

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 11 ottobre 2016, n. 589

Roma Capitale. Variante al Piano Regolatore vigente per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.07, denominato "Monte Migliore". Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10.04.2013. Approvazione con prescrizioni.

OGGETTO: Roma Capitale.

Variante al Piano Regolatore vigente per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.07, denominato "Monte Migliore".

Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10.04.2013.

Approvazione con prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, della 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. 41 del 9/10.04.2013 con la quale la medesima Assemblea ha adottato la Variante in argomento;

VISTA la determinazione dirigenziale n. 411 del 12.04.2016 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Diffusa di Roma Capitale ha preso atto che:

- a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi alla variante di che trattasi, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
- a seguito delle integrazioni richieste da parte degli S.C.A., 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 stato aggiornati gli elaborati allegati alla Deliberazione di adozione n. 41/2013, denominati "Tav. 4 Relazione Geologica – Vegetazionale" e "Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare";

CONSIDERATO che con nota n. 184954 del 13.11.2015 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Urbana di Roma Capitale ha trasmesso la Tav. 12.6 – Elaborati propedeutici all'acquisizione dei pareri previsti dalla Legge: Studio di Inserimento Paesistico –S.I.P.;

VISTA la determinazione dirigenziale n. 241 del 18.02.2013 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. 12.07, denominato "Monte Migliore" oggetto della variante in argomento *non sono gravate da usi civici*.

VISTA la nota n. 69943 del 10.02.2015 con la quale la Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha precisato quanto segue: "...l'area interessata da detta attività di pianificazione non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette (L. 394/1991 – L.R. 29/97) e/o di Zona di Protezione Speciale (ZPS) e/o di Sito di Importanza Comunitaria (SIC) di cui alle Dir. 2009/147/CE, Dir. 92/43/CEE, L. 157/1992, DPR 357/1997 ss.mm.ii..

Il Piano di cui sopra, inoltre, tenendo conto delle definizioni date dall'art. 4 della L.R. 28 Ottobre 2002, n. 39 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali" non vede interessate aree boschive o assimilate".

Si ritiene opportuno, altresì, ai fini della tutela degli aspetti naturalistici e paesaggistici della Riserva Naturale di Decima Malafede, il cui territorio è immediatamente adiacente alle aree oggetto dell'intervento, che la progettazione esecutiva preveda soluzioni improntate su criteri di sostenibilità ambientale (limiti alle emissioni nell'atmosfera ed ai rumori, controllo dei reflui) e ad un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi";

VISTA la determinazione n. G10208 del 20.08.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso parere favorevole, ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99, al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 12.7 "Montemigliore", nel territorio del IX Municipio di Roma Capitale, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

1. siano rispettate le prescrizioni specificate nella Tavola 8 Carta dell'idoneità territoriale, a firma congiunta del progettista Arch. V. Ambrosiano, del Geologo M. Evangelisti e dell'Agronomo dott. A. Ovidi, di seguito indicate in carattere corsivo:

➤ *Nelle aree individuate come Idonee (Indicate con il colore Verde) si prescrive che prima di ogni intervento edificatorio sia necessario realizzare uno studio geomorfologico e geotecnico di dettaglio, indispensabile strumento per la definizione delle migliori scelte progettuali in funzione delle pericolosità geologiche presenti, legate a spessori di riporto poco competenti geotecnicamente, a strati compressibili o poco competenti nel sottosuolo e difficoltà nella regimazione idraulica;*

➤ *Nelle aree individuate come Idonee con prescrizioni (Indicate con il colore giallo), corrispondenti alla porzione centro meridionale dell'area d'interesse, in prossimità del corso d'acqua del Fosso di Caraccio, con aree potenzialmente esondabili per difficoltà nella regimazione idraulica, si prescrive che gli interventi previsti siano corredati, oltre da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di edilizia, da uno studio di compatibilità idraulica che preveda:*

- Una verifica idraulica del fosso di interesse alla sezione di chiusura a valle del limite della perimetrazione che tenga conto delle caratteristiche geometriche del bacino idrografico, delle sue caratteristiche clinometriche, idrauliche, idrogeologiche, e vegetazionali dei regimi pluviometrici dell'area su scala statistica almeno di 30 anni su dati ufficiali e tempi di ritorno degli eventi di massima piena attesi non inferiore ai 100 anni, il tutto anche in funzione della presenza nella zonizzazione di Piano di una Strada di interesse pubblico la cui realizzazione potrà prevedere anche l'intubamento del corso d'acqua per il tratto d'interesse;

