



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO NUCLEO N° 12.12 "PALAZZO MORGANA"

MUN.
XII

COMMITTENTI:

Nominativo: ASSOCIAZIONE CONSORTILE "PALAZZO MORGANA"
Indirizzo della sede legale: VIA CASALDUNI N° 223, 00134-ROMA
Rappresentante Legale: CARLO D'ETTORRE, Via Grazzanise n° 209, 00134-Roma, Tel 06/71302605

Nominativo: CONSORZIO DEI PROPRIETARI "PALAZZO MORGANA 2"
Indirizzo della sede legale: VIA GROTTOLELLA N° 298, 00134-ROMA, consorziopalazzomorgana@pec.it
Rappresentante Legale: FRANCO TOSTI, Via Grottolella n° 25, 00134-Roma, Fax 06/71301109

ALLEGATO ALLA DELIBERA N. 36 del 9/10-4-2013

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Vincenzo Ambrosiano
Arch. Lucio Ambrosiano
Arch. Longo Domenico
Arch. Maura Ambrosiano
Arch. Valentina Parente

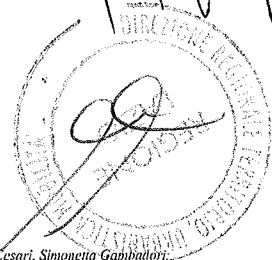
Sede legale: Via Casale le Allodole n° 24, 00134 - Roma; Tel 06/7194104, Fax 06/7194497, Email studioambrosiano@libero.it



Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Siravato
Coordinamento Tecnico - Amministrativo:
Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egidi
Arch. Michela Poggipolini
Arch. Maurizio Santilli
Funz. Geom. Marco Fattori
Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
Funz. Geom. Mauro Zanini
Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morselletto
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Almiatis
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Tornai
Geom. Isabella Castellano
Geom. Mauro Cinti
Geom. Rufina Cruciani
Geom. Rita Napolitano
Geom. Antonio Kardone
Geom. Maria Cristina Ria
Funz. Dir. Anm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Anm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Anm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori
Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo
Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:
Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Amm.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL DIRIGENTE
Ing. Tonino Egidi



ALLEGATO ALLA NOTA
485403 28 SET. 2013
N. 36 DEL 9/10-4-2013

Maurizio Galimberti

Tavola n.

8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala 1:2000

Data: 22/06/10

Aggiornamenti: 15/10/12

File: Tav 8 - NTA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
courtesy

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, stralci,~~

~~condizioni, integrazioni, precisazioni e prescrizioni di cui alla~~

D.G.R. n° 588 del 11 OTT. 2016

che si rilascia a Roma, il 15 DIC. 2016



Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

Lorenzo De Angelis

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 12.12 - "PALAZZO MORGANA" e disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno del piano esecutivo una volta approvato; queste prevalgono, in caso di difformità, inesattezze e/o incertezze interpretative, su quanto prescritto e riportato negli elaborati grafici del piano esecutivo.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e s.m.i., nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

art. 2 – Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente

Per **lotto** con la relativa superficie si intende quello desunto dal frazionamento catastale effettuato entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in cui il nucleo presenti lotti privi di frazionamenti su base catastale, si potrà considerare la dimensione dei lotti computata su base millesimale, qualora i proprietari siano in possesso di legittimo e formale titolo di proprietà, attribuito su base millesimale in data antecedente al 31 marzo 2003.

La volumetria (come definita nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente) è trasformata in **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** utilizzando, come parametro di conversione, l'altezza convenzionale di m. 3,20 coerentemente con il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Per **S.U.L. (volumetria) esistente**, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, in sede di richiesta e/o avvio di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o atto amministrativo, va verificata e considerata solo quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e s.m.i., a prescindere da quanto eventualmente considerato in sede di piano esecutivo, esclusivamente ai fini della pianificazione urbanistica del nucleo nella sua totalità e del computo degli standard.

Nel piano esecutivo i lotti sono distinti in:

Lotti liberi sono gli immobili, non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente compresa quella eventualmente non legittimabile.

Lotti parzialmente edificati sono gli immobili, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, inferiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio*.

Lotti edificati sono gli immobili, interni al piano esecutivo, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

Il piano esecutivo è stato redatto sullo "stato di fatto" del territorio e la considerazione di una S.U.L. (volumetria) eventualmente non legittimabile con la relativa destinazione attribuita al lotto, non potranno incidere sullo stato giuridico predeterminato e non potranno quindi costituire acquisizione di alcun diritto diverso da quello preesistente l'adozione e l'approvazione del piano esecutivo, né potranno in particolare costituire titolo per la legittimazione di tale S.U.L. (volumetria).

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano Esecutivo e loro valore normativo

Il presente piano esecutivo si compone dei seguenti elaborati grafici, illustrativi e normativi, aventi ciascuno il valore di seguito riportato:

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale - Destinazioni di P.R.G. e Vincoli:** (planimetrie in varie scale di rappresentazione) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 2 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso e Assetto Proprietario:** (planimetrie in scala 1:2.000 e schede) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, è prescrittivo per quanto attiene alla verifica dei soggetti "proponenti il Piano Esecutivo";
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto - Urbanizzazione Primaria e Secondaria:** (planimetria in scala 1:5.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo;
- Tav. 4 - Relazione Geologico - Vegetazionale:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo;
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante;
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante;
- Tav. 7 - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici:** (planimetria in scala 1:2.000 e sezioni tipo in scala 1:200) ha valore vincolante per quanto riguarda la larghezza delle sedi stradali pubbliche e dei parcheggi pubblici;
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione:** hanno valore vincolante per tutto quanto riguarda gli interventi assentiti e/o assentibili in attuazione del piano esecutivo. In caso di discordanza, i dati e le prescrizioni delle norme prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici e delle relative tabelle;
- Tav. 9 - Relazione Tecnica:** contiene la descrizione degli interventi e dei criteri seguiti dal piano: ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli elaborati;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese:** elaborato di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del piano: ha valore indicativo relativamente al dimensionamento ed alla quantificazione delle risorse e dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare; ha valore vincolante per orientare la redazione del piano esecutivo al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria mancanti;
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate:** ha valore indicativo;
- Tav. 12.0 - Sintesi dei Vincoli e delle Tutele:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo;
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo;
- Tav. 12.2 - Relazione sulla Mobilità:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo;
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo;
- Tav. 12.4 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Preliminare:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.

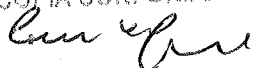
art. 4 - Perimetri

Il presente Piano Esecutivo prevede i seguenti perimetri:

- a) **Nucleo originario**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003.

Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e punto.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



- b) **Nucleo approvato**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a*3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con punti.
- c) **Piano esecutivo**, è definito dal Perimetro scaturito dalla pianificazione urbanistica che ricomprende il Nucleo originario, il Nucleo approvato ed eventuali ampliamenti.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e due punti.

art. 5 - Aree fondiarie.

Il presente piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati.

Tali aree fondiarie possono essere ad *edificazione diretta*, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all'approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto e/o ad *edificazione indiretta* mediante permesso di costruire, subordinato all'approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un'apposita convenzione per la cessione di aree e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti.

Sono inoltre considerate aree fondiarie le aree stradali private e le aree stradali private aperte al pubblico transito.

Nel piano esecutivo sono definite le seguenti destinazioni di aree fondiarie:

- a) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa.**
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;
- b) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna ai comparti soggetti a convenzione.**
Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.
- c) **aree stradali private ed aree stradali private aperte al pubblico transito.**
Tali aree stradali risultano nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" campite con le stesse linee di cui alle aree fondiarie. Nell'elaborato grafico "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" non risultano con campitura.

Le *strade private* dovranno essere identificate da apposito cartello recante la scritta "STRADA PRIVATA". L'onere per la realizzazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strade e dei relativi servizi, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione di Roma Capitale, resta a carico dei proprietari frontisti. Le strade private ove necessario saranno gravate da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti.

Le *strade private aperte al pubblico transito* sono gravate da servitù di transito e da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti, che dovranno costituire un consorzio stradale secondo le norme vigenti.

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree fondiarie previste dal Piano Esecutivo, qualora le stesse siano interessate da vincoli, tutele, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, sono subordinate e regolate in base a quanto prescritto nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni emessi dagli Uffici e dagli Enti competenti nel corso dell'iter procedurale ed, in ogni caso, preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire.

art. 6 - Aree pubbliche:

Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni **abitative** e **non abitative**, dell'intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Conte

In particolare nel piano esecutivo sono previste le seguenti destinazioni delle aree pubbliche:

a) **sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale pubblico.**

Le sedi viarie pubbliche ed i parcheggi pubblici sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio.

Per *sedi viarie pubbliche* si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche. Non concorrono al computo degli standard urbanistici.

I parcheggi pubblici sono indicati con la lettera P.

Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate nell'elaborato grafico "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".

I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti definitivi o esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo.

Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m.5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.

Il *verde di arredo stradale pubblico* è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità; è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e irregolare, negli elaborati di piano esecutivo denominati "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio. Non concorre al computo degli standard urbanistici.

b) **verde pubblico organizzato.**

Il *verde pubblico organizzato* è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e regolare e con simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità e dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere; le seguenti specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
- 3) parco libero.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

c) **servizi pubblici di quartiere.**

I servizi pubblici di quartiere sono indicati nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

d) **piazze e spazi pubblici pedonali.**

Tali zone, non indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale", possono essere realizzate in tutte le destinazioni delle aree pubbliche assumendone la relativa simbologia e norma di riferimento. In base alla destinazione assunta possono concorrere o meno al computo degli standard urbanistici.

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree pubbliche previste dal Piano Esecutivo, qualora le stesse siano interessate da vincoli, tutele, fasce di

rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, sono subordinate e regolate in base a quanto prescritto nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni emessi dagli Uffici e dagli Enti competenti nel corso dell'iter procedurale ed, in ogni caso, preliminarmente all'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere pubbliche.

art. 7 – Impianti di distribuzione di carburante

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante, salvo quanto previsto da norme e legislazioni esistenti, è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto che interessa l'impianto di distribuzione carburante.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)

art. 8 – S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

La S.U.L. (volumetria) riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale *S.U.L. (volumetria) esistente*, di quella eventuale scaturita dal *diritto edificatorio* spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo e dell'eventuale *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

Il *diritto edificatorio* del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata dal piano esecutivo ad area pubblica ove prevista.

