

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21 DIC. 2001

=====

21 DIC. 2001

ADDI' NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
.....OMISSIS

ASSENTI: IANNARILLI-

DELIBERAZIONE N° 2016

OGGETTO: COMUNE DI ROMA Ciu
 Legge Regionale n. 36 del 2 Luglio 1987 art. 4
 Piano Particolareggiato Zona "O" n. 17 "Prato Fiorito"
 Approvazione



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

[Handwritten signature]





per copia conforme
IL FUNZIONARIO

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5.9.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72;
VISTA la legge regionale 8.11.1977, n. 43 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2.5.1980, n. 28;
VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 16.12.1965;

CHE con delibera di questa Giunta n. 4777 del 3/8/1983 è stata approvata la variante delle zone "O" relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in difformità delle indicazioni del PRG vigente;

VISTA la deliberazione consiliare n. 19 del 7.3.1994, con la quale il Comune di Roma ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2.7.1987, n. 36 – il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 17 "Prato Fiorito";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 103 osservazioni/opposizioni e n. 16 osservazioni fuori termine;

VISTA la deliberazione consiliare n. 240 del 29.9.1997, con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni/opposizioni presentate, provvedendo, peraltro, a riadottare il Piano in argomento modificato a seguito dell'accoglimento delle citate osservazioni/opposizioni;

ATTESO che a seguito di tale ulteriore pubblicazione, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 13 osservazioni/opposizioni nei termini e n. 5 fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 145 del 20.9.1999, provvedendo fra l'altro a graficizzare le modifiche conseguenti alle controdeduzioni formulate;

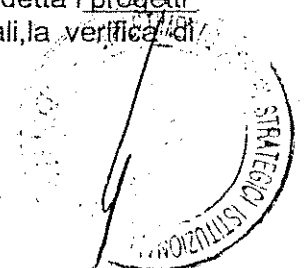
VISTA la nota n. 3692/F/1 dell'11.7.2001, con la quale l'Assessorato regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento, in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Urbanistica e Casa, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame dell'Area 13D – Servizio 1 - ;

VISTA la relazione n. 10143 del 4/12/2001, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale il predetto Servizio ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 17 "Prato Fiorito" sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;

ATTESO che il provvedimento di che trattasi riguarda uno strumento di pianificazione attuativa, estraneo alla disciplina comunitaria – direttiva 97/11/CE e atto di indirizzo e coordinamento emanato con DPR 12 aprile 1996 – che, come è noto assoggetta alla procedura anzidetta i progetti di opere e di impianti, ritenendo sufficiente, per la tutela degli interessi ambientali, la verifica di compatibilità con il progetto e non anche con la preventiva pianificazione urbanistica;

DELIBERA



IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

Per i motivi indicati nella relazione n.10143 del 4/12/2001 dell'Area 13D - Servizio 1 - del Dipartimento Urbanistica e Casa, che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegata sotto la lettera A, è approvato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla zona "O" n.17 "Prato Fiorito", adottato dal Comune di Roma con delibere consiliari n. 19 del 7.3.1994 e n. 240 del 29.9.1997.

Il Piano è vistato nei seguenti elaborati dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa:

(allegati alla D.C. n. 19 del 7.3.1994 - 1° adozione)

Tav. 1A	Consistenza edilizia e destinazioni d'uso in atto	rapp. 1:2.000
Tav. 1B	Stato dell'urbanizzazione primaria e caratteristiche degli impianti e della rete stradale	rapp. 1:2.000
Tav. 1C	Individuazione di aree ed elementi che pongono problemi di salvaguardia e vincoli	rapp. 1:2.000
Tav. 2	Previsione di PRG e connessioni con il tessuto urbano	rapp. 1:10.000
Tav. 3	Aree pubbliche	rapp. 1:4.000
Tav. 4	Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 4bis	Zonizzazione catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 5	Rete viaria	rapp. 1:2.000
Tav. 6	Progetto di sistemazione del parco pubblico	rapp. 1:2.000/1:1.000
Tav. 7	Relazione di previsioni di spesa	
Tav. 8	Relazione illustrativa	
Tav. 9	Norme tecniche	
Tav. 10abcd	Elenco particelle catastali soggette a vincolo	
Tav. 10e	Elenco particelle catastali soggette a convenzione Relazione tecnica U.S.P.R.	