- Verifica delle eventuali opere presenti lungo il corso d'acqua e attestazione da parte di tecnico abilitato della loro compatibilità in relazione alla verifica del punto di cui sopra;

- Realizzazione di opere di regimazione idraulica a tergo delle strutture prospicienti il corso d'acqua o delle infrastrutture presenti o di progetto, da realizzarsi preferibilmente mediante interventi mutuati dall'ingegneria naturalistica;

2. nella fase di progettazione esecutiva dei comparti edificatori siano utilizzati i risultati delle indagini geognostiche e geofisiche effettuate e i dati dello studio di Microzonazione Sismica di livello 2;

3. il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, sia scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo con buone caratteristiche geotecniche, evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziali dal punto di vista sismico;

4. sia progettato il piano di gestione delle terre e le rocce provenienti dagli scavi, ai sensi della normativa vigente in materia;

5. *nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, siano adottate tutte le precauzioni e le modalità tecniche previste dalla normativa vigente atte a assicurare la stabilità del suolo, la protezione delle falde acquifere e delle acque superficiali da agenti tossici ed inquinanti;*
6. *sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il drenaggio delle acque meteoriche (cunette, tombini, canali di raccolta), opportunamente dimensionato, tenendo conto delle condizioni pluviometriche locali;*
7. *siano osservate le indicazioni del Dr. Agr. Antonio Ovidi, descritte nella relazione vegetazionale ai paragrafi nn. 9, 10 e 11;*
8. *siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i Nulla Osta necessari, secondo le normative vigenti, per l'espianto degli esemplari di olivo;*
9. *siano preservati, compatibilmente con le previsioni progettuali, gli alberi autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Ne sia garantita, con tecniche idonee, l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde in altre zone;*
10. *nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, selezionate in accordo con le indicazioni fornite dal Dr. Agr. Antonio Ovidi nella relazione vegetazionale, par.10, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale;*
11. *non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>. Sia valutata l'eventualità di effettuare l'eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive (robinia, ailanto) presenti;*
12. *non sia fatto uso di diserbanti e, in via prioritaria, siano utilizzati fertilizzanti naturali;*
13. *al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;*
14. *in fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*
15. *in fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie;*
16. *siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: Paesistici, Ambientali (VIA, Valutazione d'Incidenza), Urbanistici, Archeologici, di Vincolo Idrogeologico, di Usi Civici;*
17. *la progettazione e la realizzazione delle opere siano eseguite in conformità delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare: D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2008 "NTC2008"; DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009; DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;*

VISTA la determinazione n. G13647 del 09.11.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale

Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

- 1) *Nelle successive fasi di definizione del piano e di approvazione, verificare i parametri urbanistici definiti dalla L.R. 28/80 per l'insediamento dei nuovi abitanti all'interno del nucleo abusivo da recuperare. Per quanto riguarda le trasformazioni previste nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, si dovrà seguire l'iter ordinario nella fase di attuazione per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica;*
- 2) *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;*
- 3) *Ai fini della tutela degli aspetti naturalistici e paesaggistici della Riserva Naturale di Decima Malafede, il cui territorio è immediatamente adiacente alle aree oggetto di intervento, la progettazione esecutiva dovrà prevedere soluzioni improntate su criteri di sostenibilità ambientale e ad un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi;*
- 4) *Per gli interventi previsti nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, in attuazione del piano, dovranno essere effettuati sondaggi preventivi sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma nei tempi e nei modi stabiliti dalla stessa con nota prot. n. 2473 del 29/01/2015;*
- 5) *Nel prosieguo dell'iter approvativo del piano, dovrà essere attentamente verificata l'interferenza del piano con il Nuovo vincolo Agro Romano Meridionale e della adiacente Riserva Naturale di Decima Malafede al fine di stabilire i corretti adempimenti in materia paesaggistica con riferimento all'art. 146 del D.lgs. 42/04.*
- 6) *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;*
- 7) *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;*
- 8) *In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del piano. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale nell'area del toponimo, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti;*
- 9) *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale sia per le costruzioni esistenti che per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico Integrato. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del d.lgs. 152/2006 s.m.i.);*
- 10) *La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo*

riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);

11) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;

12) Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. alle classi energetiche A+ ovvero A, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione (cfr. L.R. n.6/2008). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;

13) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

14) Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a 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;

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) Nelle successive fasi procedurali di approvazione del Piano dovranno essere approfonditi gli aspetti legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche dell'area (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99);

17) Nelle aree destinate a verde, nonché nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi, anche di natura pertinenziale e privata, le quali svolgono un'importante funzione ambientale e ricreativa, dovranno essere previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, prevedendo la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, dando precedenza a piante di origine locale;

18) 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;

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

VISTA la nota n. 34493 del 14.12.2015 con la quale il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma ha comunicato che "...in considerazione dell'interesse archeologico di parte della zona interessata dalla progettazione, tutelata nel PTPR Tav. 29 B nr ml 0631, confermato da recenti ritrovamenti nelle aree limitrofe, si richiede di inserire nelle norme di attuazione l'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi sotto la Direzione Scientifica di questo ufficio, da concordarsi nei tempi e nei modi. Le indagini, condotte secondo quanto previsto dalla normativa vigente (N.T.A. di P.R.G. del Comune di Roma, articolo 16 comma 8), ovvero con personale e mezzi messi a disposizione dalla società operatrice (il curriculum dell'archeologo

incaricato di seguire i sondaggi dovrà essere valutato da questa Soprintendenza), avranno profondità variabile fino al livello archeologico.

L'intervento dovrà comprendere adeguata documentazione delle indagini eseguite, anche nel caso non vi siano ritrovamenti archeologici, completa di relazione di scavo, schede US, documentazione grafica e fotografica, che verrà consegnata in originale a questa Soprintendenza e qualora se ne presenti la necessità, il lavaggio e la consegna dei materiali mobili rinvenuti, previo collocamento in opportuni contenitori, nonché la protezione e la copertura delle strutture eventualmente ritrovate e all'immissione dei dati nel sistema SITAR della Soprintendenza.

Nel caso di ritrovamenti archeologici, questi saranno tutelati in base al D.L.vo n. 42 del 22/01/2004. L'esito di tali accertamenti consentirà a questa Soprintendenza di esprimere il parere definitivo”;

VISTA la nota n. 536 del 06.02.2015 con la quale l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio Studi e documentazione per l'assetto idrogeologico ed U.R.P ha fatto conoscere che “*.dall'esame del documento preliminare e preso atto della ridotta estensione territoriale dell'area di piano, del contesto già urbanizzato e della tipologia dell'intervento proposto, non si rilevano problematiche specifiche rispetto alla vigente pianificazione di bacino/distretto di competenza di questa Autorità...*”;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante 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. 485415 del 28.09.2016, 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 e Mobilità ha espresso parere favorevole, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, alla Variante al Piano Regolatore vigente per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.07, denominato “Monte Migliore” adottata da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10.04.2013;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica n. 485415/2016;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore vigente per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 12.07, denominato “Monte Migliore” adottata da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10.04.2013 secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità reso con relazione n.485415 del 28.09.2016, 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.

La Variante è vistata, nei seguenti elaborati, dal Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, in qualità di Dirigente ad interim dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:

Elaborati di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 41/2013:

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;

- Tav. 2 – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza edilizia, Destinazioni d’Uso e Assetto Proprietario
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto - Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 - Relazione Tecnica;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0 – Elaborati propedeutici all’acquisizione dei pareri previsti dalla Legge: Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell’Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2 - Elaborati propedeutici all’acquisizione dei pareri previsti dalla Legge: Relazione Sulla Mobilità;
- Tav. 12.3 - Elaborati propedeutici all’acquisizione dei pareri previsti dalla Legge: Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico;

Elaborati, di cui alla determinazione dirigenziale n. 410/2016, quali aggiornamento e integrazione della “Tav. 4 Relazione Geologica – Vegetazionale” e della “Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare” di cui alla deliberazione n. 36/2013:

- Relazione Geologica integrativa – Relazione microzonazione sismica
- Relazione Vegetazionale
- Tav. 08 Carta dell’Idoneità Territoriale su base catastale
- Relazione Geologica
- Tav. 1 Corografia ubicativa
- Tav. 2 Carta Geolitologica
- Tav. 3 Sezioni Litostratigrafiche interpretative
- Tav. 4 Carta Idrogeologica
- Tav. 5 Carta Geomorfologica
- Tav. 6 Carta delle pendenze
- Tav. 7 Carta della pericolosità e vulnerabilità
- Tav. 12.4 Elaborati propedeutici all’acquisizione dei pareri previsti dalla Legge: Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Elaborato di cui alla nota di Roma Capitale n. 184954/2015:

- Tav. 12.6 – Elaborati propedeutici all’acquisizione dei pareri previsti dalla Legge: Studio di Inserimento Paesistico – S.I.P.