La *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* è attribuita ai *lotti* nei casi in cui si abbia la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai *lotti liberi*.

CAPO IV – S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

art. 9 – Diritto edificatorio dei lotti liberi

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano *lotti liberi* gli immobili non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature inferiore a 28 mq.

- Ai *lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

- Ai *lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

- Ai *lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

art. 10 – Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano *lotti parzialmente edificati* gli immobili con una S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature uguale o superiore a 28 mq.

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Carlo...

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

CAPO V – S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

art. 11 – S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Ai *lotti edificati* oltre la *S.U.L. (volumetria) esistente*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro un anno dall'approvazione del piano esecutivo* e pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo*. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione.

Solo per i proprietari di tali *lotti edificati* la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche entro i suddetti termini temporali comporterà anche *l'esenzione dal pagamento del contributo straordinario relativo alla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva*.

Ai *lotti esterni ai comparti soggetti a convenzione, liberi e parzialmente edificati*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo*. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione.

Ai *lotti interni ai comparti soggetti a convenzione*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo* e venga effettuata dai proprietari delle aree che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero perimetro di accorpamento o dell'intero comparto soggetto a convenzione. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione e la relativa S.U.L. (volumetria) aggiuntiva solo abitativa sarà ripartita su tutte le aree interne al comparto soggetto a convenzione.

Resta inteso che il rilascio del permesso di costruire (anche se relativo alla S.U.L. (volumetria) assentibile alla sola area fondiaria) è subordinato alla stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** e che l'**atto di impegno a cedere** è subordinato all'eventuale, preventivo frazionamento della porzione di lotto destinata ad area pubblica, nonchè alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

Ai fini della **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** come definito dalle presenti norme, con esclusione della S.U.L. (volumetria) realizzata a seguito dell'attuazione del presente piano esecutivo e comunque nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sono concessi i seguenti **incentivi urbanistici, in alternativa a quelli eventualmente previsti da altra norma sovraordinata**, espressi in termini di incremento della S.U.L. (volumetria) esistente:

- a) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione non abitativa: +10%;*
- b) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa: +20%;*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Luigi

c) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa nel caso si abbiano 4 o più proprietari di porzione di edificio a più piani aventi parti comuni, ossia pertinenze degli appartamenti, quali androni, scale, tetti, ecc.:* +30%

d) *Ristrutturazione urbanistica non abitativa:* +30%;

e) *Ristrutturazione urbanistica abitativa:* +40%.

Nei casi d) ed e), gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, saranno consentiti previa approvazione di apposito planivolumetrico da parte degli organi competenti di Roma Capitale.

CAPO VI – INDICI FONDIARI

art. 12 – Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto

Il piano esecutivo prevede un **indice fondiario medio**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria*, esclusa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, pari a 0.278125 mq/mq (0.89 mc/mq) superiore al minimo di 0,25 mq/mq (0.80 mc/mq).

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'**indice fondiario massimo** ammissibile di 0,391 mq/mq (1.25 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su ogni *lotto libero*, sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario, incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario del lotto sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su un *lotto parzialmente edificato* sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario (relativo alla S.U.L. - volumetria- da realizzare) che sarà incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario, relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare, sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

art. 13 – Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

Per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento, in sede di rilascio del permesso di costruire, di **contributi straordinari** secondo le modalità riportate nei successivi commi del presente articolo.

I proprietari dei "**lotti proponenti il piano esecutivo**" entro la data di adozione del piano da parte dell'Assemblea Capitolina, avendo acquisito la titolarità di "**soggetto proponente**" in quanto rappresentano un imponibile catastale superiore ai tre quarti dell'imponibile catastale relativo al valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, hanno diritto alla "riduzione dei contributi straordinari".

A tal fine il contributo straordinario sarà corrispondente al **55% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari dei "**lotti proponenti il piano esecutivo**", mentre sarà corrispondente al **60% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari dei "**lotti non proponenti il piano esecutivo**". Il possesso dei suddetti requisiti da parte dei proprietari deve risultare dall'elaborato *Tav. 2 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario*.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



In sede di rilascio del permesso di costruire, è previsto inoltre un **maggiore o minore esborso di contributi straordinari se l'indice fondiario del lotto risulti rispettivamente inferiore o superiore a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).**

Nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere:

- per i lotti fino a 1000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria
- per i lotti compresi tra 1.000 mq. e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria
- per i lotti superiori a 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria

Il contributo straordinario come sopra quantificato, non potrà superare il triplo del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre:

- per i lotti fino a 1.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.
- per i lotti compresi tra 1.000 mq e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.
- per i lotti superiori a 10.000 mq. un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Qualora si intenda, successivamente al rilascio del permesso di costruire, trasferire sul lotto ulteriore volumetria, nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sarà dovuto per tale S.U.L. (volumetria) il corrispondente contributo ordinario ed il contributo straordinario nella misura del 60% dei contributi ordinari afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di *lotto parzialmente edificato* l'indice fondiario da prendere in considerazione, ai fini del calcolo degli oneri straordinari, sarà quello relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare.

CAPO VII - ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

art. 14 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

In tali zone, previste come aree fondiarie dal piano esecutivo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Concari

- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *completamento della S.U.L. (volumetria) esistente e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50.*

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative;*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

A tutti i lotti (a conservazione, completamento e a nuova edificazione) superiori a mq 1.500 di superficie catastale, è attribuita una S.U.L. (volumetria) abitativa pari al 82% e una S.U.L. (volumetria) non abitativa pari al 18% dell'intera S.U.L. (volumetria) consentita.

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)
Non Abitative: minimo 18% della nuova S.U.L. (volumetria)
Quota flessibile: 32% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

A tutti i lotti (a conservazione, completamento e a nuova edificazione) inferiori o pari a mq 1.500 di superficie catastale, è attribuita una S.U.L. (volumetria) abitativa.

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)
Quota flessibile: 50% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

CAPO VIII – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

art. 15 – Comparti soggetti a convenzione

Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

I Comparti Soggetti a Convenzione sono costituiti generalmente da *lotti liberi* la cui S.U.L. (volumetria) assentibile deriva dal *diritto edificatorio*.

La S.U.L. (volumetria) assentibile ai lotti parzialmente o totalmente edificati, eventualmente presenti all'interno del comparto soggetto a convenzione è la stessa dei *lotti liberi* ai quali è attribuita oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* quella *aggiuntiva*. Resta inteso che, se i lotti parzialmente o totalmente edificati sono destinati ad area fondiaria, nella S.U.L. (volumetria) assentibile è ricompresa quella esistente.

Nel caso in cui i lotti parzialmente o totalmente edificati sono invece destinati ad aree pubbliche, i proprietari devono provvedere alla demolizione dei manufatti esistenti prima della stipula dell'*atto di cessione ed accettazione* dell'area pubblica stessa.

Ai lotti interni ai *comparti soggetti a convenzione*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva*

corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo e venga effettuata dai proprietari delle aree che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto soggetto a convenzione. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione e la relativa S.U.L. (volumetria) sarà ripartita su tutte le aree interne al comparto soggetto a convenzione.

Resta inteso che il rilascio del permesso di costruire (anche se relativo alla S.U.L. (volumetria) assentibile alla sola area fondiaria) è subordinato alla stipula dell'atto di cessione ed accettazione e che l'atto di impegno a cedere è subordinato all'eventuale, preventivo frazionamento della porzione di lotto destinata ad area pubblica, nonché alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

Per l'attuazione del comparto i proprietari dovranno stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. del 28 luglio 1978 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi e modalità sono meglio definiti nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 del 9 marzo 1998 e n. 25 del 7 febbraio 2005, ovvero i proprietari dei lotti ricadenti nei comparti soggetti a convenzione, singolarmente o riuniti in soggetti giuridici appositamente costituiti, stipuleranno, con i competenti uffici di Roma Capitale e prima del rilascio del permesso di costruire, una Convenzione per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica e per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, in conformità alla legislazione vigente, alla disciplina per l'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree fondiarie e nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal piano esecutivo e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici dei comparti soggetti a convenzione:

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiaria mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	11.480	5.200	6.280	1.173	257	1.430	0,12	0,28	10,50	31
2	3.941	2.366	1.575	483	106	589	0,15	0,25	10,50	13
3	2.809	1.239	1.570	353	78	431	0,15	0,35	10,50	9
4	1.820	1.070	750	233	51	284	0,16	0,27	10,50	6
5	2.243	1.503	740	287	63	350	0,16	0,23	10,50	8
6	2.278	1.638	640	287	63	350	0,15	0,21	10,50	8
7	2.104	1.464	640	254	55	309	0,15	0,21	10,50	7
8	6.013	2.700	3.313	656	144	800	0,13	0,30	10,50	17
9	5.110	2.310	2.800	613	135	748	0,15	0,32	10,50	16
10	3.016	1.600	1.416	361	79	440	0,15	0,28	10,50	10
11	2.142	1.332	810	271	60	331	0,15	0,25	10,50	7
12	3.915	2.895	1.020	593	130	723	0,18	0,25	10,50	16
13	11.000	5.840	5.160	1.079	237	1.316	0,12	0,23	10,50	29
14	1.780	1.165	615	226	50	276	0,16	0,24	10,50	6
15	6.225	3.425	2.800	764	168	932	0,15	0,27	11,50	20
16	9.931	5.611	4.320	1.189	260	1.449	0,15	0,26	12,50	32
17	15.120	8.225	6.895	1.806	397	2.203	0,15	0,27	10,50	48
Totale	90.927	49.583	41.344	10.628	2.333	12.961				283

I proprietari, nel caso non raggiungessero i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, possono proporre sulle aree di proprietà, l'attuazione parziale in subcomparti, per realizzare un intervento funzionalmente compiuto, rispettando in ogni caso le destinazioni ed i parametri urbanistici del Comparto più ampio. In tal caso gli uffici competenti di Roma Capitale inviteranno i proprietari non aderenti all'attuazione dell'intero Comparto e decorso infruttuosamente il termine stabilito di trenta giorni l'intervento proposto sarà attuato previa approvazione di subcomparti, mediante apposito provvedimento, anche con il concorso di coloro che nel frattempo avessero eventualmente aderito.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Amor & Ben

I proprietari secondo quanto previsto dall'art. 23 L.R. n. 35/78, qualora rappresentino almeno i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione possono riunirsi in Consorzio e conseguire la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti.

