

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 27 febbraio 2018, n. 119

Roma Capitale. Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.01, denominato "Trigoria - Via Trandafilo". Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10.04.2013. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Roma Capitale.

Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.01, denominato "Trigoria - Via Trandafilo".

Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10.04.2013.

Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, Mobilità

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

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

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

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

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10.04.2013 con la quale è stato adottato il P.P.E. in argomento;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 1579 del 26.10.2017 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Urbana di Roma Capitale ha dato atto che:

- a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi al P.P.E. di che trattasi, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
- a seguito delle integrazioni richieste da parte dei Soggetti con competenze ambientali, per l'espressione del parere di competenza, sia in sede di Valutazione Ambientale Strategica che ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sono stati aggiornati e sostituiti gli elaborati allegati alla Deliberazione di adozione n. 44/2013, denominati "Tav. 4 Relazione Geologica", "Tav. 4a Relazione Vegetazionale" e "Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare";
- l'elaborato denominato "Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.)", prot. 122316/2017 sostituisce l'elaborato "Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P." di cui alla D.A.C. n. 44/2013;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 761 del 23.11.2012 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, U.O. Città Periferica di Roma Capitale ha attestato che *le aree ricomprese nel perimetro del c.d. Toponimo n. 12.01, denominato denominato "Trigoria - Via Trandafilo" oggetto della Variante in argomento non sono gravate da usi civici.*

VISTA la determinazione n. G01444 del 13.02.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, sul piano di recupero urbanistico del nucleo n. 12.1 "Trigoria Trandafilo", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:*

1. *per tutti gli interventi edificatori, anche a seguito di ricostruzione, la fase di progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni necessarie in sede di redazione di progetto esecutivo e dovranno essere eseguite le verifiche geotecniche e strutturali connesse ai sovraccarichi indotti. Le risultanze dello studio dovranno essere utilizzate per la valutazione dell'entità di eventuali cedimenti differenziali e per la scelta dei tipi fondazionali;*
2. *per tutti gli interventi edificatori, prima della fase esecutiva dovrà essere verificata, mediante prove dirette tipo fioretture o sondaggi a distruzione, la presenza di cavità soprattutto nelle aree dove i litotipi si presentano più litoidi;*
3. *le fondazioni delle nuove opere dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed intestarsi su un unico litotipo superando la parte superficiale ed alterata dei terreni di fondazione. In nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto, in modo da evitare cedimenti differenziali e ridurre eventuali effetti di amplificazione sismica;*
4. *in prossimità delle scarpate e delle aree più acclivi, in considerazione dello spessore notevolmente variabile dei depositi di alterazione nell'area del Piano di Recupero in esame, dovranno essere previste verifiche di stabilità ed eventualmente interventi di stabilizzazione;*
5. *la valutazione delle resistenze del complesso fondazioni-terreno dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui alle nuove N.T.C., tenendo conto di eventuali riduzioni di resistenza dei terreni per effetto dell'azione sismica;*
6. *tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura;*
7. *per ogni intervento edilizio dovranno essere adottati accorgimenti tecnico-costruttivi di base finalizzati a ridurre l'ingresso del radon e a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio;*
8. *dovrà essere realizzato un efficace sistema di raccolta e smaltimento delle acque di superficie che garantisca l'allontanamento delle acque mediante adeguate opere di regimazione idraulica, quali canalette e scoline, per evitare che fenomeni di ruscellamento selvaggio e/o di concentrazione di acque piovane possano innescare fenomeni di dissesto;*
9. *dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
10. *la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente e nel rispetto delle norme di tutela ambientale vigenti;*
11. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
12. *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;*
13. *l'interessato s'impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico.*

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano rispettate le prescrizioni della dr. Notarmuzi, indicate nella suddetta relazione, di seguito riportate:

- A. *L'approvazione dello stralcio dal territorio della Riserva Naturale Regionale Decima Malafede di un'area di circa 5,74 ha compresa nella nuova proposta del Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo n. 12.1 "Trigoria-Trandafilo" dovrà essere rilasciata dall'ufficio regionale competente in materia di Conservazione e Aree Protette. Il presente parere dunque non costituisce pronuncia sulla richiesta del suddetto stralcio.*
- B. *Siano salvaguardati:*

