

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 2 marzo 2018, n. 139

Roma Capitale. Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 8.01, denominato "Colli della Valentina". Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 28 del 9/10.04.2013. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Roma Capitale.

Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 8.01, denominato "Colli della Valentina".

Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 28 del 9/10.04.2013.

Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio, Mobilità

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTA la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 28 del 9/10.04.2013 (contenente in allegato la "Relazione d'Ufficio") con la quale è stato adottato il P.P.E. in argomento;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 1376 del 29.09.2017 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Urbana di Roma Capitale ha dato atto che:

- a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi al P.P.E. di che trattasi, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
- a seguito delle integrazioni richieste da parte dei Soggetti con competenze ambientali, per l'espressione del parere di competenza, sia in sede di Valutazione Ambientale Strategica che ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sono stati aggiornati e sostituiti gli elaborati allegati alla Deliberazione di adozione n. 28/2013, denominati "Tav. 4 Relazione Geologico - Vegetazionale", e "Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare";
- l'elaborato denominato "Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P." (prot. 29368/2016) integra la documentazione trasmessa in allegato alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 28/2013;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 676 del 24.10.2012 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, U.O. Città Periferica di Roma Capitale ha attestato che *le aree ricomprese nel perimetro del c.d. Toponimo n. 8.01, denominato "Colli della Valentina" oggetto della Variante in argomento non sono gravate da usi civici.*

VISTA la determinazione n. G03173 del 15.03.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99, Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo n.8.1 "Colli della Valentina" del Comune di Roma, secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Vista la presenza nell'area di scarpate e pendii acclivi, sia mantenuta una fascia di rispetto pari al doppio dell'altezza delle scarpate stesse; in queste zone potranno essere eseguiti solo lavori di messa in sicurezza di queste aree, previo verifiche di stabilità ante e post operam;*
3. *Per tutte le edificazioni già presenti ricadenti nelle aree non idonee delimitate dal colore rosso nella Carta della Idoneità Territoriale, sia valutata la delocalizzazione degli edifici che ricadono in queste aree;*
4. *Per la parte dell'area che rientra nella zona di protezione degli impianti di captazione dell'Acqua Vergine, siano seguite tutte le indicazioni e prescrizioni della D.G.R. n. 537 del 02/11/2012 e della D.G.R. n. 464 del 15/07/2014;*
5. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
6. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
7. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
8. *Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
9. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
10. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
11. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
12. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
13. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in 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'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

14. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*

Per gli aspetti vegetazionali:

15. *Siano osservate le indicazioni del Dr. Agr. Carmine Di Minico, riportate nella “Relazione Geologica e vegetazionale”, paragrafi 4.6 “impatti sulla vegetazione”, 4.7 “interventi di mitigazione” e 7 “valutazione dei rischi e idoneità territoriale”;*

16. *siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i Nulla Osta necessari, secondo le normative vigenti, per l’espianto degli esemplari di olivo;*

17. *siano preservate le zone boscate e, per quanto possibile, gli alberi isolati e a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi. Ne sia garantita, con tecniche idonee, l’integrità dell’apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari, con particolare riferimento agli olivi, per la sistemazione del verde;*

18. *nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell’area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Si consiglia l’utilizzo di specie autoctone reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale;*

19. *non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia” Celesti et al. 2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*

20. *non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;*

21. *al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l’utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;*

22. *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;*

23. *in prossimità delle aree boscate non dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, né aperte aree di cantiere. Dovrà essere evitato il passaggio con macchinari pesanti e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l’alterazione del suolo;*

24. *in fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l’impianto e le cure colturali necessarie.*

VISTA la determinazione n. G03442 del 20.03.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell’intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