Qualora invece, a seguito dell'invito di cui sopra, i proprietari interessati all'attuazione rappresentassero un valore inferiore ai tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, questi potranno cedere all'Amministrazione Comunale la loro area di proprietà, nel caso in cui la destinazione d'uso fosse prevista pubblica e trasferire la quota spettante di S.U.L. (volumetria) fuori del Comparto Soggetto a Convenzione, su tutte le altre aree fondiari previste dal piano esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

In deroga alle presenti norme, in tutte le aree fondiari interne ai Comparti Soggetti a Convenzione, in casi particolari in cui non è possibile l'inserimento dell'intera S.U.L. (volumetria) assentita e assentibile, l'indice fondiario massimo potrà essere modificato, fino a un massimo di 0,468 mq/mq (1,50 mc/mq).

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con mantenimento della S.U.L. (volumetria) preesistente senza aumento della superficie lorda. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *nuova edificazione abitativa e non abitativa di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50.*

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative;*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 18% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 32% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

CAPO IX - NORME GENERALI

art. 16 – Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata pari a mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati al 31 marzo 2003 o derivanti da particolari prescrizioni del piano esecutivo.

art. 17 – Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)

In tutte le aree fondiari interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l'accorpamento della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assentibili su lotti ancorché discontinui tra loro.

Gli accorpamenti possono riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,50.

Le aree fondiarie rimaste libere dall'edificazione vanno sistemate e mantenute a verde privato, con l'obbligo per i proprietari, ove ciò non contrasti con norme sovraordinate, di mettere a dimora essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno una di altezza minima di m. 3,50 ogni 200 mq di superficie libera.

art. 18 – Distacchi

In tutte le zone previste dal piano esecutivo, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a ml. 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a ml. 5,00 se comunque siano rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale; è consentito inoltre su tali parcheggi l'apertura di accessi carrabili ai lotti stessi.

In ogni caso, dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade previste dal piano esecutivo:

- non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le **strade private aperte al pubblico transito** e per le **strade pubbliche** di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 7,50 per le **strade pubbliche** di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per le **strade pubbliche** di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private aperte al pubblico transito) risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Oltre quanto sopra consentito, nel caso di aree interne a comparti soggetti a convenzione e/o a comparti fondiari pubblici, eventuali deroghe ai distacchi ed alle inclinate saranno consentite, in sede di attuazione, previa approvazione di apposito planivolumetrico.

Art. 19 – Box auto

In tutte le aree fondiarie comprese quelle all'interno dei comparti soggetti a convenzione, ove per particolari caratteristiche geologiche idrauliche o a rischio sicurezza, sia preclusa la realizzazione di locali destinati ad autorimesse nei piani interrati o seminterrati, è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno, destinati espressamente a box auto, nella misura di 15 mq. netti ad unità immobiliare di altezza non superiore a mt. 2,50.

Detti locali, che non sono calcolati nel computo della S.U.L. massima realizzabile, potranno essere ubicati all'interno della sagoma di massimo ingombro o realizzati all'esterno anche in aderenza al confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche e di uso pubblico.

art. 20 – Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, oltre la S.U.L. (volumetria) prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non agibili, anche in aderenza all'edificio/edifici principali, nella misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto, con altezza lorda non superiore a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza, a confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti, fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche.

art. 21 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiarie finitime possono essere consentite costruzioni in aderenza, subordinando il rilascio del permesso di costruire relativo al singolo edificio alla preventiva approvazione del progetto riguardante il

complesso delle costruzioni in aderenza, da redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

art. 22 – Zone soggette a tutela

Nelle zone ricadenti nel piano esecutivo soggette a tutela ex D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii. e/o in base alla normativa previgente il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alle autorizzazioni richieste dal suddetto Decreto.

Più in generale, nelle zone interne al piano esecutivo che risultino interessate da tutele, vincoli, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi sono subordinate ai pareri, nulla-osta ed autorizzazioni previste dalle norme vigenti.

art. 23 – Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)

I permessi a costruire sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inserite nelle tavole di idoneità territoriale (D.G.R. n. 2649/1999), facenti parte integrante dell'elaborato Tav. 4 Relazione Geologica - Vegetazionale.

art. 24 – Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali

Per l'edificazione lungo i fossi e canali non iscritti nell'elenco di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, riguardante la tutela delle acque pubbliche, i distacchi di cui al corrispondente articolo delle presenti norme dovranno essere misurati dal piede dell'argine del fosso.

art. 25 – Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di accorgimenti costruttivi di base secondo le indicazioni (linee-guida, schede e prescrizioni tecniche) progettuali elaborate ed aggiornate nell'ambito del Piano Nazionale Radon (P.N.R.) e di prossima pubblicazione da parte dell'Istituto Superiore di Sanità.

art. 26 – Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.48/2006 e s.m.i., nonché le norme sovraordinate vigenti in materia.

CAPO X – NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

art. 27 - Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio immobile in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio, con i relativi costi loro addebitati.

art. 28 - Sistemazione zone di distacco

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde privato. Ove ciò non sia in contrasto con norme sovraordinate, è fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

art. 29 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone e spazi a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi al progetto approvato ed al regolamento edilizio vigente, nonché ad eventuali norme sovraordinate.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Cum

INDICE

TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I GENERALITA'

- art. 1 Validità delle norme
- art. 2 Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente

CAPO II CONTENUTO DEL PIANO

- art. 3 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo e loro valore normativo
- art. 4 Perimetri
- art. 5 Aree fondiarie
- art. 6 Aree pubbliche
- art. 7 Aree di distribuzione di carburante

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)

- art. 8 S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

CAPO IV S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

- art. 9 Diritto edificatorio dei lotti liberi
- art. 10 Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati

CAPO V S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

- art. 11 S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

CAPO VI INDICI FONDIARI

- art. 12 Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto
- art. 13 Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

CAPO VII ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

- art. 14 Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

CAPO VIII EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

- art. 15 Comparti soggetti a convenzione. Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

CAPO IX NORME GENERALI

- art. 16 Lotti minimi
- art. 17 Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)
- art. 18 Distacchi
- art. 19 Box auto
- art. 20 Accessori
- art. 21 Costruzioni in aderenza
- art. 22 Zone soggette a tutela

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Aut. G. M.

- art. 23 Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)
- art. 24 Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali
- art. 25 Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo
- art. 26 Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

CAPO X NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

- art. 27 Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili
- art. 28 Sistemazione zone di distacco
- art. 29 Recinzioni



Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 16. fasciate

20/04/2012

Il Funzionario Responsabile
Lorenzo De Angelis

Pareri Acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento, Allegati alle N.T.A. per formarne parte integrante e sostanziale, come prescritto dalla Deliberazione di Giunta Regione Lazio n.588 del 11/10/2016:

- Parere Mibact Nota. Prot. n.35707 del 28/12/2015;
- D.D. Regione Lazio n. G08948 del 17/07/2015;
- D.D. Regione Lazio n. G15636 del 11/12/2015.



*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

Piazza dei Cinquecento, 67 - 00185 Roma

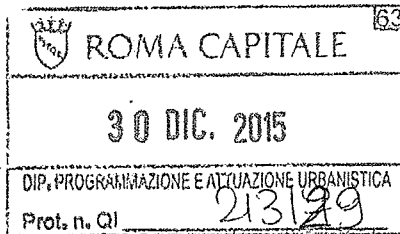
Tel. 06480201 - Fax 0648903504

Roma, ...28/12/... 2015

A Roma Capitale
Dip. Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana
c.a. Arch. V. Crisostomi
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Prot. N. 35702 Allegati...

OGGETTO: Roma, Municipio IX (ex XII). C.d.Toponimo n. 12.12. "Palazzo Morgana".
Richiesta parere di competenza, ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., relativo al Piano
Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva. Deliberazione di
Assemblea Capitolina n. 36 del 09.10/04/2013. Tutela ex D.Lgs. 42/2004. Parere di
competenza.



p.c. Regione Lazio
Dire. Regionale Territorio,
Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Area Urbanistica e
Copianificazione Comunale e
Roma Capitale e Progetti
Speciali
V. le del Giorgione 129

copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

p.c. Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio
del comune di Roma

mbac-sbeap-rm@mailcert.beniculturali.it

A seguito dell'invio della richiesta in oggetto, acquisita gli atti con protocollo n. 35062 del
18.12.2015, si ribadisce quanto già espresso in sede di V.A.S., in via endoprocedimentale, con la
nota n. 44218 del 30.12.2014, indirizzata all'allora Direzione Regionale di questo Ministero,
nonché alla SBAAP per il comune di Roma.

Nell'area interessata dall'intervento proposto risultano presenze archeologiche di notevole
importanza (vedi Carta Archeologica dell'Agro al Foglio 33):

- 152s "Probabile tracciato antico" (individuato più volte in lotti adiacenti)
- 178s "Probabile tracciato antico"
- 171 "Area di frammenti fittili"
- 183 "Area di frammenti fittili"
- 184 "Casale Palazzo - Chiesetta - area di frammenti fittili"

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Arch. V. Crisostomi



*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*

Piazza dei Cinquecento, 67 - 00185 Roma

Tel. 06480201 - Fax 0648903504

Roma,28/12/2015.....

A Roma Capitale
Dip. Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana
c.a. Arch. V. Crisostomi
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Prot. N. 35702 Allegati...

OGGETTO: Roma, Municipio IX (ex XII). C.d.Toponimo n. 12.12. "Palazzo Morgana".
Richiesta parere di competenza, ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., relativo al Piano
Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva. Deliberazione di
Assemblea Capitolina n. 36 del 09.10/04/2013. Tutela ex D.Lgs. 42/2004, Parere di
competenza.

p.c. Regione Lazio
Dire. Regionale Territorio,
Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Area Urbanistica e
Copianificazione Comunale e
Roma Capitale e Progetti
Speciali
V. le del Giorgione 129
copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it
p.c. Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio
del comune di Roma

mbac-sbeap-rm@mailcert.beniculturali.it

Oltre alle segnalazioni riportate dalla Carta all'Agro, indagini archeologiche per progetti di varia
tipologia (edilizi e urbanistici), eseguite in questi ultimi anni, hanno condotto a ritrovamenti
rilevanti per l'aggiornamento della cartografia archeologica di questo estremo settore sud del
Comune di Roma:

un'imponente, articolata, villa residenziale, con settore abitativo e lavorativo, provvista di ambienti
termali e altri decorati con mosaici pavimentali, nel settore est del comprensorio;
opere di ingegneria idraulica inerenti l'irrigamentazione di un fosso antico, nel settore sud
prospiciente la villa romana di S. Palomba (*Fundus Soranianus*), vincolata, ex Lege 1089/39, con
D.M. del 13.05.1966 e relativa revisione con D.D.R. del 07.11.2012.