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Programma Integrato di Intervento per formarne parte integrale 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 DI ROMA CAPITALE

Prot. n° 485415

Roma, lì 28.09.2016

ALLEGATO A

Oggetto: **COMUNE DI ROMA CAPITALE**

Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare c.d. Toponimo n° 12.07 "Monte Migliore"

Delibera di adozione Consiglio Comunale n° 41 del 9-10/04/2013

Legge Regionale n° 36 del 02/07/1987 articolo 4 e DLgs 42 del 22/01/2004

Parere urbanistico e paesaggistico.

L'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, con nota n° 294762 del 8/07/2016, acquisita dalla scrivente Area Tecnica al prot. n° 361964 del 8/07/2016 ha trasmesso la documentazione e gli elaborati inerenti la variante urbanistica per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 12.07 "Monte Migliore" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 9-10/04/2013. Tale documentazione è stata inviata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota n° 102369 del 1/06/2016.

La presente variante, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici in cinque copie e n° 1 copia digitale:

- Delibera di Assemblea Capitolina n. 41 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 del 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. 41 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. 41 del 9/10 aprile 2013;
- Determinazione Dirigenziale n. 411 del 12 aprile 2016 di "Presenza d'atto della mancata presentazione di osservazioni e/o opposizioni alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10 aprile 2013 avente ad oggetto "Adozione del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva: n.12.07 denominato "Monte Migliore", in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii.", presa d'atto dell'espressione del parere di competenza da parte della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, presa d'atto dell'espressione dell'Autorità Competente Regionale del provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e presa d'atto della documentazione che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10 aprile 2013, Allegati:
 - 9a - 12.07 Parere GeoVegetazionale RL_DD_G10208_20_08_2015;
 - 9b - Attestazione Pubblicazione Albo Pretorio;
 - 9c - BURL 12.07_RL_DD_G13647_09_11_2015;
 - 9d - Dip Pau Prot 2439_09_01_2015;
 - 9e - Dip Pau Prot 4308_13_01_2015;
 - 9f - Dip Pau Prot 18616_17_09_2012;
 - 9g - Dip Pau Prot 18617_17_09_2012;
 - 9h - Dip Pau Prot 180470_06_11_2015;
 - 9i - Dip Pau Prot 184954_13_11_2015;



- 9l - Dip RL Prot 26908_22_01_2013;
- 9m - Dip RL Prot 514403_27_11_2012;
- 9n - Pubblicazione Del. Adozione;
- Determinazione Dirigenziale R.L. del 20 agosto 2015 n. G10208, Parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (art. 13 della legge 2/2/1974, n. 64) e della D.G.R.L. n° 2649/1999;
- Determinazione Dirigenziale R.L. del 9 novembre 2015 n. G13647 - Provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'ex art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- Determinazione Dirigenziale n. 241 del 18 febbraio 2013 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
- Parere espresso dal 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. 34493 del 14 dicembre 2015 (AMM/14a1) a seguito della richiesta di parere di competenza, ai sensi del D.Lgs. n.42 /2004 e ss.mm.ii, da parte del Dipartimento P.A.U. prot. n.180470 del 06 novembre 2015;
- Parere espresso dalla R.L., Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Sistemi Naturali ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. prot. n. 069943 del 10 febbraio 2015 nel quale si evince, che l'area interessata dal Piano Esecutivo oggetto della presente, "non risulta compresa entro il perimetro di aree naturali protette e/o di Zona di Protezione Speciale e/o di Sito di Importanza Comunitaria";
- Parere espresso dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. prot. n° 0000536 del 6 febbraio 2015 nel quale si evince, che "preso atto della ridotta estensione territoriale dell'area del piano, non si rilevano problematiche specifiche rispetto al/a vigente pianificazione di bacino/distretto di competenza di quest'Autorità";
- 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. 41 del 9/10 aprile 2013 di adozione:

- Tav.1 - 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. 3 - Analisi dello Stato di Fatto - Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tav 4 - Relazione Geologica – Vegetazionale
- 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. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 12.0 - Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;

L'Istruttore Dott. Maurizio Galimberti 26/09/2016

VIA DEL GIORGIONE, 129
00147 ROMA

TEL +39.06.51688803
FAX +39.06.51685821



- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2 - Relazione Sulla Mobilità;
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico;
- Tav. 12.4 - Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare;
- Determinazione Dirigenziale n. 241 del 18 febbraio 2013 prot. n° 17628 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;

la documentazione di seguito elencata, integra gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10 aprile 2013 ma non è stata oggetto di adozione:

- Tav. 12.6 - Studio di Inserimento Paesistico – S.I.P..

