione della Fiera di Roma", le cui funzioni erano state ormai rilocalizzate nel complesso della nuova Fiera, era:

- classificato per la parte di proprietà della Soc. Investimenti S.p.A. (63373mq) a area "E - Risistemazione della Fiera di Roma" e per la parte di proprietà demaniale (9775mq) e marciapiede (2991mq, non accatastato), a Area "G - Verde di arredo stradale";
- disciplinato dall'art. 7 delle NTA del P.U. 2004 che prevedeva la "demolizione degli edifici, lungo la Via Cristoforo Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale" e "il riconoscimento dell'attuale cubatura esistente e conseguentemente la possibilità di demolire e ricostruire."

Era previsto in particolare un intervento di trasformazione edilizia attraverso la demolizione degli edifici insistenti sulla fascia di proprietà demaniale, il riconoscimento della volumetria esistente (216.450mc) e la sua concentrazione all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.a.

Al fine di valorizzare le potenzialità dell'area e procedere alla sua riqualificazione "attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all'innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d'uso integrative e complementari di quelle esistenti", l'A.C. con Deliberazione n. 35 del 14.07.2015, modificata e integrata con DAC n. 10 del 9.08.2016, ha adottato la Variante al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma. Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987 e s.m.i."



A seguito della pubblicazione della Variante adottata con DAC n. 35/2015 sono pervenute a Roma Capitale n. 1 osservazione nei termini di legge (articolata in più punti) prot. Dip.to PAU QI n. 148576/2016 a firma dell'Ing. Paolo Cagnoni e altri, cui l'Amministrazione Capitolina ha controdedotto con la Deliberazione n. 10/2016, introducendo un'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica;

Tale provvedimento deliberativo, poiché ha modificato ed integrato la deliberazione A.C. n. 35/2015, sia pure nelle sole parti interessate dal parziale accoglimento dell'osservazione pervenuta e dalla osservazione d'ufficio, ha comportato la necessità di una ulteriore pubblicazione, ai sensi dell'art.15 della Legge 1150/1942; la deliberazione 10/2016 è stata pertanto pubblicata, mediante avviso pubblico, all'Albo pretorio on-line di Roma Capitale e su due quotidiani a diffusione nazionale e locale nonché sul sito internet di Roma Capitale dal giorno 30 dicembre 2016 al 28 febbraio 2017;

nel periodo indicato sono pervenute n. 3 osservazioni:

- Prot. QI n. 24608/2017 da parte della Soc. Investimenti S.p.A.;
- Prot. QI n. 37793/2017 da parte dell'arch. Carlo Baroglio;
- Prot. QI n. 49919/2017 da parte dell'Associazione Culturale "L'isola che non c'era";

controdedotte dall'A.C. con la Deliberazione n. 47 del 4.09.2017, che ne ha deliberato il non accoglimento.

Nell'ambito della procedura di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006, con nota prot. n. 377289 del 17.05.2019, l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana ha rappresentato a Roma Capitale – Dipartimento PAU – che ove la variante urbanistica proposta, *“non presenti tutti i contenuti di un piano attuativo, in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 e ss.mm.i., la scrivente struttura darà seguito al suo esame ai sensi della L. 1150/1942”*.

Con Deliberazione n. 63 del 6.08.2019 l'Amministrazione Capitolina, nel prendere atto che la Variante urbanistica come adottata non presentava i caratteri e i contenuti tipici di un atto di pianificazione attuativa ma consisteva di fatto in una Variante al vigente PRG, in considerazione della correttezza delle forme di pubblicità cui la Variante è stata sottoposta, ha rettificato il riferimento normativo per l'approvazione della Variante, sostituendo il riferimento all'art. 4 della l.r 36/87 (approvazione dei Piani attuativi in variante), contenuto nella DAC n. 35/2015, con l'art. 10 della l. 1150/42 (approvazione varianti al PRG).

ISTRUTTORIA TECNICA

CONSIDERATO CHE

L'obiettivo di valorizzazione e riqualificazione dell'area Ex-Fiera e del suo corretto inserimento nel contesto urbano viene perseguito dalla Variante attraverso:

- lo stralcio dell'Ambito n. 2 “Risistemazione della Fiera di Roma” dal Piano di Utilizzazione del 2004 (APPD) unitamente al correlato art. 7 delle NTA;