- a. *I lembi di bosco che circondano il perimetro del piano e che attualmente ricadono all'interno del perimetro della Riserva Naturale Regionale Decima Malafede. Nella realizzazione delle opere previste in prossimità di tali formazioni sia assicurata, a partire dal limite di incidenza delle chiome degli alberi più esterni, una fascia di vegetazione di cinque metri che evolva spontaneamente o venga gestita solo attraverso azioni di sfalcio, con lo scopo di salvaguardare gli apparati ipogeo ed epigeo delle piante che costituiscono il bosco;*
 - b. *gli esemplari arborei e arbustivi isolati o raggruppati appartenenti a specie autoctone, assicurando, attraverso l'utilizzo di tecniche appropriate, che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante. Qualora si verificassero interferenze con le previsioni di piano le piante appartenenti a specie autoctone vengano espantate e riutilizzate, con tecniche appropriate, per la creazione del verde in altre zone. Ogni albero espantato sia sostituito con un altro albero appartenente a specie autoctona;*
 - c. *gli alberi da frutto e in particolare gli olivi osservando per questi ultimi, nel caso si rendesse necessario l'espanto, le procedure previste dalla L.R. n. 1/2009. Ogni pianta di olivo espantata sia sostituita con un altro olivo o con albero appartenente a specie autoctona;*
- C. *Le porzioni della superficie fondiaria e di tutte le zone del piano di recupero non interessate dalle costruzioni e dalla viabilità siano vegetate al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante;*
 - D. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;*
 - E. *Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali, i rischi di inquinamento genetico delle piante autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:*
 - F. *Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito: Quercus suber, Quercus pubescens, Quercus cerris, Quercus frainetto, Carpinus orientalis, Ostrya carpinifolia, Malus sylvestris, Ulmus minor, Pyrus communis, Pyrus spinosa, Prunus mahaleb, Rosa sempervirens, Rosa canina s.s., Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Paliurus spina-christi, Emerus majus subsp. emeroides (Coronilla emerus), Cytisus villosus, Spartium junceum, Hedera helix, Clematis vitalba, Smilax aspera, Cornus mas, Cornus sanguinea, Cistus salvifolius, Erica arborea;*
 - G. *Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf) e alberi da frutto locali nel caso in cui la soluzione a) non sia attuabile;*
 - H. *Sia valutata l'eventualità di effettuare l'eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive presenti nell'area (Robinia pseudoacacia, Ailanthus altissima, ecc) rivolgendosi a specialisti del settore e facendo riferimento a metodologie consolidate in campo scientifico.*
 - I. *Per il terreno vegetale necessario alla sistemazione delle aree destinate a verde, sia utilizzato, in via prioritaria, quello che sarà rimosso per la realizzazione delle opere. Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevarlo e conservarlo, evitando di mescolarlo. In attesa del riutilizzo, sia accumulato in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi e sia umidificato per evitare che si disseccchi;*
 - J. *Nell'impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione e a bassa esigenza idrica;*

- K. *Per l'irrigazione del verde di arredo si privilegi la scelta di un impianto che prevede il recupero dell'acqua piovana dai tetti;*
- L. *Sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le piante da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, l'utilizzo di fertilizzanti naturali, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

VISTA la determinazione n. G06238 del 15.05.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

1) *L'Autorità Procedente dovrà dare conto, nel prosieguo dell'iter approvativo del Piano, degli esiti delle valutazioni effettuate in adempimento della DCC 122/2009, relativamente agli effetti della intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva ovvero alla scelta di adottare singolarmente i piani esecutivi presentati ai sensi della L.R. 36/87;*