Ciò premesso, si rilascia il N.O. di competenza per il progetto esibito con la prescrizione
dell'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi a qualsiasi intervento edilizio s'intenda
realizzare, comprese le relative opere di urbanizzazione.

Responsabile del Procedimento

Dott. Roberto Cereghino

R. Cereghino
[Tel. 0647788350](tel:0647788350) / [fax 064814125](tel:064814125)

[E-mail: roberto.cereghino@beniculturali.it](mailto:roberto.cereghino@beniculturali.it)

Per delega del Soprintendente

Il Coordinatore

Dott. Stefano Musco

S. Musco

Direzione Regionale: INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE

Area: DIFESA DEL SUOLO E BONIFICHE

DETERMINAZIONE

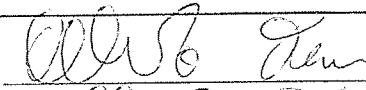


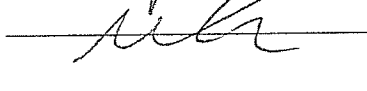
N. 608948 del 17 LUG. 2015

Proposta n. 10254 del 30/06/2015

Oggetto:

FASCICOLO 8788 Comune di Roma (RM) – Località Palazzo Morgano. Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo 12.12 "Palazzo Morgana" Parere ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 89 della L.R. 72/1975, della D.G.R. 2649/1999 e D.G.R. 655/02.

Proponente:

Estensore	ORAZI ALBERTO	
Responsabile del procedimento	ORAZI ALBERTO	
Responsabile dell' Area	AD INTERIM A.PALOMBO	
Direttore Regionale	M. LASAGNA	
Protocollo Invio		
Firma di Concerto		

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL SOTTOSCRITTORE

...

FASCICOLO 8788

Oggetto: Comune di Roma (RM) – Località Palazzo Morgano.
Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo 12.12 "Palazzo Morgana"
Parere ai sensi del D.P.R. 380/2001 Art. 89 della L.R. 72/1975, della D.G.R. 2649/1999 e D.G.R. 655/02.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE "INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE"

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente alla disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la DGR n. 211 del 06/05/2015 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative all'ing. Mauro Lasagna;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G15192 del 29/10/2014 con il quale è stato conferito l'incarico ad interim di Dirigente dell'Area "Difesa del Suolo e Bonifiche" al Dott. Aldo Palombo;

VISTO il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 Art.89 e la legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la L.R. n. 72 del 12/06/1975, la Legge Regionale 38/99 e la Delibera di Giunta regionale n. 2649 del 18/05/1999;

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380/01;

A SEGUITO della richiesta del Comune di Roma Capitale (RM) per il <Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo 12.12 "Palazzo Morgana"> in località Palazzo Morgano, Prot. n. 23784 del 21/11/2012 per l'emissione del parere ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02, la documentazione tecnica analizzata non è risultata sufficiente per l'espressione del parere di competenza ed è stata richiesta documentazione integrativa Prot. 21334 del 17/01/2013; tale documentazione è stata inviata dal Comune di Roma Capitale con Prot. n. 191823 del 11/12/2014 e pervenuta in Regione Lazio Area Difesa del Suolo e Bonifiche il 04/05/2015 prot. n. 240010;

CONSIDERATO che il piano esecutivo recupero urbanistico prevede, su una superficie di circa 44 ha, all'interno di un nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, l'insediamento di 1000 abitanti a fronte dei 658 già esistenti e la creazione di 17 comparti soggetti a convenzione ;

VISTA la documentazione tecnica allegata per l'emissione del parere geologico e vegetazionale;

VISTA la D.G.R. Lazio n 387 del 22/05/2009 con la quale è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio;

VISTA la D.G.R.L. n. 835 del 03.11.2009 con la quale è stata rettificata, per alcuni comuni del Lazio, la classificazione sismica precedentemente adottata con la DGR 387/09;

TENUTO CONTO che il comune di Comune di Roma Capitale (RM) – Municipio IX (ex Municipio XII), è attualmente classificata in Zona Sismica "2B" per le DGR 387/09 e 835/09;

Su proposta del Dirigente ad interim dell'Area Difesa del Suolo e Bonifiche,

DETERMINA

di esprimere parere favorevole al Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo 12.12 "Palazzo Morgana" in località Palazzo Morgano nel comune di Roma Capitale (RM) – Municipio IX a condizione

che si seguano le prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano osservate le indicazioni dei Dr.Agr. Antonio Ovidi, riportate nell'indagine vegetazionale, paragrafi nn. 8 e 9;
- siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i Nulla Osta necessari, secondo le normative vigenti, per l'espianto degli esemplari di olivo;
- siano salvaguardati, compatibilmente con le previsioni progettuali, gli esemplari arborei autoctoni o alloctoni non invasivi, compresi gli olivi e altri alberi da frutto. In fase di cantiere ne sia garantita, con misure idonee (recinzione inamovibile della superficie di pertinenza, irrigazione, divieto di deposito di inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, etc.) l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). Ne siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità. In caso di interferenza con il progetto, siano possibilmente espantati con tecniche idonee e utilizzati per la sistemazione del verde nell'ambito dell'area di intervento;
- nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione dei siti di intervento. Si consiglia l'utilizzo di specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano 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>;
- da qualunque corso d'acqua presente nell'area sia mantenuta una fascia di inedificabilità di almeno 10 m per parte (D.L. n. 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale" all'Art. 115, tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, Comma 1 e dal Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 come anche ribadito nel Comma 2 sempre del D.L. n. 152 del 03/04/2006); qualora il corso d'acqua rientri in uno degli elenchi delle Acque Pubbliche, la distanza da mantenere sia di m 150 (Art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e Art. 7 commi 1 e 6 della L.R. 06/07/1998 n. 24 e s.m.i. "i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e in edificati per una profondità di 150 per parte");
- in via prioritaria siano utilizzati fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;
- al fine di ridurre il piu' possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;
- 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;
- 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 piu' favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'Elaborato "Relazione Geologica" dell'aprile 2012 a firma del Geol. Marco Evangelisti e dell'elaborato Relazione Geologica Integrativa del giugno 2014;
- l'area in esame è compresa all'interno delle aree interessate e perimetrale dall'ambito dell'applicazione della D.G.R. 445 del 16/06/2009 (BURL n. 33 del 07/09/2009), e pertanto occorre presentare idonea documentazione di cui al punto 1 della stessa D.G.R. 445/09 all'ufficio regionale competente;
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando lo studio con analisi geotecniche derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- il materiale da scavo terroso e lapideo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art 23 della

- L.R 26 del 28/12/2007; inoltre il materiale da scavo se non portato a discarica deve essere sistemato in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico;
- tutte le eventuali scarpate e superfici nude che eventualmente si fossero formate a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate, sistemate e inerbite mediante semina di specie erbacee adatte alla zona;
 - siano realizzate a fronte degli scavi e degli eventuali rilevati adeguate opere di contenimento ed il substrato di fondazione degli eventuali muri da realizzare sia costituito da terreni aventi buone caratteristiche meccaniche e sia superato lo strato di terreno vegetale e gli eventuali terreni scadenti;
 - sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
 - qualora gli interventi oggetto di richiesta pareri o nulla osta ricadano in aree SIC o ZPS nelle prescrizioni deve essere chiaramente indicato l'obbligo di acquisire il previsto parere di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R 8 settembre 1997, n. 357.
 - l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art 23 della L.R 26 del 28/12/2007:
 - in riferimento alla nota dell'ISPRA del 22/7/2010 n° 0024904, inerente l'esecuzione di studi ed indagini nel sottosuolo nazionale, i pareri ed i nulla osta rilasciati dovranno contenere la seguente prescrizione *"Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in assoluto solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'ISPRA - Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo - Geologia Applicata ed Idrogeologia - Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod.1), eventuali sospensione (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagini (Mod 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.*
 - la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche ed in particolare:
 - D.M. Min. LL.PP. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
 - D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e circolare applicativa del 2 febbraio 2009;
 - DGR Lazio 387/09 e DGR 835/09

Il Direttore Regionale
Ing. Mauro Lasagna



Direzione Regionale: TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA E RIFIUTI

Area: AUTORIZZ. PAESAGG. E VAL. AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE

N. CA 5636 del **11 DIC, 2015**

Proposta n. 18925 del 01/12/2015

Oggetto:

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II. DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE, C.D. TOPONIMO N. 12.12 - PALAZZO MORGANA - COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

Proponente:

Estensore	LEONE FERDINANDO	
Responsabile del procedimento	LEONE FERDINANDO	
Responsabile dell' Area	M.L. SALVATORI	
Direttore Regionale	M. MANETTI	
Protocollo Invio		688342 11 DIC, 2015
Firma di Concerto		

CONFORME ALL'ORIGINALE
 IL FIRMATORE
 arch. Valeria Ciccotomi

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II. DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE, C.D. TOPONIMO N. 12.12 – PALAZZO MORGANA – COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

II DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE, TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

Vista la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

Visto il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale e ss.mm.ii.;

Vista la legge regionale 16 dicembre 2011 n. 16 "Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili";

Vista la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013";

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

Vista la determinazione n. A05888 del 17/07/2013, concernente: "Soppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 112 del 29/05/2013 con la quale è stato attribuito all'Arch. Manuela Manetti l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

Visto l'Atto di Organizzazione G00287 dell'11/10/2013 con il quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica all'Arch. Maria Luisa Salvatori;

Vista l'istanza presentata dal Comune di Roma con nota prot. n. 24151 del 26/11/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 439773 del 11/12/2012 - all'allora Autorità competente Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale;

Preso atto che:

- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente "Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica", è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l'entrata in vigore del Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)* è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l'istanza in oggetto, venga assicurato dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;

Considerato che la competente "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" ha redatto la relazione istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