- la sua classificazione ad “Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)” – Città della Trasformazione, normato dagli artt. 57 e 58 delle vigenti NTA di PRG;
- la predisposizione di una specifica Scheda tecnica che ne definisce dimensionamento, destinazioni d’uso ammesse e escluse, categorie d’intervento, prescrizioni generali e particolari, descrizione e requisiti di qualità;
- l’integrazione dell’art. 58 delle NTA del vigente PRG con uno specifico comma che ne consente l’attuazione attraverso intervento urbanistico preventivo solo a seguito di una procedura, ad evidenza pubblica, di selezione di una proposta di masterplan unitario, da redigere sulla base dei criteri dettati dalla Scheda tecnica;
- la demolizione di tutti i padiglioni esistenti e la ricostruzione di una SUL massima pari a 44.360mq, dei quali 35.488mq a funzioni abitative (abitazioni singole) e 8.872mq a funzioni non residenziali;
- la destinazione ad edilizia residenziale sociale convenzionata di una quota minima del 20% della SUL residenziale;
- l’esclusione della localizzazione di destinazioni ad alto carico urbanistico (CU/a);
- la conferma dei criteri e della quantificazione delle aree a standard previsti dal vigente PRG per le diverse funzioni insediate;
- il reperimento all’interno dell’Ambito di tutte le necessarie aree a standard;
- la demolizione dei fabbricati insistenti sulla fascia di rispetto (di profondità di 30ml) della Via Cristoforo Colombo, di proprietà demaniale;
- la sottoscrizione di uno specifico protocollo d’intesa tra Roma Capitale e Investimenti S.p.A. preordinato a garantire livelli di elevata qualità nella fase di progettazione e assicurare il massimo controllo degli esiti progettuali;
- lo stralcio dell’Ambito n. 2 dall’elaborato gestionale G1 “Carta per la Qualità” del vigente PRG, in considerazione del fatto che l’individuazione in essa dei fabbricati esistenti era dovuta non alla presenza di caratteri stilistici o storici di pregio ma alla particolare funzione espletata (capannoni fieristici) ormai dismessa.

RITENUTO

I criteri informativi posti a base della Variante, le indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative che escludono la localizzazione di destinazioni a carico urbanistico alto, il ricorso ad una successiva procedura concorsuale preliminare alla redazione del Piano Attuativo, l’indicazione di specifici requisiti di qualità nella Scheda tecnica, offrono sufficienti garanzie sia per una ordinata riconfigurazione interna dell’area sia per il suo corretto inserimento nel particolare variegato contesto esterno.

Si ritiene pertanto ammissibile la proposta di Variante e conseguentemente condivisibile lo stralcio dell’area di Variante dall’elaborato “G1 Carta della Qualità” del vigente PRG.

Quanto alle prescrizioni contenute nella Determinazione dirigenziale regionale n. G12084 del 13.09.2019 di esclusione della Variante dalla VAS, il Comitato ritiene assolta la prescrizione di cui al punto 1), in considerazione dell’intervenuta sopra citata Deliberazione n. 63/2019 dell’Amministrazione Capitolina e di rimandare, con effetto vincolante, alle successive fasi attuative previste dalla Variante le prescrizioni di cui ai punti 2) - 11), tutte relative a fattispecie, condizioni e verifiche di cui poter tener conto solo in sede attuativa.

Relativamente alle n. 3 osservazioni pervenute, a firma di: Voglino Luca per Investimenti S.p.A. (già Fiera di Roma S.p.A.) 1), Baroglio Carlo 1ft), La Ruffa Maurizio per l’Associazione Culturale “L’isola Che Non



C'Era"), controdedotte dall'A.C. con la Deliberazione n. 47 del 4.09.2017, si ritiene che esse possano essere respinte in conformità alle controdeduzioni comunali.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

che la Variante urbanistica al Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane. Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma, adottata dall'Amministrazione Capitolina con Deliberazione n. 35 del 14.07.2015, modificata e integrata con Deliberazione n. 10 del 9.08.2016,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con la prescrizione di rimandare con effetto vincolante, alle successive fasi attuative previste dalla Variante, le prescrizioni di cui ai punti 2) - 11) della Determinazione dirigenziale regionale n. G12084 del 13.09.2019 di esclusione della Variante dalla VAS, tutte relative a fattispecie, condizioni e verifiche di cui poter tener conto solo in sede attuativa;

che in fase attuativa dovranno essere osservate le seguenti raccomandazioni:

- in merito al parere di tutela igienico-sanitaria di competenza della ASL, anche se formalmente non obbligatorio, si ritiene che sia opportuno acquisirlo in sede di redazione del Piano Attuativo, tenendo conto delle problematiche poste in evidenza a seguito dell'emergenza sanitaria Covid 19;
- in considerazione della accertata natura giuridica delle aree demaniali ricomprese nella variante, venga verificata la possibilità che esse concorrano al soddisfacimento delle aree da destinare a standard;
- venga specificata la tipologia di edilizia sociale convenzionata che l'amministrazione capitolina intende percorrere per la riserva del 20% di SUL residenziale;

che le n. 3 osservazioni pervenute possano essere decise, come sopra indicato, in conformità con le controdeduzioni comunali di cui alla Deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n. 47 del 4.09.2017.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela Manetti)