

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1403/2022 del 25/10/2022

NUMERO PROTOCOLLO QI/179092/2022 del 25/10/2022

OGGETTO: Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.01 "Trigoria - Via Trandafilo", approvato con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 119/2018 ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987. Approvazione di modifiche non sostanziali ai sensi del c. 2, lett. i) ed n), art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 ai fini del raggiungimento della conformità dello strumento esecutivo con l'elaborato prescrittivo di PRG vigente denominato "Rete Ecologica".

IL DIRETTORE

PAOLO FERRARO

Responsabile del procedimento: Arch. Paolo Ceccarelli

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

PAOLO FERRARO

PREMESSO CHE

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 di approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sono stati approvati anche i perimetri degli ambiti per “nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, definiti all’art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all’interno del Sistema Insediativo della “Città da ristrutturare” e classificati, all’art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come Zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 sono stati approvati gli “Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l’approvazione e l’attuazione della Pianificazione esecutiva”;

con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44 del 9-10 aprile 2013 è stato adottato, in variante al PRG vigente, il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n.12.01 - “Trigoria-Via Trandafilo”, di iniziativa pubblica su sollecitazione privata, ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.;

con Deliberazione di Giunta Regionale n. 119 del 27 febbraio 2018, la Regione Lazio ha approvato il Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n.12.01 - “Trigoria-Via Trandafilo”, con prescrizioni e raccomandazioni contenute nell’allegato “A” alla suddetta Deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale, rese con Relazione n. 93394 del 19.02.2018 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità.

CONSIDERATO CHE

con la Deliberazione di approvazione, nel predetto allegato “A” la Regione Lazio ha evidenziato, tra le prescrizioni e raccomandazioni, la necessità di una verifica, in fase attuativa, della compatibilità ambientale del Piano in argomento ai sensi dell’art. 72 delle NTA di PRG vigente, stante la presenza di porzioni territoriali investite dalla “Rete Ecologica” incluse nel perimetro dell’ambito pianificato;

a fronte di quanto sopra nonché della conseguente sterilizzazione di fatto dell’edificazione riflessa in alcune aree fondiarie e pubbliche ricadenti in specifici comparti, il Consorzio di Recupero Urbano “Trigoria-Trandafilo 12.01” ha deciso di definire e concertare, con i proprietari delle aree investite dalle previsioni prescrittive dettate dalla Componente Secondaria di tipo “B” della Rete Ecologica, una soluzione pianificatoria alternativa allo strumento esecutivo approvato che, in particolare, consentisse il rispetto della disciplina dettata dal PRG vigente in Roma Capitale sulle aree ricadenti nella Componente secondaria “B” della Rete Ecologica;

cosicché, per superare le criticità più volte rilevate durante le fasi istruttorie condotte dalla Regione Lazio, la professionista del Consorzio di Recupero Urbano “Trigoria-Trandafilo 12.01” (d’ora in poi “Consorzio”) ha inteso avvalersi delle procedure semplificate dettate dalle norme Regionali in materia urbanistico-edilizia (LR 36/1987) e, pertanto, ha previsto di rimodulare parzialmente l’assetto complessivo del piano traslando, in buona sostanza, gli insediamenti previsti nelle aree fondiarie insistenti nella Rete Ecologica su aree, sempre incluse nei perimetri dei comparti di provenienza, che non presentano gravi limitazioni per l’edificazione e localizzando le aree a standard per verde sportivo nella porzione di Piano Esecutivo approvato salvaguardando, contestualmente, il regime di tutela impresso dalla Componente secondaria “B” della Rete Ecologica;

nel rispetto dei presupposti sopra delineati, peraltro accettati e condivisi dai proprietari delle aree, la professionista del Consorzio, per addivenire in termini concreti alla soluzione delle criticità sopra delineate, ha gradualmente approfondito il tema con il supporto dell’ufficio competente di Roma Capitale rielaborando, ad esito di ogni riunione, le bozze degli elaborati urbanistici nelle quali veniva man mano costruita la modifica al Piano in oggetto fino al raggiungimento dell’equilibrio complessivo consistente nelle coincidenze tra superfici fondiarie, destinazioni d’uso ed indici di edificabilità nonché nel mantenimento delle dotazioni degli standard urbanistici, in alcuni casi anche implementati, rispetto ai parametri originari previsti dal Piano approvato con DGRL n. 119/2018;

la versione definitiva di tali elaborati, debitamente sottoscritti e condivisi anche dai Soggetti proprietari delle aree interessate dalle modifiche pianificatorie, è pervenuta con prot. QI/139562 del 29.07.2021 e si sostanzia come segue:

