

ROMA



Protocollo RC n. 5746/18

Deliberazione n. 96

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2018

VERBALE N. 40

Seduta Pubblica del 19 luglio 2018

Presidenza: DE VITO

L'anno 2018, il giorno di giovedì 19 del mese di luglio, alle ore 15,10 nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 15 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta.

(OMISSIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 15,40 – il Presidente dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 26 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Angelucci Nello, Ardu Francesco, Bernabei Annalisa, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Coia Andrea, De Vito Marcello, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Giachetti Roberto, Guadagno Eleonora, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Montella Monica, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Penna Carola, Seccia Sara, Stefano Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Tranchina Fabio e Zotta Teresa Maria.

ASSENTI l'on. Sindaca Virginia Raggi e i seguenti Consiglieri:

Baglio Valeria, Bordoni Davide, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, De Priamo Andrea, Di Biase Michela, Diario Angelo, Donati Simona, Fassina Stefano, Figliomeni Francesco, Grancio Cristina, Marchini Alfio, Meloni Giorgia, Mennuni Lavinia, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Piccolo Ilaria, Politi Maurizio, Tempesta Giulia e Vivarelli Valentina.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che il Consigliere Pelonzi ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Meleo Linda, Montanari Giuseppina e Montuori Luca.

(OMISSIS)

31^a Proposta (Dec. G.C. n. 11 del 6 marzo 2018)

**Controdeduzioni all'osservazione presentata avverso la deliberazione di
Assemblea Capitolina n. 25 del 25 giugno 2014 avente ad oggetto: "Variante
urbanistica di PRG vigente relativa ad un'area di proprietà della Società
Boadicea s.r.l., sita in località "Pisana" Municipio XII (ex XVI), in esecuzione del
giudicato formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 138/2010."**

Premesso:

che la Società Boadicea Property srl è proprietaria di un'area di circa 6.614 mq sita in Roma, Municipio XII (ex XVI), località "Pisana", distinta in catasto al Foglio 419, particelle nn. 870, 871, 3223, 3224, 3336, 3338, 251, 3221, 3110, 3320, 252, 3222, con destinazione "Agro Romano" di cui agli artt. 74-81 delle NTA nel Sistema ambientale e agricolo del PRG vigente, approvato con delib. C.C. n. 18/2008;

che avverso la deliberazione C.C. n. 33/2003 di adozione del Piano Regolatore Generale, la Società proprietaria aveva proposto ricorso giurisdizionale dinanzi al Tar, chiedendone l'annullamento;

che con sentenza n. 2862/2009 il Tar Lazio ha respinto il ricorso proposto;

che la Società ha proposto appello avverso la suddetta sentenza;

che il Consiglio di Stato, Sez. IV, con sentenza n. 138/2010, rigettati diversi motivi di impugnazione, ha accolto il motivo di appello con cui la Società lamentava la destinazione agricola impressa all'area, attesa l'esiguità della stessa (mq. 6.614), laddove la L.R. 38/99 fissa per la "unità aziendale minima" un'estensione di 10.000 mq;

che, in particolare, il Consiglio di Stato, nella sentenza richiamata, ha ritenuto che le ridotte dimensioni del lotto comportano la "sostanziale elisione di ogni possibile utilità del suolo, impedendo anche ogni possibile utilizzo agricolo dell'area *de qua*", e ha quindi annullato la scelta urbanistica operata dall'Amministrazione, affidando alla stessa il compito di individuare una nuova disciplina urbanistica per l'area in questione;

che la Società Boadicea ha notificato, in data 13.5.2010, un atto di diffida e messa in mora per l'ottemperanza al giudicato del Consiglio di Stato ed ha successivamente depositato una perizia giurata con documentazione allegata e relative note legali a corredo in data 26.7.2010 prot. 16212;