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

- 2) *Dal punto di vista procedurale, per le aree del toponimo per le quali risulta necessaria la variazione della rete ecologica comunale indicata nel P.R.G. si dovrà valutare la necessità di osservazione al piano così come adottato ai fini della variante dello strumento urbanistico per la parte riguardante la Rete Ecologica. In ogni caso tale valutazione dovrà e potrà essere valutato nell'ambito del prosieguo della procedura di approvazione della variante urbanistica;*
- 3) *Nella successiva fase procedurale di approvazione della variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere paesaggistico sul piano. I singoli interventi previsti nelle aree del nucleo sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente. Per gli stessi, vista la sussistenza di beni paesaggistici di cui all'art. 13 della LR 24/98 e dell'art. 41 delle NTA del PTPR, dovrà essere anche acquisito il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica per le aree vincolate da tale vincolo;*
- 4) *Prima dell'approvazione urbanistica della variante dovrà essere acquisito il parere favorevole ai sensi 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 e Consorzi d'Irrigazione Regionale. In tale ambito dovranno essere analizzate le piccole porzioni di aree di pericolosità a livello geologico e/o geomorfologico già segnalate all'interno della Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al progetto come non idonee all'edificazione e/o con limitazioni (vedi Carta dell'idoneità territoriale). La pianificazione dovrà essere rimodulata ad esito di tale valutazione qualora in tali aree risulti prevista eventuale edificazione;*
- 5) *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;*
- 6) *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;*
- 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. Il piano dovrà prevedere nella parte normativa l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;*
- 9) *La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del*

Piano di Tutela delle Acque Regionali). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso. Come riportato dal Gestore del S.I.I. nella zona ...in considerazione dell'incremento degli abitanti previsto, seppur non risultino particolari criticità per l'alimentazione idrica, saranno prescritti alle nuove utenze limitatori di portata, accumuli privati e relativi sollevamenti. In ogni caso, nelle aree di intervento che ricadono in "Aree critiche" del P.S.5, si segnala che il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e alle concessioni di acque sotterranee è sospeso nelle more della adozione di specifici provvedimenti di revisione del regime delle concessioni ai sensi dell'art. 95 comma 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152;

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

11) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii., nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;

12) 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;

13) 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;

14) 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 realizzazione dovranno essere osservate tutte le indicazioni di carattere vegetazionale riportate nella su indicata Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al piano;

15) 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;

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

VISTA la nota n. 73629 del 26.04.2017 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Trasformazione Urbana, U.O. Riqualficazione Urbana di Roma Capitale ha richiesto al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Speciale per il Colosseo il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma il parere di competenza, ai

sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. segnalando, inoltre, che “...*qualora non venisse data alcuna comunicazione nei termini stabiliti dalla vigente normativa, la decorrenza di tale termine determina l’acquisizione del parere per silenzio assenso (ai sensi della L. 241/90 art. 17bis, introdotto dalla L. 124/2015 art. 3)*”;

CONSIDERATO che l’Amministrazione Capitolina ha inteso acquisito, per decorrenza dei termini di legge ai sensi della L. 241/90 art. 17bis, il richiesto parere del Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo come, peraltro, rilevato nella Determinazione Dirigenziale n. 1376/2017;

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

VISTA la relazione n. 93458 del 19.02.2018, allegata alla presente delibera (Allegato “A”), con la quale l’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ha espresso parere favorevole, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico e con le prescrizioni e le raccomandazioni nella relazione stessa riportati, al Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 8.01, denominato “Colli della Valentina” adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 28 del 9/10.04.2013;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica n. 93458/2018;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano Particolareggiato di Esecuzione, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusivo, c.d. Toponimo n. 8.01, denominato “Colli della Valentina” adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 28 del 9/10.04.2013 secondo i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità reso con relazione n.93458 del 19.02.2018, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione quale “Allegato A” ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

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

Elaborati di cui alla deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 28/2013:

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 2a – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso e Assetto Proprietario;
- Tav. 2b – Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso e Assetto Proprietario;
- Tav. 2c - Analisi dello Stato di Fatto, Consistenza Edilizia, Destinazioni d’Uso e Assetto Proprietario;
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto, Urbanizzazione Primaria e Secondaria;

- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 - Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 - Relazione Tecnica;
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0 – Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2a – Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2b – Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di clima / impatto acustico;