- 5B Zonizzazione su Base Catastale;
- 5B1 Verifica Modifica Superfici;
- 6B Aree con Destinazione Pubblica;
- 7B Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;

- 9B Relazione Tecnica;
- 12.6B Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.);

mediante apposita istruttoria finale condotta dall'ufficio procedente, si è avuto modo di confermare che le modifiche pianificatorie apportate nei predetti elaborati, non costituiscono variante, in particolare facendo riferimento alle condizioni stabilite nelle lett. i) ed n) contenute nel c. 2 dell'art. 1bis della L.R. 36/1987 concernenti:

i) diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;

n) adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

nello specifico, come asseverato dalla professionista incaricata dal Consorzio nelle Tavv. 5B1 e 9B, risultando pari a mq 47.639,00 la superficie delle aree del Piano esecutivo in argomento sottoposte alle modifiche di cui alla predetta lett. i), si è potuto accertare dimensionalmente che l'incidenza di tali aree rispetto alla superficie territoriale complessiva, che ha una consistenza di mq 378.115,00, sia pari al 12,6 per cento e quindi al di sotto del limite imposto dalla norma regionale per classificarne la non sostanzialità;

le minime modifiche al perimetro del Piano esecutivo sono risultate marginali ma al contempo necessarie ed assentibili per ridefinire il corretto assetto degli insediamenti rispetto alle aree contermini;

Rilevato che:

risultando il Piano esecutivo in argomento oggetto di modifiche interessato dalla presenza di un bene paesaggistico di cui all'art. 142 c. 1 lett.c) del D.Lgs 42/2004 e quindi assoggettato alle modalità di tutela di cui all'art. 7 della LR 24/1998, ai sensi dell'art. 55 del PTPR si è reso necessario trasmettere alla Regione Lazio, con nota prot. QI/152136 del 02.09.2021, l'elaborato Tav.12.6B - Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.) prot. QI/139562/2021, ai fini del conseguimento del parere integrativo di conformità paesaggistica ai sensi del c. 3 dell'art. 16 della L. 1150/1942;

la Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, con nota Registro Ufficiale U.0233413 del 08.03.2022 (pervenuta al Dip. PAU con prot. QI/2022/39296), ha rilasciato, sul Piano esecutivo in argomento che ha recepito le modifiche precedentemente delineate, *"Parere Favorevole ai sensi dell'art. 16 della legge 1150/1942 alle modifiche riguardanti il Piano Particolareggiato di Esecuzione, per il Recupero Urbanistico del nucleo ex abusiva c.d. Toponimo n.12.01 "Trigoria-Via Trandafilo", con le raccomandazioni e prescrizioni di cui alla DGR n.119 del 27.02.2018"*, tenendo a precisare che *"sono fatte salve le valutazioni del MIC e della Soprintendenza Archeologica in materia paesaggistica ed in relazione alla valutazione di eventuali beni di interesse culturale ai sensi della parte seconda del Codice. I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alla autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017, con il parere della competente Soprintendenza archeologica nei limiti e secondo le disposizioni della disciplina di tutela"*;

contestualmente la Regione Lazio ha altresì evidenziato che la formazione del predetto parere è stato oggetto del "concerto" con il MIC, in adempimento del c. 4 dell'art. 55 delle NTA del PTPR approvato con DCRL 5/2021, ottenuto con la trasmissione della proposta avvenuta con nota n. 10000157 del 02.12.2021;

per tale circostanza, il Ministero della Cultura, con nota MIC_SS-ABAP-RM 18/02/2022 0008301-P, si è determinato nel merito esprimendo parere favorevole motivato dalla compatibilità degli interventi in funzione della conservazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico caratterizzanti l'area soggetta alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 mentre, ai fini della Tutela archeologica, rilevata l'adiacenza del comprensorio a beni tutelati nelle Tavv. 29 B e C del PTPR nonché a recenti ritrovamenti, ha chiesto esplicitamente di inserire nelle norme di attuazione l'obbligo di esecuzione di sondaggi archeologici preventivi;

ricependo la suddetta prescrizione del MIC unitamente agli effetti indotti dall'ammissione delle modifiche allo strumento urbanistico in argomento, si rende opportuno e necessario provvedere a rettificare la "Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione" come di seguito:

- dopo l'ultimo capoverso dell'art. 24 - Tutela del Paesaggio deve intendersi aggiunta la seguente disposizione: *"È altresì prescritta, ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo per gli interventi edilizi pubblici e privati ricadenti nel perimetro del Piano, la preventiva esecuzione di sondaggi archeologici da condurre sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, convenendo con la stessa tempi e modi ai fini dell'ottenimento del parere definitivo riguardante i singoli interventi"*;
- la tabella riportata all'interno dell'art. 16 delle NTA del Piano esecutivo approvato relativa ai "Comparti soggetti a convenzione", si intende superata e sostituita dall'analoga tabella "Comparti soggetti a convenzione - Modifiche"

contenuta nell'elaborato "5B - Zonizzazione su base catastale" (prot. QI/139562 del 29.07.2021), aggiornata in seguito alle modifiche introdotte nello strumento urbanistico esecutivo;

- l'azione correttiva deve essere estesa anche all'art. 12 delle NTA del Piano esecutivo approvato laddove, per mero refuso, sono stati invertiti i valori degli indici esprimenti la ripartizione della SUL aggiuntiva derivante dai comparti fondiari pubblici; nello specifico, si rende necessaria la modifica della porzione di testo che riporta "...è attribuita una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva di 0,023 mq/mq (0,0074 mc/mq)..." con la seguente dicitura "...è attribuita una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva di 0,00743 mq/mq (0,0237 mc/mq)..."

a fronte di quanto sopra esplicitato, per consentire di dar corso all'attuazione di tutti gli interventi pianificati nello strumento esecutivo in argomento, in particolare per fornire una risposta operativa alle ataviche attese nonché ai bisogni essenziali dei cittadini ivi residenti, non si può prescindere dalla condizione di riallineare gli interventi per come programmati nel Piano esecutivo approvato alla conformità rispetto alle disposizioni contenute nell'elaborato prescrittivo "Rete Ecologica" nonché nelle NTA di PRG vigente e, pertanto, si rileva l'inderogabile dovere di formalizzare, con il presente provvedimento, le modifiche ritenute non sostanziali al Piano esecutivo n. 12.01 "Trigoria-Via Trandafilo", già approvato ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987 con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 119/2018;

pertanto, come disposto dal c. 3 dell'art. 1bis della LR 36/1987, è indispensabile provvedere all'approvazione delle modifiche rese improcrastinabili per la loro acclarata e rispettiva non sostanzialità stabilita dalle lett. i) ed n) riportate al c. 2 dello stesso articolo, che deve avvenire mediante il presente provvedimento Dirigenziale in ossequio a quanto statuito dall'art. 6, c. 2, della LR 22/1997.

Visti:

- l'art. 107 del TUEL 267/2000;
- la Legge n.1150 del 17.08.1942;
- la L.R. n. 36 del 02.07.1987;
- la L.R. n. 22/1997;
- la L.R.n. 24 del 06.07.1998;
- il D.lgs. n. 42 del 22.01.2004;
- il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n.5 del 21.04.2021 (BURL n.56 S.O. 2 del 10.06.2021);
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009;
- la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44 del 9-10 aprile 2013;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 119 del 27 febbraio 2018;
- l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento dell'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;