Considerato

che l'area è inserita nel P.T.P. n. 8 "Valle del Tevere", tra le zone di tutela dei paesaggi agrari di grande estensione, in quanto porzione di territorio compreso nell'altopiano di Villa Troili;

che anche nel P.T.P.R., adottato dalla G.R. con deliberazioni nn. 556 e 1025 del 2007, l'area è in gran parte classificata come "paesaggio agrario di rilevante valore" di cui all'art. 24 delle NTA e parte come "paesaggio naturale" di cui all'art. 21 delle NTA in quanto area boscata; quanto ai vincoli paesistici, è inoltre interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Bravetta, di cui all'art. 35 delle NTA e in parte da aree boscate di cui all'art. 38 delle NTA;

che l'efficacia di ogni nuova destinazione urbanistica rimane condizionata dai vincoli paesaggistici sopra citati;

che l'area è inoltre ricompresa nella "componente secondaria" (B) dell'elaborato prescrittivo "Rete Ecologica" del PRG vigente, disciplinata dall'art. 72 delle NTA ed è inoltre interessata dalla componente "*reticolo idrografico principale*" della Rete Ecologica, di cui agli artt. 71-72 delle NTA;

che l'area è delimitata per due lati da aree con destinazione urbanistica "Agro Romano" e la restante parte da aree della *Città da Ristrutturare* del Programma Integrato prevalentemente residenziale denominato "Bravetta"; in particolare, le aree confinanti hanno destinazione urbanistica, all'interno del citato Programma Integrato, in gran parte "Tessuto prevalentemente residenziale", essendo zone ex F1 del PRG previgente, mentre la restante parte, in prossimità del fosso, (già zona N - *Verde pubblico*) ha mantenuto la precedente destinazione, essendo stata inserita in "Verde e servizi pubblici di livello locale";

che pertanto, tenuto conto di quanto sopra enunciato, per evitare di provvedere con una variante puntiforme limitata all'area oggetto di giudizio, si è ritenuto ripianificare l'area in questione, includendola nell'area contigua, relativa al Programma Integrato "Bravetta", differenziandone la componente, dal momento che la stessa è in parte occupata da due fabbricati, legittimati dalle relative concessioni in sanatoria;

che inoltre, al fine di consentire una adeguata accessibilità, è stato necessario inserire una strada locale di raccordo con la viabilità esistente;

che la variante consiste quindi nella modifica della destinazione urbanistica da "Agro Romano" a:

- "*Città da ristrutturare, ambito per i Programmi Integrati*", in particolare:
 - "*tessuto prevalentemente residenziale*" (quota parte), di cui agli artt. 51-53 delle NTA, per le parti di territorio occupate dai due lotti già edificati;
 - "*verde e servizi pubblici di livello locale*" (quota parte), di cui agli artt. 85, 22, 51, 53 delle NTA, per la parte dell'area in cui si sono mantenute le caratteristiche originarie di pregio ambientale;
- "Infrastrutture per la mobilità - Infrastrutture stradali" (quota parte), di cui agli artt. 89-93 delle NTA.

che, conseguentemente, per quanto riguarda la Rete Ecologica, tenuto conto che l'area viene inserita all'interno di un Programma Integrato, l'area è stata stralciata dalla *componente secondaria B*, in quanto, all'interno degli Ambiti per i Programmi Integrati, il Piano Regolatore demanda la rappresentazione di dettaglio delle componenti al Piano Attuativo,

fermo restando che ai sensi dell'art. 72, comma 3 "*indipendentemente dalla individuazione cartografica nel presente PRG, fanno parte, di diritto, della componente primaria della rete ecologica: (...) le aree boscate (...), di cui agli art. 10 e 12 della L.R. n. 24/1998*" e che ai sensi dell'art. 71, comma 1, "*il sistema idrico superficiale è regolamentato dalle relative leggi in materia e, con riguardo al reticolo idrografico, dagli articoli 6 e 7 della L.R. n. 24/1998*;