Elaborati, di cui alla determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 1376 del 29.09.2017, quali aggiornamento e sostituzione degli elaborati di cui alla deliberazione n. 28/2013: “Tav. 4 Relazione Geologico - Vegetazionale”, e “Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Preliminare”;

- Tav. 4 Relazione Geologico- Vegetazionale prot. (17108/2012);
- Relazione Geologica di Microzonazione sismica di livello 2 (Roma Capitale allegato alla nota QI55991 del 28/03/2017));
- Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a V.A.S., Rapporto Preliminare – Integrazione (prot. 29368/2016);

Elaborato integrativo di cui alla determinazione dirigenziale di Roma Capitale n. 1376 del 29.09.2017:

- Tav. 12.6 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P. (prot. 29368/2016);

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

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



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

ALLEGATO A

Prot. n° 93458

Roma, li 19.02.2018

Oggetto: **COMUNE DI ROMA CAPITALE**

Piano particolareggiato di esecuzione per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 8.01 "Colli della Valentina"

Delibera di adozione Consiglio Comunale n° 28 del 9-10/04/2013

Legge Regionale n° 36 del 02/07/1987 articolo 4 e art. 16 L. 1150/42

Parere urbanistico e paesaggistico.

L'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, con nota n° 557597 del 3/11/2017, ha trasmesso la documentazione e gli elaborati inerenti il PPE in variante per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 8.01 "Colli della Valentina" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 9-10/04/2013 ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87. Tale documentazione è stata inviata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica con nota n° 168250 del 9/10/2017.

La documentazione inviata dall'Amministrazione Comunale si compone dei seguenti atti ed elaborati tecnici in n° 4 copie e n° 1 copia digitale:

- Delibera di Assemblea Capitolina n° 28 del 9/10 aprile 2013 di adozione, contenente l'elenco degli elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale della delibera stessa;
- Avviso di deposito all'Albo Pretorio Capitolino previsto dalla legge ai fini della consultazione degli atti da parte dei cittadini e Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione al pubblico con l'indicazione dei relativi estremi;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio Capitolino della Delibera di Assemblea Capitolina n° 28 del 9/10 aprile 2013 di adozione;
- Manifesto dell'avviso pubblico, ai sensi dell'art. 15 L. 1150/42 e ss.mm.ii., della Delibera di Assemblea Capitolina n° 28 del 9/10 aprile 2013;
- Determinazione Dirigenziale n° 1376 del 29 settembre 2017 avente come oggetto "Piano Esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva n° 8.01 denominato "Colli della Valentina", in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36 e ss.mm.ii, Presa d'atto: 1- della assenza di osservazioni e/o opposizioni alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 28/2013 di adozione del Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 15 della L. 1150/42, 2-del parere favorevole della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, 3- del provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 da parte dell'Autorità Competente Regionale, 4- della nuova documentazione, richiesta per l'espressione dei suddetti pareri, che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 28/2013;
- 9a_8.01 Pubblicazione Delibera Adozione;
- 9b_8.01 Attestazione Pubblicazione Albo Pretorio;
- 9c_8.01 DD RL_VAS G03442 del 20/03/2017;
- 9d_8.01 Nota Dip. PAU n° 41018 del 7/03/2017;
- 9e_8.01 Nota Dip. PAU n° 36249 del 29/02/2016;
- 9f_8.01 Nota Dip. PAU n° 19632 del 01/10/2012;
- 9g_8.01 Nota Dip. PAU n° 19617 del 01/10/2012