Per tutto quanto sopra premesso e considerato,

DETERMINA

- di approvare, ai sensi del c. 2, lett. i) ed n), dell'art.1bis della LR n.36/1987 e ss.mm.ii., le modifiche di carattere non sostanziale al Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.01 "Trigoria-Via Trandafilo", già approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 119/2018 con prescrizioni e raccomandazioni, rappresentate nei sotto elencati elaborati urbanistici redatti dalla professionista incaricata dal Consorzio di Recupero Urbano "Trigoria-Trandafilo 12.01" e pervenuti al Dip.to PAU con prot. QI/139562 del 29.07.2021:
 - 5B Zonizzazione su Base Catastale;
 - 5B1 Verifica Modifica Superfici;
 - 6B Aree con Destinazione Pubblica;
 - 7B Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
 - 9B Relazione Tecnica;
 - 12.6B Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.);
- di disporre il deposito dei predetti elaborati modificati, che sostituiscono integralmente gli omologhi per denominazione approvati con DGRL n. 119/2018, nella specifica sezione Dipartimentale del sito web nonché presso l'Ufficio Certificazioni Urbanistiche - Sala Visure in capo alla scrivente Struttura al fine di consentirne la libera

- consultazione da parte degli interessati;
- di confermare integralmente, laddove non modificati, i contenuti, le condizioni e le prescrizioni richiamate nella DGRL n. 119/2018, ivi inclusi i documenti, pareri e quant'altro ne rappresenti parte integrante ovvero ne sia strettamente connesso;
 - di subordinare gli interventi programmati nel Piano Esecutivo in argomento a quanto stabilito nel parere integrativo paesaggistico favorevole ex art. 16 L. 1150/1942 emesso dalla Regione Lazio con nota Registro Ufficiale U.0233413 del 08.03.2022 (pervenuto al Dip. PAU con prot. QI/2022/39296);
 - di stabilire che il corpo del testo della "Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Esecutivo approvato con DGRL n. 119/2018 si intende modificato come di seguito:
 - dopo l'ultimo capoverso dell'art. 24 - Tutela del Paesaggio deve intendersi aggiunta la seguente disposizione: *"È altresì prescritta, ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo per gli interventi edilizi pubblici e privati ricadenti nel perimetro del Piano, la preventiva esecuzione di sondaggi archeologici da condurre sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma, convenendo con la stessa tempi e modi ai fini dell'ottenimento del parere definitivo riguardante i singoli interventi";*
 - la tabella riportata all'interno dell'art. 16 delle NTA del Piano esecutivo approvato relativa ai "Comparti soggetti a convenzione", si intende superata e sostituita dall'analoga tabella "Comparti soggetti a convenzione - Modifiche" contenuta nell'elaborato "5B - Zonizzazione su base catastale" (prot. QI/139562 del 29.07.2021);
 - all'art. 12 - SUL (volumetria) aggiuntiva derivante dai comparti fondiari pubblici da ripartire a tutti i lotti liberi del piano esecutivo, la porzione di testo che riporta *"...è attribuita una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva di 0,023 mq/mq (0,0074 mc/mq)..."* deve intendersi rettificata con la seguente dicitura *"...è attribuita una S.U.L. (volumetria) aggiuntiva di 0,00743 mq/mq (0,0237 mc/mq)..."*;
 - di dichiarare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 bis della Legge 241/1990 dagli artt. 6 comma 2 e 7 del DPR 62/2013, l'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000;
 - di dare atto, infine, che il presente provvedimento, di valenza prettamente tecnica - urbanistica, non necessita del visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Amministrazione Capitolina.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR Lazio nel termine di 60 giorni ovvero, in alternativa, ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o pubblicazione nelle forme previste per legge dell'atto o dalla piena conoscenza dello stesso.

IL DIRETTORE

PAOLO FERRARO



Elenco allegati

DESCRIZIONE
QI20210152136-QI 152136-Toponimo n.12.01 -Trigoria-via Trandafilo.pdf
QI 139562 del 29.7.2021 Toponimo 12.01.pdf
TAV 12.6B_SIP.pdf.p7m
del-grl-119-2018.pdf
dac-2013-44.pdf
TAV 7B.pdf.p7m
TAV 6B.pdf.p7m
Check list n. 2022-248145.pdf
TAV 9B_RT.pdf.p7m
TAV 5B1.pdf.p7m
TAV 5B.pdf.p7m
QI20220039296-REGLAZIO.REGISTRO UFFICIALE.2022.0233413.PDF