che con deliberazione n. 25 del 25/6//2014, l'Assemblea Capitolina ha adottato la variante urbanistica relativa all'area di proprietà della Società Boadicea S.r.l., sita in località "Pisana" Municipio XII, in esecuzione del giudicato formatosi sulla citata sentenza del Consiglio di Stato n. 138/2010;

che ai sensi dell'art. 9 della legge 1150/1942, la deliberazione A.C. n. 25/2014 è stata 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 istituzionale dal giorno 6.10.2014 al 4.12.2014;

che nel periodo indicato è pervenuta n. 1 osservazione presentata dalla Società Boadicea Property, acquisita dal Dipartimento PAU con prot. QI 188256 del 4.12.2014;

che, come da relazione tecnica d'Ufficio allegata, parte integrante della presente deliberazione, di seguito si sintetizzano le richieste della Società che ha presentato l'osservazione e le relative controdeduzioni:

Osservazione - prot. QI 188256 del 4.12.2014

Osservante: Società Boadicea Property Services Co Limited, in persona dell'Amministratore Unico Arch. Giuseppe Proietti

Si osserva, in via generale, che le destinazioni urbanistiche attribuite all'area di proprietà dalla Del. A.C. n. 25 del 25.06.14 "*sono state distribuite sul lotto in questione in maniera non del tutto congrua, dando prevalenza al verde pubblico a discapito, quanto a dimensioni ed ubicazione, della parte destinata a Tessuto prevalentemente residenziale della Città da ristrutturare*".

In particolare, l'Amministratore Unico palesa l'intenzione di voler demolire i due manufatti per poter effettuare, concentrando la volumetria in un unico lotto, un intervento di nuova edificazione. Questa operazione evita la scomposizione in due lotti della componente del Tessuto che, riposizionato a ridosso degli edifici esistenti, può costituire un lotto di completamento della zona edificata circostante e, di conseguenza, edificabile in via diretta, senza ricorrere allo strumento attuativo.

Adducendo le motivazioni sopra esposte la società Boadicea, come da planimetria allegata, chiede in particolare, che:

- il "Tessuto prevalentemente residenziale" venga concentrato in un unico lotto a ridosso della zona edificata [...] a completamento della medesima, per poter procedere con una attuazione diretta;
- un incremento dell'area a destinazione a "Tessuto prevalentemente residenziale" (da circa 1.430 mq a 3.300 mq);
- al "Tessuto prevalentemente residenziale" venga apposto un indice di edificabilità fondiaria (EF) di 0,3 mq/mq per intervento diretto;
- che la parte residua a destinazione "Verde pubblico" venga ridotta a circa 3.314 mq. e venga localizzata nella parte in cui è presente la vegetazione arborea, in parte

vincolata come area boscata, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs n. 42/2004.

Controdeduzione

Nel merito si controdeduce all'osservazione rappresentando quanto segue:

La destinazione urbanistica risulta condizionata dai vincoli paesaggistici presenti sull'area.

I due immobili esistenti, legittimati dalle relative concessioni in sanatoria (n. 87128, 78132, 87134, 87135 del 28.01.1998) sono stati realizzati a meno di 50 mt. dal fosso di Bravetta.

Tutto ciò premesso, nella proposta di variante presentata ha prevalso la destinazione a "*verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*" attribuita all'area, sia per essere conformi al regime vincolistico sovraordinato dell'area in questione, sia per poter preservare il paesaggio.

La destinazione a "*Tessuto prevalentemente residenziale*" della *Città da ristrutturare* è stata, per le motivazioni sopra citate, limitata esclusivamente all'edificato esistente, legittimato dalle relative concessioni in sanatoria; mentre l'infrastruttura per la mobilità è stata inserita per rendere la zona accessibile e ben collegata al lotto contiguo, anch'esso destinato a "*verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*".