2) *Dal punto di vista procedurale, dato che l'area del Toponimo originariamente perimetrata ex L.R. n. 28/1980, approvata e riportata nel PRG del 2008, viene proposta per l'attuazione con separazione (e relativo ampliamento) in due zone (A e B), per le quali la sola Zona A risulta adottata dal Consiglio Comunale, bisognerà valutare la possibilità di approvazione urbanistica ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/1987, stante quanto riportato all'art. 8 della L.R. n.28/1980. Inoltre, per le aree del toponimo, per le quali risulta necessaria la variazione della rete ecologica comunale indicata nel P.R.G. si dovrà valutare la necessità di osservazione al piano così come adottato ai fini della variante dello strumento urbanistico per la parte riguardante la Rete Ecologica. In ogni caso tale valutazione dovrà e potrà essere valutato nell'ambito del prosieguo della procedura di approvazione della variante urbanistica;*

3) *Relativamente alla Zona B del Piano, esterno al Nucleo 12.1 adottato con la D.C.C. n.44 del 09-10/04/2013, da sottoporre a nuova procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, zona proposta da stralciare dal perimetro della R.N. di Decima Malafede e per la quale risulta già accolta una proposta di modifica ai PTP vigenti (n.058091_P588), l'eventuale proseguimento dell'iter di adozione e approvazione è subordinato all'eventuale approvazione di provvedimenti normativi di stralcio dal perimetro dell'area protetta in questione, rappresentando in ogni caso come l'attuazione delle previsioni di cui allo schema riportato presentano elementi di incompatibilità in ordine alla previsione di aree adibite a parcheggio e di aree di completamento edilizio direttamente interferenti con la REP per sovrapposizione con aree boscate (con presenza di sughera- *Quercus suber* L.) di pertinenza delle spallette della valle del Fosso della Perna per il quale si rende necessario un approfondimento e la valutazione di ipotesi alternative di localizzazione. Per quanto riguarda la limitata area boscata presente nella medesima Zona B del Toponimo qualsiasi attività è subordinata al parere del Dipartimento Tutela Ambiente del Comune di Roma per la verifica e certificazione aree boscate (art.10 co.5 L.R.24/98);*

4) *Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico i singoli interventi previsti in tali aree del nucleo dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente;*

5) *Dal punto di vista della depurazione dei reflui e del sistema fognario-depurativo, alla luce delle criticità evidenziate dal Gestore del S.I.I. e dall'Ente A.T.O.2, la realizzazione degli interventi previsti per il Toponimo in argomento è subordinata:*

a. al completamento del collettore "Ponte Ladrone II Lotto", previsto nel Piano degli Interventi 2014-2017;

b. alla dismissione dell'impianto di depurazione di Trigoria.

6) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale sia per le costruzioni esistenti che per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico Integrato. Il piano dovrà prevedere nella parte normativa l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

7) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;

8) Per quanto riguarda gli aspetti ambientali del piano:

a. siano accuratamente progettati il verde pubblico e il verde di arredo stradale con elementi coerenti con il contesto corologico e fitoclimatico locale, realizzando un impianto diversificato sia da un punto di vista strutturale (con inserimento di elementi differenziati per forma e dimensioni, comprendente elementi arbustivi e arborei di prima e seconda grandezza), sia da un punto di vista della composizione specifica, comprendendo specie arbustive e arboree fruttifere al fine di favorire

l'alimentazione dell'ornitofauna e della fauna selvatica;

b. siano adottate per i parcheggi e l'arredo urbano specifiche tecniche ed inseriti elementi progettuali finalizzati a minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo;

c. sia salvaguardata la vegetazione arborea ed arbustiva presente sul versante della vallecchia del Fosso della Perna, che delimita il lato meridionale del Piano, in quanto costituita da elementi meritevoli di salvaguardia (presenza di popolamenti arborei di sughera - *Quercus suber* L. con struttura forestale a fustaia);

d. nella realizzazione degli interventi dovranno essere osservate tutte le indicazioni di carattere geologico e vegetazionale riportate nella Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al piano e rispettate tutte le prescrizioni indicate nella Determinazione n.G01444 del 13/02/2017, parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (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") dall'Area Difesa del Suolo Regionale;

9) In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche;

10) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

11) In relazione al sistema della viabilità e mobilità, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del piano in oggetto e di quelli limitrofi. Si dovranno apportare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento tra la viabilità esterna ed

interna al piano. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale nell'area del toponimo, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti;

12) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa. In merito ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;

13) 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;

14) 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;

15) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;

16) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;

17) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

VISTA la nota n. 109056 del 21.06.2017 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualificazione Urbana di Roma Capitale ha richiesto al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Speciale per il Colosseo il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma il parere di competenza, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. segnalando, inoltre, che “...qualora non venisse data alcuna comunicazione nei termini stabiliti dalla vigente normativa, la decorrenza di tale termine determina l'acquisizione del parere per silenzio assenso (ai sensi della L. 241/90 art. 17bis, introdotto dalla L. 124/2015 art. 3)”;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Capitolina ha inteso acquisito, per decorrenza dei termini di legge ai sensi della L. 241/90 art. 17bis, il richiesto parere del Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo come, peraltro, rilevato nella Determinazione Dirigenziale n. 1579/2017;

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

VISTA la relazione n. 93394 del 19.02.2018, allegata alla presente delibera (Allegato "A"), con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ha espresso parere favorevole, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico e con le prescrizioni e le raccomandazioni nella relazione stessa riportati, al Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.01, denominato "Trigoria - Via Trandafilo" adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10.04.2013;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica n. 93394/2018;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.01, denominato "Trigoria - Via Trandafilo" adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10.04.2013 secondo i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità reso con relazione n.93394 del 19.02.2018, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione quale "Allegato A" ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

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

Elaborati di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44/2013:

- Tav. 1A - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 1B - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 1C - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 2 – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;
- Tav.2A – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario;
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto, Urbanizzazione primaria e Secondaria;
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 - Relazione Tecnica;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0a – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.0b – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2a – Relazione sulla Mobilità;

- Tav. 12.2b – Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale del clima acustico;

- Elaborati, di cui alla determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 1579 del 26.10.2017, quali aggiornamento e sostituzione degli elaborati di cui alla deliberazione n. 44/2013: “Tav. 4 Relazione Geologica”, “Tav. 4a Relazione Vegetazionale” e “Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare” e “Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P.”:

- Tav. 4 Relazione Geologica- Vegetazionale prot. (15634/2012);
- Tav. 4a Relazione Geologica (integrata con Microzonazione sismica di livello 2) (prot. 103551/2016);
- Tav. 4b Relazione Vegetazionale (prot. 103551/2016);
- Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S., Rapporto Preliminare (prot. 208205/2015);
- Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico SIP (prot. 122316/2017);

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

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



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

Prot. 93394 del 19.02.2018

ALLEGATO A

Oggetto: Roma Capitale. Piano particolareggiato di esecuzione per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n. 12.01 "Trigoria – Via Trandafilo", adottato con Delibera di assemblea capitolina n. 44 del 9-10/04/2013
 Legge Regionale n. 36 del 02/07/1987 articolo 4 e legge 1150/42 art. 16.
Parere urbanistico e paesaggistico.

ISTRUTTORIA TECNICA E PARERE

L'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, con nota n. 595346 del 23/11/2017, ha trasmesso la documentazione e gli elaborati inerenti il PPE in variante per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n. 12.01 "Trigoria – Via Trandafilo" adottato con Delibera assemblea capitolina n. 44 del 9-10/04/2013 ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87.

Tale documentazione inviata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota n. 183300 del 31/10/2017 è quella di seguito elencata:

- Delibera di Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10 aprile 2013 di adozione, contenente l'elenco degli elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale della delibera stessa;
- Avviso di deposito all'Albo Pretorio Capitolino previsto dalla legge ai fini della consultazione degli atti da parte dei cittadini e Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico con l'indicazione dei relativi estremi;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio Capitolino della Delibera di Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10 aprile 2013 di adozione;
- Manifesto dell'avviso pubblico, ai sensi dell'art. 15 L. 1150/42 e ss.mm.ii., della Delibera di Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10 aprile 2013;
- Determinazione Dirigenziale n. 1579 del 26 ottobre 2017 avente come oggetto "Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n. 12.01 denominato "Trigoria – Via Trandafilo", in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii, Presa d'atto: 1- della assenza di osservazioni e/o opposizioni alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44/2013 di adozione del Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 15 della L. 1150/42, 2-del parere favorevole della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, 3- del provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'ex



art. 12 del D.Lgs. 152/2006 da parte dell'Autorità Competente Regionale, 4-della nuova documentazione, richiesta per l'espressione dei suddetti pareri, che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44/2013;