Ritenuto di dover procedere all'espressione del provvedimento di verifica di VAS, con l'esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata;

DETERMINA

di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni relativamente al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, c.d. Toponimo n. 12.12 – Palazzo Morgana sito nel Comune di Roma Capitale secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

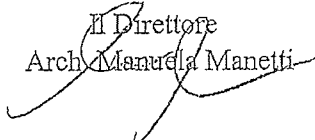
Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

Del presente provvedimento si dovrà tenere conto e dare riscontro in sede di approvazione definitiva del Piano in oggetto.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II^a del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Del presente verrà dato sintetico avviso sul BURL della Regione Lazio con pubblicazione integrale, unitamente alla relazione istruttoria, sul sito web www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore
Arch.  Manetti

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. - relativa al Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/1987 denominato "12.12 Palazzo Morgana"
COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 di approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, sono anche stati approvati n.71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 21/12/2009 sono state approvate le Linee Guida per la "formazione, approvazione ed attuazione della pianificazione esecutiva per il recupero urbanistico" dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi). Nell'ambito della pianificazione esecutiva del Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi), di cui in oggetto (di seguito "Piano"), sono state apportate alcune varianti con riferimento a quanto riportato nel PRG vigente;
- il Piano deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto risulta in variante a quanto previsto dal P.R.G. vigente e ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall'art. 6, comma 3 bis, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito "Decreto");
- con nota prot. n. 24151 del 26/11/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 439773 del 11/12/2012 - il Comune di Roma capitale (RM) in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale il Rapporto Preliminare, Autorità a quella data Competente per l'espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- la trasmissione del Rapporto Preliminare (di seguito R.P.), ha determinato l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del Decreto;

DATO ATTO che la Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale, comunicati formalmente all'Autorità Procedente con nota prot. n. 553888 del 18/12/2012, chiedendo all'Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare consegnato e di trasmetterlo a:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative
 - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente (ora Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale);
 - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Bonifiche);
 - Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Sistemi Naturali);
- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (ora Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio);
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma (ora Soprintendenza Speciale per il Colosseo, il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma);
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma (ora Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma);
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente;
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità;
- Autorità dei Bacini Regionali del Lazio;
- Agenzia Regionale Parchi – A.R.P.;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
- ASL Roma C;
- Ente d'Ambito Territoriale Ottimale n. 2 – Lazio Centrale.

PRESO ATTO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 09-10/04/2013, il Comune di Roma Capitale ha adottato la variante in argomento e avviato le fasi per la sua approvazione;
- con nota prot. n. 247541 del 01/07/2013 l'Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha sollecitato visto il lungo tempo trascorso l'Autorità Procedente a fornire l'attestazione di ricezione del Rapporto Preliminare integrato e ha ricordato con riferimento agli oneri istruttori che *il procedimento potrà essere concluso solo previa attestazione del versamento degli stessi*;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 (efficace dal 26/06/2013) recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 06/09/2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente *"Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica"*, è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l'entrata in vigore del suddetto Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;





- con nota prot. n. 186600 del 23/12/2013, l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha ulteriormente sollecitato l'Autorità Procedente secondo quanto indicato nella nota prot. n. 247541 del 01/07/2013, comunicando che avrebbe proceduto all'archiviazione allorché la documentazione non fosse pervenuta entro 30 giorni;
- con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 è stato approvato uno schema di Accordo (art. 15 legge 241/90) tra Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Direzione infrastrutture, ambiente e politiche abitative e Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica *finalizzato alla verifica di conformità alle previsioni pianificatorie in materia paesaggistica dei Piani Esecutivi relativi ai "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" adottati dall'Assemblea Capitolina e redatti e depositati presso l'Amministrazione Capitolina in attuazione degli indirizzi di cui alla Del.C.C. n.122/2009". E' stato pertanto istituito un tavolo tecnico composto da rappresentanti delle due amministrazioni che ha preso in esame dal punto di vista urbanistico e paesaggistico i piani esecutivi dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) adottati dal Comune di Roma Capitale;*
- con nota prot. 514664 del 17/09/2014 e successiva nota prot. n. 519597 del 19/09/2014, l'Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale (già Area VIA VAS) della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha comunicato a Roma Capitale che in relazione a tutte le procedure riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) *"non potrà essere dato ulteriore seguito, procedendo alla loro archiviazione"*, preso atto che *"la documentazione trasmessa da Roma Capitale, risulta mancante dell'attestazione del pagamento degli oneri istruttori ..."*;
- con nota prot. n. 192504 del 11/12/2014, acquisita al prot. regionale n. 697533 del 16/12/2014, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato alla allora Autorità Competente e agli SCA individuati;
- con nota prot. n. 4029 del 13/01/2015, acquisita al prot. regionale n. 55060 del 03/02/2015, l'Autorità Procedente ha attestato la ricezione da parte degli SCA del Rapporto Preliminare integrato;
- con note prot. n. 26357 del 19/01/2015 e prot. n. 65685 del 06/02/2015, l'Autorità Competente, ha richiamato il contenuto della precedente nota prot. n. 514664 del 17/09/2014;
- con nota prot. n. 27758 del 19/02/2015, acquisita al prot. regionale n. 109591 del 27/02/2015, l'Autorità Procedente, visto il contenuto delle note prot. 514664 del 17/09/2014, prot. n. 26357 del 19/01/2015 e prot. n. 65685 del 06/02/2015, ha richiesto di trasmettere l'istanza in argomento alla scrivente Struttura Regionale, competente in materia di VAS per le istanze successive al 26/06/2013;
- con nota prot. 297585 del 01/06/2015, l'Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche



Abitative ha trasmesso alla scrivente Area i fascicoli relativi alle n. 38 procedure di Verifiche di Assoggettabilità a VAS relative ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra le quali quella in oggetto, accompagnati da una nota riepilogativa delle attività svolte;

- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)*, preso atto della mancata archiviazione delle procedure e dell'incertezza procedurale creatasi dopo l'invio dei Rapporti Preliminari agli SCA, è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l'istanza in oggetto, venga assicurato dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;
- con nota prot. n. 386696 del 16/07/2015 la scrivente Autorità Competente subentrata a seguito della suddetta D.G.R. n.322/2015, ha richiesto all'Autorità Procedente l'invio della copia di tutti i pareri pervenuti per ciascuna istanza di verifica di VAS, copia delle attestazioni di ricezione ed il pagamento degli oneri istruttori;
- con nota prot. n. 421001 del 31/07/2015 la scrivente Autorità Competente ha trasmesso a tutti gli SCA individuati la D.G.R. n.322/2015 ed il nuovo riferimento regionale come Autorità Competente;
- con nota prot. n. 160436 del 07/10/2015, acquisita al prot. n. 542418 del 09/10/2015 l'Autorità Procedente ha inviato quanto richiesto nella nota prot. n. 386696 del 16/07/2015, allegando la Determinazione Dirigenziale n. rep. QI/1146/2015 del 29/07/2015 e prot. n. QI/127517/2015 del 29/07/2015 di Roma Capitale – Dipartimento P.A.U. di impegno e liquidazione oneri istruttori per n.29 istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS, tra le quali anche quella in oggetto;

Da parte dei suddetti soggetti competenti in materia ambientale risultano pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del suddetto Decreto, i seguenti pareri:

- esito del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportato nel verbale del 17/09/2014 e relativa scheda allegata;
- nota prot. n. 6-15 del 08/01/2015, allegata alla nota del Comune di Roma Capitale n.4064 del 13/01/2015, acquisita al prot. n. 55058 del 03/02/2015, dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", a cui sono allegati i pareri dell'ACEA ATO2 S.p.A. relativi ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra i quali quello in oggetto;
- nota prot. n.2756 del 13/01/2015, acquisita al prot. n. 31865 del 21/01/2015, della Città metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità – Settore 2 "Urbanistica e attuazione del PTPG";
- nota prot. n.6169 del 24/01/2015, acquisita al prot. n.46721 del 28/01/2015 dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;



- nota prot. n. 69939 del 10/02/2015, acquisita al prot. n. 89003 del 18/02/2015 dell'Area Regionale Sistemi Naturali;
- nota prot. n. 495 del 16/01/2015 del MIBACT – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con allegate le note prot. n. 44218 del 30/12/2014 della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici del Comune di Roma e la nota prot. n.618 del 14/01/2015 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, trasmesse con la nota del Comune di Roma Capitale prot. n. 160436 del 07/10/2015, acquisita al prot. n. 542418 del 09/10/2015;
- nota prot. n. 697418 del 10/11/2015, acquisita al prot. n. 611002 del 10/11/2015 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale: Roma Capitale – Progetti Speciali della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

Alla data di redazione del presente provvedimento, da parte dei seguenti soggetti in materia ambientale coinvolti, non sono pervenuti i pareri di competenza, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006:

- Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative
 - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente (ora Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale);
 - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Bonifiche);
- Autorità dei Bacini Regionali del Lazio;
- Agenzia Regionale Parchi – A.R.P.;
- ASL Roma C;

CONSIDERATO che dal R.P. e dalle successive integrazioni richieste si evince che l'area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata come si riporta di seguito:

- Il P.R.G. vigente del Comune di Roma (D.C.C. n.18 del 12/02/1008) classifica l'Area del piano come "*nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B – Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968. L'Area originaria approvata dal PRG era di 46 ettari. La variante in argomento riduce l'area complessiva a 43,81 ettari, inglobando però un area esterna, non prevista inizialmente, di 0,61 ettari classificata nel PRG come "area agricola", (da trasformarsi in parte in "aree fondiarie" e in parte in "aree pubbliche");
- Piano territoriale paesistico (PTP), approvato con LL.RR. n. 24 e 25 il 6 luglio 1998. Nell'ambito del PTP la zona è quasi interamente inserita in un ambito a tutela limitata e presenta fasce di rispetto preventivo per beni di interesse archeologico e per una piccola parte di interesse naturalistico e geomorfologico;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14 febbraio 2008:



- ✓ Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:
 - L'area ricade in parte nel *Paesaggio degli Insediamenti Urbani*, in parte nel *Paesaggio Agrario di continuità* e per la maggior parte nel *Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione* (art. 28 delle N.T.A.: la tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani). Sono presenti in tutta l'area proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;