Per quanto riguarda la richiesta di concentrazione e ampliamento della destinazione a Tessuto, in un unico lotto a ridosso dell'edificato esistente, si fa presente che l'area di cui si chiede la destinazione a Tessuto è situata quasi interamente anch'essa in una fascia di 50 mt. dal fosso.

Alla luce di quanto esposto, non si ritiene congrua la richiesta di ampliamento dell'area destinata a "*Tessuto della città da ristrutturare*".

Per quanto riguarda la richiesta di procedere attraverso intervento diretto, si precisa che ai sensi dell'art. 53, comma 3 delle NTA del PRG vigente "*nei Tessuti della Città da ristrutturare [...] nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato*".

Pertanto, previa verifica di sostenibilità urbanistica e ambientale, il Programma integrato della Città da ristrutturare, in quanto finalizzato proprio al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento, è lo strumento attuativo più appropriato, per valutare l'indice di edificabilità fondiario e il trasferimento del diritto edificatorio.

Per quanto sopra rappresentato, l'osservazione non è accolta.

Tenuto conto

che le aree interessate dalla suddetta variante non sono gravate da Usi Civici, come attestato con determinazione dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica n. 1902/2013;

che, con nota prot. QFC 104535/2013, è stato richiesto alla Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico di avviare le procedure finalizzate all'espressione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99;

che sono stati svolti, da parte della Società incaricata Risorse per Roma, i sondaggi sull'area interessata ai fini della predisposizione della relazione geologico-vegetazionale e dello studio di microzonazione sismica, trasmessi agli uffici competenti della Regione Lazio per l'espressione del parere con nota prot. QI 85953 del 22.05.2015;

che la Regione con Determinazione del Direttore Regionale n. G10001 del 10.08.2015 ha espresso "*parere favorevole con prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico*", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 89 L.R. n. 72/1975, D.G.R. 2649/1999 e D.G.R. n. 655/2002;

che con nota prot. QI 46283 del 14.03.2016 è stata inoltrata alla competente Direzione della Regione Lazio l'Istanza di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.

che con Determinazione della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, Area Valutazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica n. G10410 del 16.09.2016 è stata determinata l'esclusione da V.A.S., di cui agli articoli dal 13 al 18 del D.Lgs. n. 152/06, con prescrizioni.

Visto

la L. 1150/1942 e la L.R. 38/1999;
 il D.Lgs. n. 267/2000;
 la Deliberazione C.C. 18/2008;
 la Relazione tecnica allegata;
 la sentenza del Consiglio di Stato n. 138/2010;
 la deliberazione A.C. n. 25 del 25.6.2014;

che in data 13 febbraio 2018 il Dirigente della U.O. "Piano Regolatore - PRG" del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/00 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Dirigente

F. to F. Pacciani;

che in data 13 febbraio 2018 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato - ai sensi dell'art. 30 comma 1 lett. i) e j) del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti - la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to A. Graziano;

che in data 14 febbraio 2018 il Dirigente della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000 e s.m.i., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto."

Il Dirigente

F.to V. Toma;

che sul testo della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DELIBERA

- di formulare le seguenti controdeduzioni all'osservazione della Società Boadicea Property srl prot. QI 188256 del 4.12.2014 presentata avverso la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 25 del 25.6.2014 avente ad oggetto: "Variante urbanistica di PRG vigente relativa ad un'area di proprietà della Società Boadicea s.r.l., sita in località "Pisana" Municipio XII (ex XVI), in esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 138/2010":

Osservazione - prot. QI 188256 del 4.12.2014

Osservante: Società Boadicea Property Services Co Limited in persona dell'Amministratore Unico Arch. Giuseppe Proietti.

Si osserva in via generale che le destinazioni urbanistiche attribuite all'area di proprietà dalla Deliberazione A.C. n. 25 del 25.06.14 *"sono state distribuite sul lotto in questione in maniera non del tutto congrua, dando prevalenza al verde pubblico a discapito, quanto a dimensioni ed ubicazione, della parte destinata a Tessuto prevalentemente residenziale della Città da ristrutturare"*.