- 9a_12.01 Pubblicazione Delibera Adozione;
 - 9b_12.01 Attestazione Pubblicazione Albo Pretorio;
 - 9c_12.01 Richiesta parere archeologico senza parere VAS e silenzio assenso;
 - 9d_12.01 Parere art. 89 Determinazione RL n. G01444;
 - 9e_12.01 R.L. Esclusione VAS con prescrizioni;
 - 9f_12.01 Nota Dip. PAU n. 14098 del 02/07/2012;
 - 9g_12.01 Nota Dip. PAU n. 10599 del 17/09/2012;
 - 9h_12.01 Nota R.L. n. 45312 del 4/02/2013 Richieste RL Integrazione VAS;
 - 9i_12.01 Nota Dip. PAU n. 23948 del 11/02/2016;
 - 9l_12.01 Nota Dip. PAU n. 103551 del 03/10/2016;
 - 9m_12.01 Nota Regione Lazio n. 202375 del 31/05/2013;
- Determinazione Dirigenziale Regione Lazio del 13 febbraio 2017 n. G01444 Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R.L. n. 2649/1999;
 - Determinazione Dirigenziale Regione Lazio del 15 maggio 2017 n. G06238 – Provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
 - Determinazione Dirigenziale n. 761 del 23 novembre 2012 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
 - Richiesta Parere di competenza ai sensi del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. e comunicazione di silenzio-assenso ai sensi della L 241/90 art. 17 bis introdotto dalla L. 124/2015 art. 3 relativo al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva n. 12.01 denominato “Trigoria – Via Trandafilo” – Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44 del 09-10/04/2013 inoltrato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Speciale per il Colosseo, Il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma, prot. n. 109056 del 21 giugno 2017;
 - Stralcio dalle N.T.A. di P.R.G. artt. 51, 52, 55, 107;
 - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 avente come oggetto "Indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della pianificazione esecutiva";
 - Deliberazione di Giunta Comunale n. 276 del 8 settembre 2010 avente come oggetto "Modalità di presentazione degli elaborati progettuali per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009";
 - Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 5 del 27 gennaio 2011 avente come oggetto "Modalità di presentazione degli elaborati progettuali per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009 e deliberazione di Giunta n. 276/2010";

ELABORATI TECNICI allegati alla Delibera di Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10 aprile 2013 di adozione:



- Tav. 1A Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 1B Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 1C Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 2 Analisi dello Stato di Fatto; Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 2a Analisi dello Stato di Fatto; Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 3 Analisi dello Stato di Fatto – Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav. 4 Relazione Geologica – Vegetazionale (Dip. PAU prot. 15634 del 23 luglio 2012);
- Tav. 4a Relazione Geologica integrata con Microzonazione sismica di livello 2 (Dip. PAU prot. 103551 del 3 giugno 2012);
- Tav. 4b Relazione Vegetazionale (Dip. PAU prot. 103551 del 3 giugno 2012);
- Tav. 5 Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 Relazione Tecnica;
- Tav. 10 Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0a Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.0b Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.1 Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2a Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2b Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.3 Relazione Previsionale di Clima Acustico;
- Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare.

La documentazione di seguito elencata integra e sostituisce l'elaborato Tav. 4 – Relazione Geologica – Vegetazionale” allegata alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10 aprile 2013 – Atti richiamati nella Determinazione Dirigenziale R.L. del 13 febbraio 2017 n. G01444, Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (art. 13 della Legge n. 64/74) e della DGRL n. 2649/99 e vistati dalla competente Direzione Regionale Ambiente:

- Tav. 4 Relazione Geologica – Vegetazionale (Dip. PAU prot. 15634 del 23 luglio 2012);
- Tav. 4a Relazione Geologica integrata con Microzonazione sismica di livello 2 (Dip. PAU prot. 103551 del 3 giugno 2012);
- Tav. 4b Relazione Vegetazionale (Dip. PAU prot. 103551 del 3 giugno 2012);

Con la Determinazione Dirigenziale comunale n. 1579 del 26 ottobre 2017 avente come oggetto “Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex-abusiva n. 12.01 denominato “Trigoria – Via Trandafilo”, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87 e ss.mm.ii.”, è stata disposta la presa d'atto:

- 1) della assenza di osservazioni e/o opposizioni a seguito della pubblicazione della Deliberazione di A.C. n. 44/2013 di adozione del piano esecutivo ai sensi dell'art. 15 della L. 1150/42;



- 2) del parere favorevole della Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
- 3) del provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 da parte dell'Autorità Competente regionale;
- 4) della nuova documentazione, richiesta per l'espressione dei suddetti pareri, che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di A.C. n. 44/2013".