- 9h_8.01 Nota Dip. PAU n° 73629 del 26/04/2017;
- 9i_8.01 Nota Regione Lazio n° 46623 del 5/02/2013;
- 9l_8.01 Nota Regione Lazio n° 68100 del 22/02/2013;
- Determinazione Dirigenziale Regione Lazio del 15 marzo 2017 n° G03173 Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R.L. n° 2649/1999;
- Determinazione Dirigenziale Regione Lazio del 20 marzo 2017 n° G03442– Provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- Determinazione Dirigenziale n° 676 del 24 ottobre 2012 di Attestazione di inesistenza gravami di Usi Civici;
- Richiesta Parere di competenza ai sensi del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. e comunicazione di silenzio-assenso ai sensi della L 241/90 art. 17 bis introdotto dalla L. 124/2015 art. 3 relativo al Piano Esecutivo pre il Recupero Urbanistico del Nucleo di Edilizia ex Abusiva n° 8.01 “Colli della Valentina” – Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 28 del 09-10/04/2013 inoltrato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Speciale per il Colosseo, Il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma, prot. n° 73629 del 26 aprile 2017;
- Stralcio dalle N.T.A. di P.R.G. artt. 51, 52, 55, 107;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2009 avente come oggetto "Indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della pianificazione esecutiva";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 276 del 8 settembre 2010 avente come oggetto "Modalità di presentazione degli elaborati progettuali per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 122/2009";
- Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 5 del 27 gennaio 2011 avente come oggetto "Modalità di presentazione degli elaborati progettuali per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 122/2009 e deliberazione di Giunta n° 276/2010";

ELABORATI TECNICI allegati alla Delibera di Assemblea Capitolina n. 28 del 9/10 aprile 2013 di adozione:

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale, Destinazioni di P.R.G. e Vincoli;
- Tav. 2A Analisi dello Stato di Fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 2B Analisi dello Stato di Fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 2C Analisi dello Stato di Fatto – Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso ed Assetto Proprietario;
- Tav. 3 Analisi dello Stato di Fatto;
- Tav. 4 Relazione Geologica – Vegetazionale (Dip. PAU prot. 17108 del 9 agosto 2012);
- Tav. 5 Zonizzazione su Base Catastale;
- Tav. 6 Aree con Destinazione Pubblica;
- Tav. 7 Sedi Viarie e Parcheggi Pubblici;
- Tav. 8 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 9 Relazione Tecnica;
- Tav. 10 Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- Tav. 11 Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate;
- Tav. 12.0 Sintesi dei Vincoli e delle Tutele;



- Tav. 12.1 Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici;
- Tav. 12.2a Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.2b Relazione sulla Mobilità;
- Tav. 12.3 Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico;
- Tav. 12.4 Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare.

La documentazione di seguito elencata sostituisce l'elaborato Tav. 4 – Relazione Geologica – Vegetazionale” allegata alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 28 del 9/10 aprile 2013 – Atti richiamati nella Determinazione Dirigenziale R.L. del 15 marzo 2017 n° G03173, Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (art. 13 della Legge n° 64/74) e della DGRL n° 2649/99 e vistati dalla competente Direzione Regionale Ambiente:

- Tav. 4 Relazione Geologica – Vegetazionale (Dip. PAU prot. 17108 del 9 agosto 2012);
- Relazione di microzonazione sismica di livello 2 con carta d'idoneità territoriale (allegato alla nota prot. Q.I. 55991 del 28 marzo 2017).

Con la Determinazione Dirigenziale comunale n° 1376 del 29 settembre 2017 avente come oggetto “Piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex-abusiva n° 8.01 Colli della Valentina, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87 e ss.mm.ii.”, è stata disposta la presa d'atto:

- 1) della assenza di osservazioni e/o opposizioni a seguito della pubblicazione della Deliberazione di A.C. n° 28/2013 di adozione del piano esecutivo ai sensi dell'art. 15 della L. 1150/42;
- 2) del parere favorevole della Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
- 3) del provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 da parte dell'Autorità Competente regionale;
- 4) della nuova documentazione, richiesta per l'espressione dei suddetti pareri, che integra e/o sostituisce gli elaborati allegati alla Deliberazione di A.C. n° 28/2013”.

Alla sopra citata determinazione comunale risultano allegate, in adeguamento di quelle adottate nella Delibera di A.C. n° 28/2013 successivamente modificate a seguito della richiesta dei singoli pareri propedeutici all'approvazione del piano esecutivo, la tavola 12.4 “Verifica di assoggettabilità a VAS – Rapporto Preliminare” (Dip. PAU n° 29368 del 18 febbraio 2016), e la tavola n° 12.6 “Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.)” (Dip. PAU n° 29368 del 18 febbraio 2016) di integrazione degli elaborati progettuali.