In particolare, l'Amministratore Unico palesa l'intenzione di voler demolire i due manufatti per poter effettuare, concentrando la volumetria in un unico lotto, un intervento di nuova edificazione. Questa operazione evita la scomposizione in due lotti della componente del Tessuto che, riposizionato a ridosso degli edifici esistenti, può costituire un lotto di completamento della zona edificata circostante e, di conseguenza, edificabile in via diretta, senza ricorrere allo strumento attuativo.

Adducendo le motivazioni sopra esposte la società Boadicea, come da planimetria allegata, chiede in particolare, che:

- il "Tessuto prevalentemente residenziale" venga concentrato in un unico lotto a ridosso della zona edificata [...] a completamento della medesima, per poter procedere con una attuazione diretta;
- un incremento dell'area a destinazione a "Tessuto prevalentemente residenziale" (da circa 1.430 mq a 3.300 mq);
- al "Tessuto prevalentemente residenziale" venga apposto un indice di edificabilità fondiaria (EF) di 0,3 mq/mq per intervento diretto;
- che la parte residua a destinazione "Verde pubblico" venga ridotta a circa 3.314 mq. e venga localizzata nella parte in cui è presente la vegetazione arborea, in parte vincolata come area boscata, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs n. 42/2004.

Controdeduzione

Nel merito si controdeduce all'osservazione rappresentando quanto segue:

La destinazione urbanistica risulta condizionata dai vincoli paesaggistici presenti sull'area.

I due immobili esistenti, legittimati dalla relativa concessione in sanatoria, sono stati realizzati a meno di 50 mt. dal fosso di Bravetta.

Tutto ciò premesso, nella proposta di variante presentata ha prevalso la destinazione a *"verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"* attribuita all'area, sia per essere conformi al regime vincolistico sovraordinato dell'area in questione, sia per poter preservare il paesaggio.

La destinazione a tessuto della *Città da ristrutturare* è stata, per le stesse motivazioni, limitata esclusivamente all'edificato esistente, legittimato dalle relative concessioni in

sanatoria; mentre l'infrastruttura per la mobilità è stata inserita per rendere la zona accessibile e ben collegata al lotto contiguo, anch'esso destinato a "*verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*".

Inoltre, in merito alla richiesta di concentrazione e ampliamento della destinazione a Tessuto, in un unico lotto a ridosso dell'edificato esistente, si specifica che l'area di cui si chiede la destinazione a Tessuto è situata quasi interamente anch'essa in una fascia di 50 mt. dal fosso.

Alla luce di quanto esposto, non si ritiene congrua la richiesta di ampliamento dell'area destinata a "*Tessuto della città da ristrutturare*".

Per quanto riguarda la richiesta di procedere attraverso intervento diretto, si precisa che ai sensi dell'art. 53, comma 3 delle NTA del PRG vigente "*nei Tessuti della Città da ristrutturare [...] nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato*".

Pertanto, previa verifica di sostenibilità urbanistica e ambientale, il Programma integrato della Città da ristrutturare, in quanto finalizzato proprio al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento, è lo strumento attuativo più appropriato, per valutare l'indice di edificabilità fondiario e il trasferimento del diritto edificatorio all'interno di Programma Integrato della *Città da ristrutturare*. Per quanto sopra rappresentato, l'osservazione non è accolta.