Alla sopra citata determinazione comunale risultano allegate, in adeguamento di quelle adottate nella Delibera di A.C. n. 44/2013 successivamente modificate a seguito della richiesta dei singoli pareri propedeutici all'approvazione del piano esecutivo, la tavola 12.4 "Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare" (Dip. PAU n. 208205 del 21 dicembre 2015), e la tavola n. 12.6 "Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.)" (Dip. PAU n. 122316 del 13 luglio 2017) di integrazione degli elaborati progettuali.

Nella fase preliminare di esame dei c.d. Toponimi, sono stati convocati dei tavoli tecnici, ai quali hanno partecipato funzionari regionali e comunali, per la preventiva discussione di fattibilità dei progetti urbanistici di recupero. Il presente piano è stato discusso nelle sedute del 13/10/2014, del 19/11/2014 e del 17/12/2014 da cui era emersa la problematica dell'interferenza con il perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede.

PREMESSO

I "toponimi" furono individuati in assenza di una precisa perimetrazione con la c.d. "Variante delle Certezze" tra cui quello oggetto del presente parere.

L'esperienza comunale dei piani di recupero delle zone "O" ha spinto l'Amministrazione capitolina a indire un bando per la redazione dei piani di recupero dei nuovi nuclei ex abusivi.

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

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, mediante la quale fu adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, negli elaborati "Sistemi e regole" sono stati rappresentati i perimetri dei "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", che sostanzialmente confermano quelli descritti nelle proposte presentate in base all'Avviso Pubblico.

L'art. 51 delle N.T.A. disciplina la formazione dei Piani di Recupero, riconfermando sostanzialmente i contenuti dell'Avviso Pubblico e prevedendo anche per il Comune la facoltà di adottare ed approvare i Piani seguendo le diverse modalità consentite dalla L.R. n. 28/80.

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

- *ristrutturare gli insediamenti esistenti al fine di ottenere organismi urbani più attrezzati funzionalmente prevedendo le aree per i servizi necessari alla popolazione insediata ed insediabile;*
- *ricucire le varie zone sorte spontaneamente, connettendole con il territorio circostante in un contesto più ampio;*
- *Migliorare la qualità urbana degli insediamenti;*



- *Consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, attivando le risorse della piccola industria edilizia e dell'artigianato locale e creando, nel contempo, occasioni e posti di lavoro. Infatti la manovra di recupero urbanistico del "toponimo" caratterizzata per l'estrema frammentarietà della proprietà che la potrebbe rendere poco appetibile ai grandi gruppi immobiliari, stimolerà una economia puntiforme attivando risorse economiche che esulano dal normale circuito del credito e che potranno incidere positivamente sul PIL cittadino".*

CONSIDERATO

Il Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare toponimo n. 12.1 "Trigoria – Via Trandafilo", ricade nel perimetro del IX Municipio di Roma (ex XII) nel quadrante Sud della città, intorno agli assi di collegamento che lo delimitano quali la via Laurentina, la via Pontina ed il Grande Raccordo Anulare.

Essa interessa sostanzialmente due porzioni di territorio separate da una striscia già edificata, a ridosso del Fosso della Perna, a sud dell'area e facente parte del perimetro della Zona "O" Trigoria del previgente PRG.

Il piano è stato adottato in variante al PRG vigente con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 44 del 9/10 aprile 2013, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e smi.

L'area interessata è quella che, non inserita nella zona "O", ha continuato la sua espansione abusiva fino agli attuali 37,81 Ha della sua estensione.