Nella fase preliminare di esame dei c.d. Toponimi, sono stati convocati dei tavoli tecnici, ai quali hanno partecipato funzionari regionali e comunali, per la preventiva discussione di fattibilità dei progetti urbanistici di recupero. Il presente piano è stato discusso nella seduta del 21/01/2015.

PREMESSO

I “toponimi” erano stati individuati in assenza di una precisa perimetrazione nella c.d. “Variante delle Certezze” tra cui quello oggetto del presente parere. L'esperienza comunale dei piani di recupero delle zone “O” ha spinto l'Amministrazione capitolina a indire un bando per la redazione dei piani di recupero dei nuovi nuclei ex abusivi. Tali piani dovevano essere presentati dagli abitanti dei singoli nuclei uniti in consorzio, presentati all'Amministrazione Comunale e fatti propri dalla stessa per la successiva attuazione.

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

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

n. 36/87. Inoltre, per la redazione del presente piano particolareggiato ed in particolare riguardo i contenuti, le procedure e i tempi, il progetto è stato redatto seguendo le Linee Guida allegate alla DCC 122/09, che rimanda a sua volta alle LR 28/80 e LR 36/87, nate sulla scorta delle indicazioni delle L 457/78 e L 47/85 e del DM 1444/68.

Il nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n° 8.01 “Colli della Valentina”, sito nel VI (ex VIII) Municipio di Roma, ricade nel quadrante est della città, al di fuori del Grande Raccordo Anulare quasi a confine con esso tra la Via Casilina e la Via Prenestina, e si struttura intorno a Via dell’Acqua Vergine (ex strada comunale Torrenova Salone) che si ricongiunge alla Via Collatina ed alla Via Prenestina. Da queste ultime è possibile accedere al GRA e quindi anche al tratto urbano della A24, garantendo così al nucleo l’accesso a livello territoriale.

Il trasporto pubblico su gomma presenta le fermate di alcune linee ATAC sulla Via Prenestina e Collatina, e per il trasporto pubblico su ferro è presente non nelle immediate vicinanze la stazione Ponte Mammolo della Linea B e la Stazione di Tor Sapienza, La Rustica e Salone della FR2.

Il nucleo n° 8.01 nasce dall’unione dei due comprensori denominati “Colli della Valentina” e “Monte Mentuccia”, costituenti un unico consorzio e riuniti nell’unico toponimo oggetto del presente parere. L’area nel suo complesso si sviluppa a cavallo della Via dell’Acqua Vergine su un sito pianeggiante posto ad una quota di 50 m s.l.m.. Essa si forma per la maggior parte di lotti costruiti abusivamente tra gli anni ’60 e ’80 con tipologia edilizia a villino uni o plurifamiliare nel comprensorio Colli della Valentina, e con tipologia anche a palazzina fino a 4 piani nel comprensorio Monte Mentuccia.

La distribuzione interna avviene mediante una fitta rete di strade carrabili consortili, per la maggior parte asfaltate ma carenti di marciapiedi e spazi per il parcheggio. A livello di urbanizzazioni secondarie si rilevano solo quelle presenti nei vicini nuclei di Colle Prenestino e di La Rustica, mentre internamente al comprensorio Colli della Valentina è presente un solo asilo nido privato. Il nucleo risulta assolutamente sottodimensionato per quanto attiene la dotazione di servizi e standard di legge a cui si aggiunge anche la mancanza di luoghi di aggregazione e spazi pubblici, e delle indispensabili Opere di Urbanizzazione.

Il progetto del nucleo ha dovuto tenere conto inoltre della presenza dei seguenti ulteriori vincoli che riducono ancora di più la superficie utilizzabile ai fini del Recupero e che ha portato ad una pianificazione unica relativa ai due comprensori:

- un elettrodotto di media tensione che lo attraversa trasversalmente;
- una condotta dell’acquedotto comunale che lo interseca ad ovest;
- vincoli di natura idrogeologica.