- Di confermare pertanto la destinazione urbanistica impressa con la Variante adottata con deliberazione A.C. n. 25/25.6.2014 da "Agro Romano" a:
 - "*Città da ristrutturare, ambito per i Programmi Integrati*", in particolare:
 - "*tessuto prevalentemente residenziale*" (quota parte), di cui agli artt. 51-53 delle NTA, per le parti di territorio occupate dai due lotti già edificati;
 - "*verde e servizi pubblici di livello locale*" (quota parte), di cui agli artt. 85, 22, 51, 53 delle NTA, per la parte dell'area in cui si sono mantenute le caratteristiche originarie di pregio ambientale;
 - "*Infrastrutture per la mobilità -Infrastrutture stradali*" (quota parte), di cui agli artt. 89-93 delle NTA.
- Di allegare parte integrante della presente deliberazione la relazione tecnica d'Ufficio di seguito riportata:

ROMA



Relazione Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Controdeduzioni all'osservazione presentata della Società Boadicea Property Co. Limited (prot. QI 188256 del 4.12.2014) avverso la deliberazione di Assemblea Capitolina n.25 del 25 giugno 2014 avente ad oggetto: "Variante urbanistica di PRG vigente relativa ad un'area di proprietà della Società Boadicea s.r.l., sita in località "Pisana" Municipio XII (ex XVI), in esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 138/2010."

PREMESSA

L'area oggetto di variante, destinata dal PRG pre-vigente a zona "N-verde pubblico" e dal vigente ad "Agro romano, Componente secondaria B", è delimitata per due lati da aree con destinazione urbanistica "Agro romano" mentre, la restante parte, da aree della "Città da ristrutturare del Programma Integrato prevalentemente residenziale denominato Bravetta". In particolare, le aree confinanti all'interno del Programma Integrato Bravetta sono in gran parte "Tessuto prevalentemente residenziale" (ex F1 del PRG pre-vigente), mentre la restante parte in prossimità del fosso, già zona N-verde pubblico del pre-vigente, ha mantenuto la precedente destinazione essendo stata inserita in "Verde e servizi pubblici di livello locale" all'interno del medesimo Programma Integrato.

Alla luce di quanto esposto, l'Amministrazione nella proposta di Variante urbanistica in oggetto ha ritenuto adeguato operare un'estensione del Programma Integrato Bravetta, includendo l'area nella contigua "Città da Ristrutturare, ambito per il Programmi integrati". All'interno del lotto in variante si prende atto della presenza dei due fabbricati esistenti, operando una differenziazione di componente tra *Tessuto*, per gli edifici esistenti, e *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, per le aree libere, in quanto interamente inserite nella fascia di rispetto del fosso di Bravetta, all'art. 7 e in parte, in area boscata, di cui all'10 della L.R. n.24/98. Inoltre, al fine di consentire una adeguata accessibilità alle due componenti si è ritenuto opportuno, inserire un'infrastruttura per la mobilità, una strada locale di raccordo della viabilità esistente. Per quanto riguarda l'elaborato prescrittivo *Rete ecologica* l'area, viene stralciata da *Componente secondaria B*, in quanto all'interno degli Ambiti per i Programmi Integrati, il Piano Regolatore demanda la rappresentazione di dettaglio delle componenti al Piano Attuativo, fermo restando che le NTA del Piano Regolatore riportano quanto segue:

- ai sensi dell'art.72, comma 3 "*indipendentemente dalla individuazione cartografica nel presente PRG, fanno parte, di diritto, della componente primaria A della Rete ecologica [...], di cui agli articoli 10 e 12 della L.R. n. 24/1998;*

- ai sensi dell'art.71, comma 1 "*Il sistema idrico superficiale è regolamentato dalle relative leggi in materia e, con riguardo al reticolo idrografico, dagli articoli 6 e 7 della L.R. n.24/98*".