- ✓ Tavola "B" - Beni Paesaggistici:
 - Per quanto riguarda i vincoli ricognitivi di legge, nell'area ricadono in parte *beni puntuali di interesse archeologico* già individuati, disciplinati dall'art.41 delle NTA del PTPR e relative fasce di rispetto, *beni singoli dell'architettura rurale* e relativa fascia di rispetto (bene identitario rurale denominato "Casale Palazzo – Chiesetta" sottoposto al vincolo di cui all'art. 44 delle NTA del PTPR), nonché in parte nella *fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche*, (Fosso Rio Torto). Le aree sottoposte al vincolo dell'acqua pubblica sono state classificate come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" nella tavola A del PTPR;

- ✓ Tavola "C" - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:
 - L'area ricade in parte nel *Sistema Agrario a carattere permanente* (art.31bis della L.R. n.24/98), in parte in *Aree con fenomeni di frazionamento fondiari e processi insediativi diffusi* (art. 31bis L.R. n.24/98) e in parte nel *Tessuto Urbano*;

- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 1 del 18 gennaio 2010. L'area ricade nel "*Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*". Inoltre l'area di intervento è altresì ricompresa tra le "*principali previsioni dei PRG vigenti o adottati, controdedotti e trasmessi alla Regione entro il 31 ottobre 2007, ovvero successivamente approvati – principali insediamenti prevalentemente residenziali*". L'area non risulta interessata dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale;

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare e allegati ha evidenziato le seguenti caratteristiche:

- il nucleo di edilizia ex abusiva n°12.12 "Palazzo Morgana" è collocato nell'estremo lembo meridionale del Comune di Roma nei pressi di S.Palomba ricadente nel IX Municipio, tra Via della Stazione di Pavona (a Nord), il Comune di Albano (a Est) e l'area industriale di Santa Palomba (a Ovest);

- la Proposta di Piano è inserita dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), all'interno di un Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nella Città da Ristrutturare, mediante un Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 12.12 denominato "Palazzo Morgana", adottato con D.C.C. n° 36 del 9-10/04/2013. Il P.R.G. inoltre prevede esternamente al "Toponimo" alcuni Piani di Edilizia Economica e Popolare, altri toponimi e delle aree per un Programma Integrato (N° 3 "Santa Palomba") in adiacenza;

- la maggior parte dell'edificazione avvenuta sull'area è tipica dell'edilizia spontanea, oggetto ormai di sanatoria edilizia, nata soprattutto negli anni '70 e '80 nelle periferie extra G.R.A.



del territorio comunale, e la tipologia insediativa è quella delle palazzine isolate a 1-2 piani fuori terra o del villino, a destinazione prevalente residenziale; vi è poi una parte minoritaria di edilizia a villino isolato o a schiera derivata da concessioni edilizie ottenute in area ex G3 di PRG;

- partendo dalla perimetrazione del Toponimo "Palazzo Morgana", definita dal PRG del Comune di Roma approvato con DCC 18/08 (46 ha circa), l'area di piano è stata ridotta fino ad una superficie di 43,87 ha circa, pur inglobando un'area esterna di 0,61 ha sostanzialmente edificata e quindi omogenea urbanisticamente alle altre interne;
- il Piano prevede un incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,5 mc/mq);
- il Piano prevede la creazione di 17 Comparti soggetti a Convenzione con un insediamento complessivo di 1807 abitanti. Di questi 658 risultano esistenti, 598 sono i nuovi abitanti già previsti dal PRG vigente e 551 sono nuovi abitanti in aumento rispetto alle previsioni di PRG, oggetto della variante. Tra questi ultimi vi è una quota di 149 abitanti ipotetici aggiuntivi scaturibili dalla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, concedibile come premio di cubatura facoltativo con scadenza temporale, per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Le aree a standard, localizzate fundamentalmente su aree interne e in minima parte su aree esterne, producono una dotazione di 25,36 mq/abitante e più precisamente:
 - o verde pubblico abitativo: 10,9 mq/ab;
 - o verde pubblico non abitativo: 4 mq/10 mq di S.U.L.;
 - o parcheggi pubblici abitativi: 7,1 mq/ab;
 - o parcheggi pubblici non abitativi: 10 mq/10mq di S.U.L.;
 - o servizi pubblici: 7,3 mq/ab.
- dal punto di vista dei servizi pubblici, la scelta è stata quella di posizionare un asilo nido nell'area baricentrica del Consorzio (crocevia di 8 strade principali), un centro ricreativo e una scuola materna lungo le due vie principali del quartiere e cioè rispettivamente Via Grottolella e Via Grazzanise. Per ciò che concerne il Verde Pubblico e i Parcheggi Pubblici sono stati distribuiti in maniera uniforme in tutto il territorio, privilegiandone il posizionamento soprattutto lungo le strade più importanti del comprensorio. In particolare vi è un'area per gioco bimbi su Via Grazzanise, una su Via Contrada, una su Via Letino e una su Via Pratola Serra, un'area a parco libero su Via Campolattaro, un'area per attività sportive su Via Grazzanise;
- dal punto di vista della viabilità, verranno adeguate n.15 strade o tratti con sezione stradale doppio senso di marcia e n. 8 strade o tratti con sezione stradale a senso unico di marcia per renderle definitivamente pubbliche e fruibili, mentre una parte di due viabilità rimarranno private. Saranno realizzati alcuni tratti stradali nuovi in prolungamento delle viabilità esistenti con la creazione di una rotatoria alla fine di Via Campolattaro. Verrà inoltre realizzato un capolinea di autobus alla fine di Via Casalduni, spostandolo dall'attuale sede, al fine di servire meglio l'intero quartiere;



- per ciò che concerne la destinazione non abitativa della nuova S.U.L., il criterio seguito è stato quello di attribuirne una quota del 18 % alle nuove volumetrie scaturite dalle proprietà catastali che superano i 1.500 mq di superficie, e a quelle dei Comparti edificatori, superando così la soglia minima del 10 % sul totale della nuova volumetria prevista (133.600 mc). L'esistente non abitativo è pari a circa 5.000 mc;

I dati tecnici complessivi del Piano, possono essere sintetizzati in base alle seguenti tabelle, con evidenza delle variazioni rispetto alle previsioni del vigente P.R.G.:

Popolazione comunale (ab)	2.783.300
Sup. comunale (ha)	1.285.310
Sup. Territoriale del PIANO (ha)	43,67

Dati Generali

	Previsione del piano vigente	Variazione delle previsioni	Incidenza % della variazione
N° ab. insediabili	598	+551	+92%
Sup. Fondiaria	306.700	+12.870	+4%
Sup. per viabilità	77.800	-8861	-11%
Sup. vincolata	172.000	-8.360	-5%
Sup. totale per standard	33.700	+16.463	+49%

Variazioni e Incidenze

	Sup. prevista dal piano vigente (mq)	Variazione di superficie (+ o - mq)	Incidenza % della variazione
Parcheggi Pubblici	8.700	+8.920	+102%
Attrezzature collettive	0	+5.275	
Attrezzature per l'istruzione	9.500	-2.575	-27%
Verde pubblico	15.500	+4.893	+31%

Variazioni al regime dei suoli

VERIFICATO che il R.P., in relazione al contesto in cui l'intervento si inserisce, alla entità dell'intervento e delle opere previste dal Piano di Recupero, non ha evidenziato particolari impatti significativi.

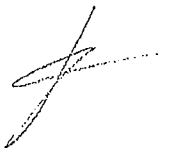
TENUTO CONTO che i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, hanno evidenziato quanto si riporta di seguito:

- ARPALAZIO – Agenzia Regionale Protezione Ambientale Del Lazio

La Struttura, pur valutando che la significatività degli impatti ambientali su alcune componenti, quali ad esempio le risorse idriche e l'atmosfera, non può essere efficacemente valutata poiché l'analisi è stata limitata alla sola area oggetto dell'intervento proposto, esprime il seguente parere:

(...)

1. **ARIA:** in riferimento alla matrice aria si evidenzia che gli interventi previsti dal programma prevedono elementi permanenti che possono incidere negativamente; il Comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Il RP non contiene una stima quantitativa delle emissioni generate dal piano. Si ritiene che l'impatto generato non sia trascurabile e che debba essere valutato alla luce degli interventi che interessano il quadrante territoriale;
2. **RISORSE IDRICHE:** si evidenzia che, in base al Piano regionale di tutela delle acque, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.42 del 2007, l'area oggetto del programma ricade all'interno del bacino Tevere Incastro con classe di qualità 3 ("sufficiente"). Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata la possibilità dell'acquedotto di servire i nuovi utenti previsti. Tenuto conto della criticità legata alla presenza di arsenico e fluoruri nell'acqua potabile andrà verificata preventivamente la possibilità di servire le nuove utenze con acqua potabile conforme ai limiti previsti dalla normativa.
3. **RIFIUTI:** la significatività dell'impatto della produzione rifiuti derivante dall'attuazione del Piano, deve tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei rifiuti della Regione Lazio (approvato dal Consiglio Regionale il 18/01/2012 e pubblicato sul supplemento ordinario n.15 del BURL n.10 del 14 marzo 2012) e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore. Considerato l'attuale livello percentuale della raccolta differenziata e il quadro della dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani, si ritiene che un incremento della produzione dei rifiuti, costituisca un impatto significativo.
4. **SUOLO:** pur in assenza della completa attuazione della L.R. 31 marzo 2005, n. 14 e di una normativa nazionale in materia di radon nelle abitazioni che stabilisca un livello di riferimento, tenuto conto della Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio, del 5 dicembre 2013 che prevede anche "Gli Stati membri stabiliscono livelli di riferimento nazionali per le concentrazioni di radon in ambienti chiusi. I livelli di riferimento per la media annua della concentrazione di attività in aria non devono essere superiori a un proprio livello di riferimento compreso a 300 Bq m^{-3} " si ritiene opportuno che vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon.





- REGIONE LAZIO - DIREZIONE REGIONALE INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE
ABITATIVE – AREA SISTEMI NATURALI

La Struttura, nella nota prot. n. 69939 del 10/02/2015, per quanto concerne le proprie competenze, esaminata la documentazione acquisita, esprime le seguenti indicazioni:

(...)

si precisa che 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.

(...)