Il perimetro del Piano Esecutivo del Toponimo adottato, rispetto a quello delimitato dal P.R.G. vigente di Roma Capitale adottato con D.C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/99, è previsto in ampliamento di circa di 2,49 Ha con l'inserimento di una zona a nord-ovest, una a sud e una striscia costituita dalla strada di collegamento delle due porzioni che compongono il nucleo; è inoltre previsto lo stralcio di aree interne alla Riserva Naturale di Decima Malafede di superficie pari a circa 0,17 Ha.

In considerazione della stretta connessione territoriale tra le due aree sopra indicate, l'intervento di pianificazione urbanistica è stato diviso in due parti distinte, ma tra loro, strettamente collegate dal punto di vista organizzativo e funzionale.

Una parte riguarda quasi interamente il Nucleo 12.01 e risulta completamente esterna alla Riserva Naturale di Decima Malafede il cui piano di assetto è attualmente in fase di approvazione. Il Piano di Recupero relativo a questa prima parte, si sovrappone al nucleo di PRG per circa Ha 35,32 e si amplia in agro romano per una estensione di circa 2,49 Ha.

Complessivamente si evidenzia una percentuale pari al 25% di aree compromesse da una edificazione spontanea con una frammentazione della proprietà fondiaria dei lotti censiti, che si articolano in dimensioni comprese tra 1000 mq nella maggioranza dei casi e 5000 mq.

Con il frazionamento in lotti di dimensioni anche piccole, è cambiato l'assetto proprietario ed anche l'uso degli stessi che sono passati da coltivazioni ampie a colture piccole.

La zona verso il versante Sud-Ovest, in parte inserita nel perimetro del PRG e contemporaneamente all'interno della riserva Naturale di Decima Malafede, è stata oggetto



di osservazione da parte dell'Amministrazione del Comune di Roma per la modifica dei PTP vigenti n. 058091_P588 che ha avuto esito positivo.

Il perimetro del piano particolareggiato adottato non comprende i lotti che rientrano all'interno del perimetro della Riserva Naturale Decima Malafede i quali in una fase urbanistica successiva saranno oggetto di apposita variante per il recupero delle stesse solo dopo la loro esclusione del vincolo della Riserva Naturale.

L'indice fondiario medio minimo è di 0,26 mq/mq. Gli abitanti previsti tra quelli insediati e da insediare sono n. 1.845 unità.

Le Aree fondiarie private previste sono pari a 266.261 mq, le Aree fondiarie pubbliche sono pari a 10.578 mq, le Aree Pubbliche per Standard sono pari a 53.005 mq e le aree a Strade e Arredo viario sono pari a 48.271 mq, per un totale di 378.115 mq.

Dalla lettura della tavola riepilogativa del nucleo 12.01 allegata alla zonizzazione, la dotazione di standard prevista, pari a 25, 01 mq/ab, soddisfa lo standard di legge pari a 22 mq/ab.

Dal punto di vista urbanistico il toponimo n. 12.01 "Trigoria – Via Trandafilo" è stato individuato nel nuovo Piano Regolatore Generale vigente di Roma, adottato con D.C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 con la classificazione urbanistica di "Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" della "Città da Ristrutturare" e, per la parte prevista in ampliamento rispetto al perimetro del PRG, come "Aree agricole".

La variante urbanistica richiesta pertanto, oltre alla modifica della destinazione urbanistica da "Aree agricole" a "Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" della componente "Città da Ristrutturare" e lo stralcio delle aree interne al nucleo ma ricadenti nel perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede, consiste in:

- 1) aumento della superficie del nucleo, di circa Ha 2,49 rispetto a quella prevista dal PRG da "aree agricole" a parte "aree fondiarie" (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e parte "aree pubbliche" (sedi viarie pubbliche, verde pubblico organizzato, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale, aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico);
- 2) incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c) delle NTA del PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

Dalla lettura della delibera di adozione, l'incremento dell'indice di edificabilità, "(...) che comporterà una maggiorazione del contributo straordinario dal 50% al 60% dei contributi ordinari dovuti incrementando le risorse disponibili, ha anche comportato che l'indice fondiario medio, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione ad area fondiaria, fosse pari a 0,31mq/mq (1,00 mc/mq) superiore al minimo di 0,251 mq/mq (0,803 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq)".