Si fa presente che le tavole n° 4 “Relazione Geologica – Vegetazionale” e la tavola n° 12.4 “Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare”, adottati con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 41 del 9/10 aprile 2013, sono state escluse in quanto successivamente modificate e aggiornate nell’ambito delle singole e separate procedure di approvazione, la prima nell’ambito del parere di cui all’art. 89 del D.P.R. 380/2001 (art. 13 della legge 2/2/1974, n. 64) e della D.G.R.L. n° 2649/1999 con Determinazione Dirigenziale R.L. del 20 agosto 2015 n. G10208, la seconda nell’ambito del Provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell’ex art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. di cui alla Determinazione Dirigenziale R.L. del 9 novembre 2015 n. G13647.

PREMESSO

Il nucleo di edilizia ex abusiva n° 12.07 “Monte Migliore” è situato nel quadrante sud-est della città, al di fuori del G.R.A., all’interno del territorio del IX Municipio di Roma (ex XII), lungo la via Laurentina all’altezza del km 18 di fronte alla Tenuta di Monte Migliore. L’area si presenta infatti con costruzioni, oggetto ormai di sanatoria edilizia, realizzate negli anni 70-80 nelle periferie extra G.R.A del territorio comunale e lungo le consolari romane, con tipologia insediativa relativa a villini o palazzine isolate 2-3 piani fuori terra, a destinazione prevalente residenziale, senza servizi secondari e con carenza di quelli primari.

Dal punto di vista urbanistico il toponimo n° 12.07 “Monte Migliore” 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; l’Area in questione è classificata come “Città della Trasformazione – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”. Il nucleo abusivo è stato adottato con delibera dell’Assemblea Capitolina n° 41 del 9/10 aprile 2013. Durante la fase di pubblicazione non sono state presentate osservazioni.

Dal punto di vista paesaggistico, dalla lettura della tavola B del PTPR, sulla parte a sud-est del piano di recupero sussiste un vincolo di cui all’art. 41 delle NTA del PTPR di “Aree di interesse archeologico” con la relativa fascia di rispetto. Lungo il bordo esterno, escluso quello a confine con la Laurentina, è presente la Riserva Naturale di Decima Malafede.

Dalla consultazione della tavola A del PTPR, sul perimetro originario del nucleo ex abusivo sono state presentate le proposte n° 058091_P612 e 058091_P618 ai sensi dell’art. 23 della LR 24/98 interamente accolte.

Il Piano Esecutivo del Toponimo ha una estensione 48.033 mq e va a diminuire in maniera limitata il perimetro approvato dal Nuovo P.R.G. di Roma Capitale. La densità territoriale del piano è pari a 46,04 mq/ab. Le opere pubbliche previste verranno realizzate, in buona parte, mediante l’utilizzo delle risorse derivanti dagli oneri concessori ordinari e straordinari, provenienti dall’edilizia privata da realizzare in loco, anche mediante l’utilizzo del meccanismo dello scomputo degli stessi oneri e la localizzazione delle aree a standard interna a detto perimetro. Il nuovo nucleo va ad integrarsi con la limitrofa zona O n° 52 “Monte Migliore” del previgente PRG.

Il progetto propone di regolamentare i processi di costruzione, ricostruzione e ampliamento, rispetto alla totale assenza di regole nell’attuazione degli interventi edilizi del passato, e di dotare l’area in esame di servizi primari e secondari, al fine di assicurarne un corretto processo di riqualificazione urbanistica, nell’ottica di una valorizzazione urbanistico-edilizia.