- ENTE D'AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE N. 2 - LAZIO CENTRALE

L'Ufficio, nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, rilevato quanto descritto nel rapporto preliminare, *comunica di non avere osservazioni sul rapporto preliminare trasmesso...e segnala la necessità che il Gestore del S.I.I. ACEA ATO 2 S.p.a. esprima un parere sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa delle zone interessate dal progetto in esame. ACEA ATO 2 s.p.a. non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante.*

L'ufficio inoltre... rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente.

(...)

- ACEA ATO2 S.P.A. – GESTORE DEL S.I.I.

Il Gestore del S.I.I. nella nota prot. n. 8434 del 04/04/2014, considerando l'incremento di circa 1000 abitanti previsto, segnala che *il Piano può essere alimentato dal C.I. Santa Palomba Nuovo, serbatoio per il quale è stato recentemente realizzato il raddoppio consentendo l'alimentazione dell'intervento. Dal punto di vista della ricettività del sistema fognario – depurativo, è presente una rete di fognatura per le sole acque nere del già realizzato Consorzio Palazzo Morganà con esito all'impianto di depurazione di Santa Fumia, che non è in grado di ricevere la portata aggiuntiva dei futuri 1000 abitanti.*

- Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità:

Il Dipartimento dopo aver riassunto le caratteristiche dimensionali del Piano e l'inquadramento dello stesso nel PRG e nel PTPG rileva che *sotto il profilo prettamente ambientale l'area non risulta interessata dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale.*

Ciò premesso, per quanto di specifica competenza e limitatamente alla compatibilità dell'intervento con il PTPG, si ritiene che il piano non sia in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG.

E' da segnalare che il Dipartimento ritiene necessario "in un eventuale Rapporto Ambientale, inquadrare il piano di recupero in oggetto nel più ampio quadro dello stato di attuazione dei nuclei



di edilizia ex abusiva previsti nel PRG. (...) risulta necessario fornire, nell'ambito del Rapporto Ambientale, un approfondimento che dia conto del quadro complessivo delle modifiche che verranno apportate al PRG, dalle varianti presentate, in termini di carico insediativo al fine di valutare la necessità di opportuni provvedimenti compensativi. Ciò anche in ottemperanza a quanto disposto dalla DCC 122/2009" di Roma Capitale "Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva".

- **MIBACT - Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma**

La Soprintendenza nella nota prot. n. 44218 del 30/12/2014 ha rilasciato il N.O. di competenza per il progetto esibito con la prescrizione dell'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi a qualsiasi intervento edilizio s'intenda realizzare, comprese le relative opere di urbanizzazione.

- **MIBACT - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma**

La Soprintendenza nella nota prot. n. 618 del 14/01/2015 rileva che i contenuti della documentazione e, in particolare, del rapporto preliminare ex art.12 del dlgs 152, non corrispondono a quanto richiesto sia dall'allegato 1 della parte seconda del decreto citato, sia all'analisi dell'impatto sul paesaggio secondo i criteri del dlgs 42/04.

(...)

In primo luogo non si identifica l'ambito di area vasta soggetto all'impatto diretto e indiretto del piano né le conseguenze dell'intervento nel corso del tempo: in particolare si omette di valutare gli effetti sui diversi ambiti tutelati sia dal punto di vista monumentale che paesaggistico, tanto più che il piano è limitrofo a due aree soggette a vincoli ex 136 del dlgs 42/04 (il vincolo concernente l'Agro Romano Sud e i colli tuscolani). Inoltre la documentazione istruttoria è carente in quanto non rileva e non analizza la presenza di beni demaniali o di natura pubblica, tutelati ex art. 10 c. 1 del decreto legislativo 42/04, insistenti sulle aree...Il Piano non offre alcuna disamina preliminare sull'evoluzione del nucleo ex abusivo, che ne verifichi le modalità di generazione e di ampliamento....Il piano attuale rappresenta un ulteriore incremento rispetto alle previsioni del PRG approvato nel 2008, mediante la densificazione delle volumetrie: si sconfinava nel paesaggio agrario, nella fascia di rispetto dei fossi. Il programma introduce perciò una diminuzione della tutela...Il rapporto preliminare offre un'analisi parziale dei luoghi che non verifica gli effetti e le criticità indotte dagli interventi a breve, medio e lungo termine....

Dal punto di vista vincolistico ...all'interno dei perimetri e delle aree immediatamente adiacenti sono presenti sia beni ex art. 134 co.1 lett. c del D.lvo 42/04, sia beni singoli identitari dell'architettura rurale, sia beni lineari archeologici. Il rapporto ...non affronta la problematica dell'incidenza dell'intervento sull'impatto globale delle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali che riguardano la macroscale territoriale; come invece prescritto dalle norme artt. 53 e 54 del PTPR.

(...)

L'intervento proposto come una ricucitura di "aree sorte spontaneamente", non tiene affatto in considerazione che le aree libere sono comunque porzioni di territorio non costruito in cui prevalgono i caratteri agricoli e rurali tradizionali sottoposti ad una tutela di tipo conservativo...Inoltre, nelle previsioni del piano manca una strategia per monitorare e prevenire i fenomeni di espansione incontrollata degli insediamenti abusivi.



Pur investendo con l'edificato zone agricole prossime anche ad aree tutelate, il piano non indaga le criticità connesse a eventuali effetti incontrollati e irreversibili indotti dai fenomeni di saldatura tra il costruito previsto dal programma e i nuclei abusivi esistenti nello stesso ambito territoriale. Inoltre non vi è alcuna misura di salvaguardia sul trattamento delle aree ripariali. In particolare riguardo al verde e le alberature. Pertanto si chiede di assoggettare il piano a VAS.

- **MIBACT – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio**

La Direzione assunti i suindicati pareri delle Soprintendenze competenti, tenuto conto del contenuto degli stessi, *ritiene necessario che il Piano sia sottoposto a V.A.S. con la redazione del Rapporto Ambientale, con i contenuti previsti dall'allegato VI del D.Lgs. 152/2006 e con quanto richiesto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici competente.*

- **REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO URBANISTICA, MOBILITÀ E RIFIUTI
– Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo**

L'Ufficio nella nota prot. n. 697418/2014 del 10/11/2015 pervenuta nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, rilevato quanto descritto nel rapporto preliminare e negli elaborati grafici allegati, esprime le seguenti considerazioni dal punto di vista urbanistico e paesaggistico:

(...) L'ambito in questione presenta una realtà di compromissione parziale del territorio tale da aver già determinato impatti sull'ambiente, per cui la presente valutazione sul recupero dello stesso verifica l'incidenza delle aree annesse al piano per l'idonea dotazione di standard e l'incremento di volumetria da edificare nelle aree libere cosiddette intercluse nel perimetro, oltre alla parte del piano che viene stralciato rispetto al perimetro originario previsto dal PRG vigente.

Le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato, non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, andando invece a ricucire e unificare tessuti altrimenti separati tra di loro.

In considerazione a quanto sopra rilevato, non si rilevano effetti significativi della proposta di recupero urbanistico dal punto di vista paesaggistico sulle componenti ambientali interessate.

Si raccomanda la verifica dei parametri urbanistici definiti dalla LR 36/87 per l'insediamento dei nuovi abitanti all'interno del nucleo abusivo da recuperare.

Le trasformazioni previste nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno seguire l'iter ordinario nella fase di attuazione della prevista autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 per le aree sottoposte al vincolo "Protezione aree di interesse archeologico" di cui all'art. 41 delle NTA del PTPR, al vincolo di "Rispetto delle acque pubbliche" di cui all'art. 35 delle NTA del PTPR e al vincolo dei "Beni singoli identitari dell'architettura rurale" di cui all'art. 44 delle NTA del PTPR. (...)

TENUTO CONTO :

- degli esiti del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n. 258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportate nel verbale del 17/09/2014 e relativa scheda allegata;
- della Determinazione n. G08948 del 17/07/2015 rilasciata dall'Area Regionale Difesa del Suolo e Bonifiche, 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"), della L.R. 72/1975, della D.G.R.L. 2649/1999 e D.G.R. 655/02, sul Piano esecutivo di recupero urbanistico del nucleo 12.12 "Palazzo Morgana", con rispetto di determinate prescrizioni citate nella determinazione stessa;

VALUTATO che:

- il Piano esecutivo di Recupero del nucleo di edilizia ex-abusiva (cosiddetto Toponimo) denominato "12.12 Palazzo Morgana", da approvare ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/1987, riguarda un area di 43,87 ettari in riduzione all'area indicata nella perimetrazione preliminare del toponimo prevista dal P.R.G. vigente (46 ettari), pur inglobando un area esterna (inizialmente non prevista) di 0,61 ha e prevede un incremento abitativo massimo (comprensivo di eventuali premi di cubatura) di n. 1149 abitanti oltre ai 658 esistenti (1807 abitanti complessivi), in incremento di 551 abitanti rispetto a quanto già indicato nel PRG vigente;
- il Comune di Roma Capitale, come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla D.C.C. n. 57 del 02/03/2006) ha avviato per il Piano in argomento un processo partecipativo con la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale di una presentazione dell'intervento e con la convocazione di un incontro pubblico con la cittadinanza per il giorno 14/01/2013, pubblicando successivamente l'audio dell'incontro pubblico e il documento finale di partecipazione prot. n. 15576 del 13/02/2013 sul medesimo portale internet. Dal processo partecipativo a cui hanno partecipato rappresentanti dei cittadini e delle istituzioni, non sono emerse particolari criticità per l'intervento in esame;
- nel quadrante di riferimento del Piano (estremo lembo meridionale del Comune di Roma in località Santa Palomba nei pressi del confine con i Comuni di Ariccia e Albano Laziale) il P.R.G. vigente prevede una serie di interventi, rientranti nel cosiddetto "Programma Integrato Complessivo delle Opere Pubbliche Quartiere Santa Palomba" (proposto dal Municipio XII del Comune di Roma Capitale): due Piani di Edilizia Economica e Popolare (C31 "Villa Balbotti" di 11,5 ettari a nord e C32 "Fosso di Santa Palomba" di 13,6 ettari a sud), un Programma Integrato (PR.INT. n.3 "Santa Palomba") di 33,4 ettari in adiacenza e tre altri nuclei di edilizia ex abusiva (toponimo 12.13 "Fosso di Santa Palomba" di 4,9 ettari a sud e nuovo nucleo 12.111 "Pian Savelli" di circa 18,5 ettari). C'è poi un ulteriore toponimo 12.10 "Via Ardeatina-Villa Balbotti" di circa 57 ettari posto a nord, aldilà di Via Stazione di Pavona. Nei pressi è presente, inoltre, l'Area Industriale del Consorzio Roma-Latina, denominata "Santa Palomba" di complessivi 330 ha. Per quanto dichiarato nella documentazione visionata, tutti gli interventi previsti in questa zona concorreranno, secondo le previsioni del Comune di Roma a far sì che l'intero quartiere di Santa Palomba dall'attuale stato di semplice enclave amministrativo romano nel territorio dei comuni limitrofi possa diventare un quartiere autosufficiente, costituendo un esempio di sistema policentrico metropolitano;
- degli interventi previsti nel quadrante di riferimento (il cui peso insediativo complessivo è pari a circa 13.000 abitanti, di cui 10.000 nuovi), quello complessivamente più rilevante per il nuovo consumo di suolo (confinante e