A seguito di richiesta di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii., la Regione Lazio, con Determinazione n. G10410 del 16.09.2016, ha proposto di escludere la Variante in oggetto dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) nel rispetto delle seguenti prescrizioni: "1) siano rispettate le vigenti disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici, nonché quelle dettate dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento a:

- art. 13 delle norme del PTPR;
- art.7 della L.R. 24/98 e art.35 delle norme del PTPR;
- art.10 della L.R. n.24/98 e art. 38 delle norme del PTPR;

ROMA



2) *La realizzazione degli interventi sia subordinata all'acquisizione del parere della competente Soprintendenza archeologica, alla luce delle sensibilità del contesto evidenziate dalle quali discende l'interesse archeologico rivestito dall'area.*

3) *Siano rispettate le condizioni e ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei soggetti competenti in materia ambientale".*

* * * *

In relazione alla proposta indicata in oggetto, la Società Boadicea Property Co. Limited nella persona dell'amministratore unico arch. Giuseppe Proietti e gli avv.ti Giuseppe Lavitola e Raffaella Roccucci, il 4 dicembre 2014, hanno presentato un'osservazione presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (prot. QI 188256). All'osservazione è allegata una Relazione tecnica comprensiva di proposta di zonizzazione dell'arch. Fiorenzo Boria.

L'amministratore unico della società Boadicea osserva, in via generale, che le destinazioni urbanistiche attribuite all'area di proprietà dalla Del. A.C. n.25 del 25.06.14 *"sono state distribuite sul lotto in questione in maniera non del tutto congrua, dando prevalenza al verde pubblico a discapito, quanto a dimensioni ed ubicazione, della parte destinata a Tessuto prevalentemente residenziale della Città da ristrutturare"*.

In particolare, l'amministratore unico palesa l'intenzione di voler demolire i *"due manufatti, inutilizzati ormai da tempo, al fine di poter effettuare un intervento razionale di nuova edificazione. [...] Pertanto, considerando che i suddetti fabbricati sono destinati ad essere demoliti, non vi è motivo di scomporre la componente del Tessuto in due diverse e distinte parti nell'ambito del medesimo lotto [...], ma possono essere distribuite in maniera più congrua e razionale all'interno dell'area, con l'individuazione di due parti omogenee e compatte da destinare"*, l'una a Tessuto della città da ristrutturare, collocata a ridosso della zona già edificata, l'altra a Verde pubblico, localizzata ove è presente la vegetazione arborea, in parte vincolata come area boscata, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), DLgs n.42/04. Il Tessuto della Città da ristrutturare così posizionato *"costituisce un lotto di completamento della zona edificata circostante e come tale edificabile in via diretta, senza dover attendere il previo strumento attuativo"*. A tal proposito vengono riportate una serie di sentenze del Consiglio di Stato a dimostrazione del *"principio consolidato in giurisprudenza secondo cui l'edificazione e l'ampia urbanizzazione di una zona rendono razionalmente inconcepibile la previsione di uno strumento attuativo, stante l'impossibilità di imprimere con esso un diverso assetto urbanistico della zona stessa"*.

Adducendo le motivazioni sopra esposte la società Boadicea, come da planimetria allegata, chiede in particolare, che:

1. il "Tessuto prevalentemente residenziale" venga concentrato in un unico lotto a ridosso della zona edificata [...] a completamento della medesima;
2. un incremento dell'area a destinazione a "Tessuto prevalentemente residenziale" (da circa 1.430 mq a 3.300 mq di Superficie fondiaria);
3. al "Tessuto prevalentemente residenziale" venga apposto un indice di edificabilità fondiaria (EF) di 0,3 mq/mq per intervento diretto;
4. che la parte residua a destinazione "Verde pubblico" venga ridotta a circa 3.314 mq. e venga localizzata nella parte in cui è presente la vegetazione arborea, in parte vincolata come area boscata, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del DLgs n. 42/2004.

Con riferimento alla suddetta osservazione, l'Ufficio ritiene che:

per quanto riguarda la richiesta di concentrazione e ampliamento della destinazione a *Tessuto*, in un unico lotto a ridosso dell'edificato esistente, per poter operare, in attuazione diretta, una demolizione e ricostruzione, su diverso sedime, e con un indice fondiario dello 0,3 mq/mq, si fa presente che l'area di cui si chiede la destinazione a *Tessuto* è situata quasi interamente in una fascia di 50 mt. dal fosso, mentre l'intera



area oggetto di Variante è totalmente interessata dalla fascia di rispetto del fosso di Bravetta, codice ID regionale 058_0076, di cui all'art.7 della L.R. 24/98 e art.35 delle norme del PTPR.