L'Istruttore Dott. Maurizio Galimberti 26/09/2016

VIA DEL GIORGIONE, 129
00147 ROMA

WWW.REGIONE.LAZIO.IT

TEL +39.06.51688803

FAX +39.06.51685821

@REGIONE.LAZIO.IT

pag. 3/5



Dalla visione della tavola 5 “Zonizzazione su base catastale”, la maggior parte dei lotti fondiari sono destinati a “conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario”. Sono previsti due lotti destinati a “zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa di redistribuzione interna ai comparti soggetti a convenzione”.

La maglia viaria è costituita da un unico asse che attraversa in maniera longitudinale il piano sulla direzione est/ovest che raggiunge tutto il toponimo e che va a raccordarsi con la viabilità del limitrofo piano di zona O n° 52 “Monte Migliore” del previgente PRG. Su tale viabilità sono dislocate le aree destinate a parcheggio.

L'indice fondiario medio minimo è di 0,27 mq/mq. Gli abitanti insediati sono n° 128 (n° 104 dai comparti di conservazione e n° 24 dai comparti di completamento) e gli abitanti da insediare sono n° 93 unità per un numero di abitanti totali pari a n° 221 unità.

Le Aree fondiarie private previste sono pari a 35.170 mq, le Aree pubbliche sono pari a 7.520 mq, le Aree demaniali sono pari a 75 mq e le aree a Strade e Arredo viario sono pari a 5.268 mq.

La variante urbanistica richiesta riguarda la riduzione del nucleo per una superficie di circa 0,045 Ha rispetto a quella prevista dal PRG per un adeguamento al perimetro della confinante Riserva Naturale di “Decima Malafede” e l'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, a seguito della variazione 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 di area fondiaria, fosse pari a 0,284375 mq/mq (0,40 mc/mq) superiore al minimo di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq)”.

CONSIDERATO

Il nuovo nucleo va ad integrarsi con la zona O n° 52 “Monte Migliore” di cui al previgente PRG andando a completare un ambito delimitato a nord est dalla Via Laurentina e sugli altri lati dal perimetro della Riserva Naturale Regionale Decima Malafede.

Dal punto di vista urbanistico si ritengono meritevoli di approvazione le varianti richieste. Inoltre, la dotazione degli standard, prevista oltre la quota minima di cui al DM 1444/68, andrà a migliorare la dotazione anche della limitrofa zona O n° 52, permettendo un miglioramento per tutto l'ambito urbano. Si condivide la scelta comunale di ridurre in maniera limitata il perimetro del toponimo e l'aumento dell'indice di fabbricabilità massimo citato nelle precedenti premesse.

L'area stralciata dal piano particolareggiato, di superficie pari a 0,045 Ha e con attuale destinazione urbanistica a “Città della Trasformazione – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare”, dovrà assumere oggetto di separata variante urbanistica adottata dall'amministrazione comunale secondo le forme di legge vista la presenza della contigua Riserva Naturale Regionale di Decima Malafede.

Dal punto di vista paesaggistico, si ritengono compatibili le scelte pianificatorie contenute nel progetto esecutivo del nucleo vista la presenza di un bene ex art. 41 delle NTA del PTPR e art. 13 della LR 24/98. Tutti gli interventi ad attuazione diretta dovranno acquisire il preventivo parere paesaggistico secondo la normativa vigente.

Si precisa che, nella precedente fase di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii., la scrivente struttura, nel proprio contributo in qualità di SCA ambientale, aveva erroneamente precisato quanto segue: “Si raccomanda la verifica dei parametri urbanistici definiti dalla LR 28/80 per l'insediamento dei nuovi abitanti all'interno del nucleo abusivo da recuperare”.

Il nucleo abusivo in variante al PRG segue la normativa di approvazione contenuta nell'art. 4 della LR 36/87 in quanto già perimetrato nel PRG vigente approvato con D.C.C. n° 18 del 12 febbraio 2008 e non la normativa contenuta nella LR 28/80 di perimetrazione e contestuale approvazione della variante



urbanistica. Pertanto si ritiene di non dover applicare la raccomandazione impartita nella verifica di procedura VAS.

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 del DLgs 42 del 22/01/2004, di esprimere

PARERE FAVOREVOLE

dal punto di vista urbanistico e paesaggistico alla variante al P.R.G. per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 12.07 "Monte Migliore" adottato con Delibera di Assemblea Capitolina n° 41 del 9-10/04/2013.

L'Istruttore
f.to Dott. Maurizio Galimberti

Il Dirigente dell'Area

Il Direttore Regionale
f.to Arch. Manuela Manetti