L’ambito interessato dal piano esecutivo ha un’estensione di 15,77 ettari, una densità territoriale di 40,84 ab/ha ed un numero di abitanti previsti pari a 644, di cui n° 341 abitanti già insediati. Alla superficie del nucleo originario, come individuato nel PRG vigente, pari a circa 9 ettari, sono state aggiunte le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, per l’adeguamento della viabilità e per la riconnessione con i tessuti circostanti, per complessivi 6,77 ettari.

Il piano prefigura un insediamento prevalentemente residenziale, con caratteristiche il più possibile in armonia con gli insediamenti e le aree libere limitrofe, integrato non solo al suo interno, ma anche con il territorio circostante. Gli obiettivi che il piano si prefigura sono i seguenti:

- la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
- l’individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
- la realizzazione e/o il completamento delle Opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città.

Il piano ha previsto nelle aree fondiarie private, una S.U.L. abitativa totale di mq. 24.130 ed una S.U.L. non abitativa totale di circa mq. 4.283. La superficie totale delle aree fondiarie private è pari a mq. 131.718. L'indice fondiario medio di tutte le aree fondiarie private di nuova edificazione e di nuova edificazione convenzionata è pari a circa 0,26 mq/mq.

Le Aree per Verde Pubblico risultano pari a 8.229 mq riferite all'abitativo e 1.713 mq al non abitativo, Aree per Servizi Pubblici pari a 4.388 mq, Aree destinate a Parcheggi pari a 3.860 mq riferite all'abitativo e 4.283 mq al non abitativo. La dotazione di standard è sufficiente a soddisfare i minimi di DM 1444/68 e di PRG in quanto risulta pari a 25,59 mq/ab contro il minimo di 22 mq/ab.

Dal punto di vista urbanistico il toponimo n° 8.01 "Colli della Valentina" è stato individuato nel nuovo Piano Regolatore Generale vigente di Roma, adottato con D.C.C. n° 33 del 19-20 marzo 2003 e approvato con D.C.C. n° 18 del 12 febbraio 2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/99 con la classificazione urbanistica di "Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" della "Città da Ristrutturare" e, per la parte prevista in ampliamento rispetto al perimetro del PRG, come "Aree agricole".

La variante urbanistica richiesta pertanto, oltre alla modifica della destinazione urbanistica da "Aree agricole" a "Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" della componente "Città da Ristrutturare", consiste in:

- 1) aumento della superficie del nucleo, di circa Ha 6,77, rispetto a quella prevista dal PRG da "aree agricole" a parte "aree fondiarie" (zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa; zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione) e parte "aree pubbliche" (verde pubblico organizzato; servizi pubblici di quartiere; sedi viarie pubbliche, parcheggi pubbliche verde di arredo stradale; aree fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale interne al comparto fondiario pubblico);
- 2) incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c) delle NTA del PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq), al netto della S.U.L. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici.

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

Dal punto di vista paesaggistico, dalla lettura della tavola B del PTPR e del PTP "15/9" Valle dell'Aniene", sul toponimo insiste il vincolo ai sensi dell'art. 41 delle NTA del PTPR per la presenza di un antico tracciato stradale, bene di interesse archeologico. È inoltre presente un bene riconducibili al vincolo di cui all'art. 44 delle NTA del PTPR classificato come "Bene identitario dell'architettura rurale" localizzato nella sua parte centrale e sulla parte a nord del piano, in maniera marginale insiste la fascia di rispetto del "Fosso Agnola" acqua pubblica vincolata ai sensi dell'art. 35 delle NTA del PTPR.

Dalla consultazione della tavola A del PTPR, anche se non cogenti in quanto sul piano sussistono vincoli L. 485/87, si deduce che l'area è classificata come Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione. Inoltre, l'Amministrazione Comunale ha presentato osservazione ai sensi dell'articolo 23 della LR 24/98 proposta n° 058091_P513 sul perimetro originario del piano, interamente accolta.

La presenza di beni ex art. 41 delle NTA del PTPR e art. 13 della LR 24/98, comporta che l'autorizzazione paesaggistica relativa a tutti i singoli interventi ad attuazione diretta ricadenti nel

sopra citato vincolo dovranno acquisire il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica.