interconnesso al Piano in argomento) è il PR.INT. n.3 “Santa Palomba” che prevede l’insediamento di oltre 4000 nuovi abitanti. Tale piano prevede la realizzazione di diversi interventi infrastrutturali di carattere generale che si pongono tra gli obiettivi il miglioramento dell’intero ambito di riferimento (realizzazione di n.2 rotatorie, nuove viabilità con ponti sui fossi esistenti per collegarle alle viabilità esistenti, nuovo impianto di depurazione acque nere e rete fognante nera e delle acque bianche, illuminazione e parcheggi pubblici, impianti di sollevamento e trattamento acque di prima pioggia, nuova polifera per la distribuzione dei sottoservizi) per circa 19 milioni di euro, oltre alla realizzazione di un parco pubblico e di attrezzature ed edifici pubblici per ulteriori 17 milioni di euro (complessivamente in tutti gli interventi del quadrante si prevedono circa 34 milioni di euro di interventi di infrastrutturazione, circa 4 milioni di euro per il verde pubblico e circa 24 milioni di euro per edifici e attrezzature pubbliche);

- il PR.INT. n.3 “Santa Palomba” è già stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con esito di esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni (Determinazione Regionale n. A02654 del 05/04/2013). Tra le prescrizioni indicate nella Determinazione è stata posta particolare attenzione alla preliminare verifica di tutti i sistemi infrastrutturali (stradale, distribuzione idrica, acque reflue, approvvigionamento, rifiuti ecc..) che dovranno essere adeguati per tutta l’area di intervento e imposto un preliminare programma di opere pubbliche che dovrà essere tale da garantire il completamento delle stesse in concomitanza con l’ultimazione degli interventi previsti;
- nell’area di Piano ricadono alcuni beni di puntuali di interesse archeologico con fascia di rispetto, sottoposti a vincolo per i quali, dalla competente Soprintendenza Archeologica vengono prescritti sondaggi archeologici preventivi su tutta l’area, Nell’area è presente anche, marginalmente, un bene singolo dell’architettura rurale, ove non vengono previsti interventi, ma esclusivamente il potenziamento delle viabilità limitrofe. La parte di area interessata dalla fascia di rispetto del Fosso Rio Torto, già prevista nell’originario nucleo indicato nel PRG vigente, risulta per la gran parte già edificata e, quasi totalmente, identificata come “Paesaggio degli Insediamenti Urbani” o Aree Urbanizzate nelle tavole A e B del PTPR. Le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato e di piccola entità rispetto all’estensione del piano di recupero originario, *non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, andando invece a ricucire e unificare tessuti altrimenti separati tra di loro.* L’Area non risulta interessata dalle componenti della Rete Ecologica Provinciale e non è in contrasto con le direttive del PTPG;
- l’Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo, per quanto riguarda gli aspetti di propria competenza, evidenzia che l’ambito in questione presenta una realtà di compromissione parziale del territorio tale da avere già determinato impatti sull’ambiente e dunque non rileva effetti significativi della proposta di recupero urbanistico dal punto di vista paesaggistico sulle componenti ambientali interessate;
- dal punto di vista della mobilità l’intervento si inserisce in un area caratterizzata da una debolezza delle necessarie infrastrutture viarie e nella quale sono già previsti diversi



interventi di miglioramento e infrastrutturazione sia sulle vie principali (Via Ardeatina e Via Laurentina), sia sulla viabilità secondaria. L'intervento si pone l'obiettivo di riequilibrare la viabilità dell'area con strutture viarie interne e nuovi raccordi con la viabilità principale, prevedendo la realizzazione e l'ampliamento/valorizzazione di diverse viabilità del nucleo, la realizzazione di una rotatoria alla fine di Via Campolattaro e la realizzazione di un adeguato numero di nuovi parcheggi regolamentati. Nell'ambito del "Programma Integrato Complessivo delle Opere Pubbliche Quartiere Santa Palomba", riguardante anche il toponimo in argomento è stato effettuato un approfondito studio trasportistico previsionale di tutta l'area. Considerando i pesi insediativi complessivi prima determinati, i diversi scenari futuri e la proposizione degli interventi sulla mobilità, di cui gran parte peraltro già previsti e/o attuati dalla programmazione degli enti territoriali, lo studio conclude con *una positiva valutazione del sistema viario futuro ipotizzato, il quale sostanzialmente si basa su strategie di adeguamento della rete esistente e di realizzazione di nuove infrastrutture* (compresa l'integrazione tra trasporto pubblico su gomma e su ferro) *tese alla realizzazione di un sistema viabilistico di quartiere che pone in relazione tutti i piani attuativi presenti e previsti dal Nuovo PRG vigente nella zona di Santa Palomba;*

- l'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della d.g.r. n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000". Le aree del toponimo non risultano gravate da usi civici come risulta dalla dichiarazione a firma del progettista, Arch. V. Ambrosiano allegata al piano;
- il comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Ai fini del contenimento del traffico veicolare della zona (e delle emissioni nocive connesse, contributo maggiore alle criticità sulla qualità dell'aria) il Piano prevede una serie di interventi urbanistici sulla viabilità sia interna che esterna e sulla realizzazione di aree a verde;
- in base al Piano Regionale di Tutela delle Acque (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 42 del 2007), l'area oggetto del programma ricade all'interno del bacino Tevere Incastro con classe di qualità 3 ("sufficiente"). Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani e dei necessari interventi di adeguamento del sistema segnalati dal Gestore del S.I.I., dato che l'attuale sistema non risulta in grado di sostenere l'incremento abitativo. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica i recenti lavori sull'acquedotto dovrebbero consentire di servire i nuovi utenti previsti con riferimento a quanto indicato dal Gestore del S.I.I.;
- l'area non presenta particolari caratteristiche di rischio idrogeologico e/o geomorfologico. Il Piano ha già ottenuto parere favorevole dalla competente Area

Regionale con Determinazione n.G08948 del 17/07/2015 (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99);

- le criticità evidenziate da alcuni soggetti competenti in materia ambientale possono essere superate mediante attuazione preventiva di accorgimenti pianificatori;
- viene valutata ed in linea generale verificata l'ammissibilità paesaggistica degli interventi proposti nel R.P., i quali a seguito delle considerazioni svolte si ritiene non comportino impatti significativi sulle componenti ambientali.

TUTTO CIO' PREMESSO, si ritiene che la variante al Programma Integrato in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 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) In relazione agli aspetti propriamente urbanistico/procedurali, nelle successive fasi di definizione del piano e di approvazione si segnala *la verifica dei parametri urbanistici definiti dalla LR 36/87 per l'insediamento dei nuovi abitanti all'interno del nucleo abusivo da recuperare. Le trasformazioni previste nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno seguire l'iter ordinario nella fase di attuazione della prevista autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 per le aree sottoposte al vincolo "Protezione aree di interesse archeologico" di cui all'art. 41 delle NTA del PTPR, al vincolo di "Rispetto delle acque pubbliche" di cui all'art. 35 delle NTA del PTPR e al vincolo dei "Beni singoli identitari dell'architettura rurale" di cui all'art. 44 delle NTA del PTPR.*
- 3) Nella fase di attuazione si dovrà procedere all'esecuzione *di sondaggi archeologici preventivi a qualsiasi intervento edilizio s'intenda realizzare, comprese le relative opere di urbanizzazione* come previsto dal nulla osta della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) In relazione al sistema infrastrutturale, tenendo conto di quanto previsto dal *"Programma Integrato Complessivo delle Opere Pubbliche Quartiere Santa Palomba"*, dovrà essere



predisposto preliminarmente un programma delle opere pubbliche previste dal Programma su menzionato e dal Piano in argomento che ne fa parte, tale da garantire il completamento delle stesse in concomitanza con l'ultimazione degli interventi previsti;

- 7) 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;
- 8) 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.). L'area in esame è compresa all'interno delle aree interessate e perimetrate dall'ambito dell'applicazione della D.G.R. 445 del 16/06/2009 (*Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani* - BURL n. 33 del 07/09/2009), e pertanto occorre presentare idonea documentazione di cui al punto 1 della stessa D.G.R. 445/09 all'ufficio regionale competente;
- 9) Dovrà essere propedeuticamente acquisito il parere dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, sulla base di quanto previsto dall'art. 27 delle N.d.A. del P.A.I. ottenuto a seguito della redazione di un opportuno studio finalizzato ad appurare sia l'eventuale pericolosità idraulica nel sito in oggetto e la compatibilità allo stesso delle previste opere che la compatibilità delle portate dei corpi idrici ricettori con l'aumento dei deflussi causati dalla impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di nuova urbanizzazione;
- 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). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riutilizzo. Come riportato dal Gestore del S.I.I. nella zona *...è presente una rete di fognatura per le sole acque nere del già realizzato Consorzio Palazzo Morgana con esito all'impianto di depurazione di Santa Fumia, che non è in grado di ricevere la portata aggiuntiva dei futuri 1000 abitanti...* Dovranno essere pertanto progettati ed effettuati i necessari interventi di adeguamento previsti;



- 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 ed arredi 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. Ogni singolo intervento dovrà essere realizzato tenendo conto della classificazione acustica del territorio comunale;
- 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 di progettazione e realizzazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella Determinazione n.G08948 del 17/07/2015, 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;
- 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. Nella



REGIONE
LAZIO

realizzazione dovranno essere osservate le indicazioni del Dr.Agr. Antonio Ovidi, riportate nell'indagine vegetazionale, paragrafi nn. 8 e 9;

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.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente
Arch. Maria Luisa Salvatori