A tal proposito, per l'area in questione, poiché ricade quasi interamente nella fascia metri 50 dal fosso a partire dall'argine, per le limitazioni disposte dagli articoli n.142 del D.Lgs. 42/06, 7 della L.R. 24/98 e 35 delle norme del PTPR, non si ritiene congrua la destinazione richiesta a "Tessuto della città da ristrutturare", al fine di poter operare, in attuazione diretta, una demolizione e ricostruzione, su diverso sedime, e con un indice fondiario dello 0,3 mq/mq. Per le stesse motivazioni, la destinazione a Tessuto è stata limitata esclusivamente all'edificato esistente, in quanto legittimato dalle relative concessioni in sanatoria, ed è prevalsa la destinazione a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" attribuita all'area.

Per quanto riguarda la possibilità di intervenire con intervento diretto, si specifica inoltre che, ai sensi dell'art. 53, comma 3, delle NTA del PRG vigente *"nei Tessuti della Città da ristrutturare [...] nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE"*.

In riferimento alla richiesta di un indice di edificabilità da attribuire al tessuto pari a 0,3 mq/mq, si precisa che negli ambiti per i Programmi Integrati, ai sensi dell'art. 53, comma 11: *"Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: [...]"*

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi) [...]: 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

In tali aree, ai sensi dell'art. 53, comma 14, *il Programma Preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche"*.

Inoltre si precisa che, oltre alla destinazione "Tessuto", anche le altre destinazioni urbanistiche attribuite dalla presente Variante, generano una capacità edificatoria: ai sensi dell'art. 53, comma 16 delle NTA del PRG, nelle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e a "Strade" si applica la cessione compensativa, di cui all'art.22. In particolare, ai sensi dell'art. 22, comma 4, nel caso di partecipazione al Programma Integrato, l'edificabilità privata generata dalla cessione compensativa dell'area a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e da "Strade" è pari allo 0,06 mq/mq.

Alla luce di quanto esposto, per la definizione dell'indice a disposizione dei proprietari, si rimanda al Programma Preliminare e alla relativa verifica di sostenibilità urbanistica e ambientale e al Programma Integrato.

Pertanto, previa un'attenta verifica di sostenibilità urbanistica e ambientale, data la peculiarità dell'area, il Programma integrato, in quanto finalizzato proprio al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento, appare lo strumento attuativo più appropriato, per valutare l'indice di edificabilità fondiario e il trasferimento del diritto edificatorio.

Per le motivazioni sopra riportate l'osservazione e la relativa proposta di zonizzazione urbanistica risulta non accolta.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Maria Ciuffreda

Visto
Il Dirigente

Ing. Fabio Pacciani

La Segreteria Generale comunica che la Commissione Capitolina Permanente VIII, nella seduta del 23 marzo 2018, ha espresso parere favorevole.

(OMISSIS)

Il PRESIDENTE invita quindi l'Assemblea alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente con l'assistenza dei Segretari dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 25 voti favorevoli.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Ardu, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Montella, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Tranchina e Zotta.

La presente deliberazione assume il n. 96.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara all'unanimità, con 27 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore i Consiglieri Agnello, Ardu, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, Corsetti, De Vito, Di Palma, Diaco, Diario, Donati, Ferrara, Ficcardi, Guadagno, Guerrini, Iorio, Montella, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Tranchina e Zotta.

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. TURCHI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 24 luglio 2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 7 agosto 2018.

Li, 23 luglio 2018

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: S. Baldino

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 3 agosto 2018.

Li, 3 agosto 2018

SEGRETARIATO GENERALE
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina
IL DIRETTORE
F.to: S. Baldino