Le aree stralciate dal presente piano e interne al perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede, dovranno con successivo atto comunale, essere riclassificate



urbanisticamente come “Parchi Istituiti e Tenuta di Castel Porziano” di cui all’art. 69 delle NTA del PRG vigente.

Dalla consultazione della tavola 4.25 della “Rete Ecologica” riportata nell’elaborato IB allegato alla delibera di adozione n. 36 del 9-10 aprile 2015, si rileva che alcune delle aree interne al piano esecutivo sono ricomprese nella componente secondaria B della “Rete Ecologica”.

Considerata la scelta di Roma Capitale di lasciare invariata la Rete Ecologica comunale, pur dovendosi ritenere già effettuata la parte dei competenti uffici comunali, la fase attuativa del Piano Particolareggiato resta subordinata alla verifica di compatibilità ambientale con la predetta Rete Ecologica ai sensi dell’art. 72 delle NTA del vigente PRG.

Per quanto riguarda invece gli aspetti paesaggistici, dalla lettura della tavola B del PTPR e del PTP 15/5 “Decima Malafede”, sulla parte del perimetro situato a sud del piano sussiste il vincolo di cui all’art. 35 delle NTA del PTPR di “Rispetto delle acque pubbliche” vista la presenza del “Fosso di Perna”.

Dalla consultazione della tavola A del PTPR, sul perimetro originario del nucleo ex abusivo l’Amministrazione Comunale ha presentato la proposta n. 058091_P588 ai sensi dell’art. 23 della LR 24/98 interamente accolta.

Nella fascia di rispetto del Fosso di Perna ricadono le aree pubbliche del comparto soggetto a convenzione n. 7 e le aree pubbliche al di sotto del comparto edificatorio n. 10. Il comma I lettera b-bis) dell’art. 18ter della LR 24/98 e smi consente in deroga alle previsioni paesaggistiche “(...) la realizzazione di opere pubbliche volte a soddisfare gli inderogabili standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Queste ultime ad esclusione delle tutele integrali dei PTP e dei sistemi naturali del PTPR”.

Pertanto, ritenendo ammissibili esclusivamente le scelte pianificatorie conformi con la pianificazione paesaggistica sovraordinata, si raccomanda il rispetto anche delle seguenti prescrizioni:

- ✓ Ogni singolo intervento diretto sia pubblico che privato ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico dovrà acquisire l’autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del DLgs 42/2004;
- ✓ La progettazione degli spazi destinati a standard e a uso pubblico dovranno garantire l’accessibilità nel rispetto del DPR 503/96 (Titolo II, art. 3-11) al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- ✓ Gli interventi di trasformazione devono tenere conto degli obblighi della LR 6/2008, in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, in particolare garantendo per quanto più possibile la naturalità e la permeabilità del sito, con l’impiego di pavimentazioni drenanti, prevedendo misure atte alla preservazione del ciclo delle acque;
- ✓ Devono essere previste piantumazioni che partecipano in modo attivo al miglioramento della qualità dell’aria, nella contestuale riqualificazione delle alberature esistenti;
- ✓ Siano rispettate le opere di mitigazione contenute nel SIP;
- ✓ Con successivi atti, l’Amministrazione Comunale provvederà alla pianificazione delle aree esterne all’attuale perimetro classificate come “Parchi Istituiti” della componente Parchi del Sistema Ambientale, nonché quelle interne allo stesso ma stralciate dal



piano attuativo già classificate come “Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare” della componente “Città da Ristrutturare”

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

PARERE FAVOREVOLE

dal punto di vista urbanistico e paesaggistico al Piano Particolareggiato di Esecuzione in variante al vigente P.R.G. per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n. 12.01 “Trigoria – Via Trandafilo” ai sensi dell’art. 4 della l.r. 36/87 adottato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 44 del 9-10/04/2013 con le raccomandazioni e prescrizioni sopra riportate.

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

Il Tecnico
f.to Arch. Maurizio Galimberti

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

Visto
Il Direttore Regionale
f.to Arch. Manuela Manetti