La presenza del bene di cui all'art. 44 quale il bene singolo identitario dell'architettura rurale comporta una fascia di rispetto di 50 metri entro la quale è consentita secondo le NTA del PTPR la ubicazione di nuovi edifici legati all'uso agricolo dei suoli.

Su tale vincolo, per quanto riguarda la parte del piano ricadente nel perimetro approvato con il nuovo PRG, vale la norma contenuta nell'articolo 62 comma 2 che fa salve le previsioni delle zone C negli strumenti urbanistici generali approvati tra la Legge Regionale 24/98 e l'adozione del PTPR quale il PRG vigente del Comune di Roma. Inoltre, il comma 3 dell'art. 65 delle NTA del PTPR stabilisce che i contenuti delle controdeduzioni accolte prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi del PTPR e sulla modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati da PTPR.

Per le aree interne al comparto 2 di "Zona di completamento e nuove edificazione abitativa e non abitativa interna ai comparti soggetti a convenzione" e inserite con la variante oggetto della presente istruttoria su cui sussiste il vincolo sopra menzionato, si prescrive che le nuove edificazioni dovranno essere ubicate al di fuori della fascia di rispetto del bene identitario altrimenti non assentibili dal punto di vista paesaggistico.

Sono inoltre previste aree pubbliche quali parcheggi e servizi pubblici di quartiere nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico. In particolare, è previsto un parcheggio nell'angolo più a nord del piano ricadente nella fascia di rispetto del "Fosso Agnola" classificata nella tavola A del PTPR come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione". Il comma 1 lettera b-bis) dell'art. 18ter della LR 24/98 e ss.mm.ii. consente in deroga alle previsioni paesaggistiche (...) *la realizzazione di opere pubbliche volte a soddisfare gli inderogabili standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Queste ultime ad esclusione delle tutele integrali dei PTP e dei sistemi naturali del PTPR*".

Dalla consultazione della tavola 4.12 e 4.19 della "Rete Ecologica" riportata nell'elaborato I allegato alla delibera di adozione n. 36 del 9-10 aprile 2015, si rileva che alcune delle aree interne al piano esecutivo sono ricomprese nella componente primaria A della "Rete Ecologica".

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

Pertanto, dal punto di vista paesaggistico, si ritengono ammissibili le scelte pianificatorie che non si pongono in contrasto con la pianificazione paesaggistica sovraordinata, contenuta nel PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" e nel PTPR, adottato viste le sopra citate e visto l'allegato S.I.P. – Studio di Inserimento Paesistico Tavola 12.6.

Si raccomanda, oltre a quelle sopra impartite, il rispetto anche delle seguenti prescrizioni:

- ✓ Ogni singolo intervento diretto sia pubblico che privato ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico dovrà acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004, con l'acquisizione del preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica per le aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera m);
- ✓ La progettazione degli spazi destinati a standard e a uso pubblico dovranno garantire l'accessibilità nel rispetto del DPR 503/96 (Titolo II, art. 3-11) al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- ✓ Gli interventi di trasformazione devono tenere conto degli obblighi della LR 6/2008, in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, in particolare garantendo per quanto più possibile la naturalità e la permeabilità del sito, con l'impiego di pavimentazioni drenanti, prevedendo misure atte alla preservazione del ciclo delle acque;



- ✓ Devono essere previste piantumazioni che partecipano in modo attivo al miglioramento della qualità dell'aria, nella contestuale riqualificazione delle alberature esistenti;
- ✓ Siano rispettate le opere di mitigazione contenute nel SIP.

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

PARERE FAVOREVOLE

dal punto di vista urbanistico e paesaggistico alla variante al P.R.G. per il recupero del nucleo di edilizia ex abusiva c.d. Toponimo n° 8.01 "Colli della Valentina" adottato con Delibera di Assemblea Capitolina n° 28 del 9-10/04/2013.

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

Il Tecnico
f.to Dott. Maurizio Galimberti

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

Visto
Il Direttore Regionale
f.to Arch. Manuela Manetti