Per Copia Conforme
Il Funzionario Responsabile
(Paolo Baroni)

Paolo Baroni

05 FEB. 2002

(allegati alla D.C. n. 240 del 29.9.1997 - 2° adozione)

Tav. 3	Aree pubbliche - Rete viaria	rapp. 1:4.000
Tav. 4	Localizzazione delle opposizioni ed osservazioni su zonizzazione catastale	rapp. 1:2.000/1:4.000
Tav. 5	Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 7	Relazione di previsioni di spesa	
Tav. 9	Norme tecniche	
Tav. 10abcd	Elenco particelle catastali soggette a vincolo	
Tav. 10e	Elenco particelle catastali soggette a convenzione	

e nella D.C.C. n. 145 del 20.09.1999 unitamente ai seguenti elaborati facenti parte integrante della delibera medesima:

Tav. 3	Aree pubbliche - Rete viaria	rapp. 1:2.000
Tav. 4	Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su planimetria catastale	rapp. 1:2.000
Tav. 5	Zonizzazione su planimetria catastale Fg 1018 All. n° 1371	rapp. 1:2.000
Tav. 7	Relazione di previsioni di spesa	
Tav. 9	Norme tecniche	
Tav. 10a	Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 665 Fg 1018 da pag. 1 a pag. 122	
Tav. 10b	Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 1018 da pag. 123 a pag. 244	
Tav. 10c	Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 1018 da pag. 245 a pag. 366	
Tav. 10d	Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 1018 da pag. 367 a pag. 489	
Tav. 10e	Elenco particelle catastali soggette a convenzione Fg 1018 da pag. 1 a pag. 134 Osservazione d'Ufficio	

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato

per copia conforme
IL FUNZIONARIO

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



[Signature]



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Il Direttore
(Arch. Massimo Rinversi)

04 DIC. 2001

PROT. N° 10143

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 articolo 4
Piano Particolareggiato Zona "O" n° 17 "Prato Fiorito"
Parere urbanistico e paesaggistico



per copia conforme
IL FUNZIONARIO

Con nota n° 10143 del 10/05/2001 è pervenuta a questo Dipartimento la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal comune di Roma ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

L'Assessorato regionale per le Politiche dell'Agricoltura, con nota n° 3692/F/I del 11/07/2001, ha espresso il proprio parere di competenza sull'area in questione per quanto riguarda l'eventuale gravame di usi civici ai sensi della L.R. n° 1 del 3/01/1986, certificandone l'inesistenza.

PREMESSO

Il piano particolareggiato è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 7/03/1994. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti.

- | | | |
|-------------|---|-----------------------|
| Tav. 1A | Consistenza edilizia e destinazioni d'uso in atto | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 1B | Stato dell'urbanizzazione primaria e caratteristiche degli impianti e della rete stradale | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 1C | Individuazione di aree ed elementi che pongono problemi di salvaguardia e vincoli | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 2 | Previsione di PRG e connessioni con il tessuto urbano | rapp. 1:10.000 |
| Tav. 3 | Aree pubbliche | rapp. 1:4.000 |
| Tav. 4 | Zonizzazione | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 4bis | Zonizzazione catastale | rapp. 1:4.000 |
| Tav. 5 | Rete viaria | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 6 | Progetto di sistemazione del parco pubblico | rapp. 1:2.000/1:1.000 |
| Tav. 7 | Relazione di previsioni di spesa | |
| Tav. 8 | Relazione illustrativa | |
| Tav. 9 | Norme tecniche | |
| Tav. 10abcd | Elenco particelle catastali soggette a vincolo | |
| Tav. 10e | Elenco particelle catastali soggette a convenzione | |
| | Relazione tecnica U.S.P.R. | |

Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate avverso al piano n° 103 osservazioni/opposizioni oltre a 16 osservazioni fuori termine. Con la delibera di controdeduzione l'amministrazione comunale ne ha accolte 60 tra cui 6 fuori termine, ne ha parzialmente accolte 57 tra 9 fuori termine e respinte 2 tra cui 1 fuori termine. L'accoglimento delle osservazioni/opposizioni ha variato in maniera sostanziale la natura del piano particolareggiato rendendo la ripubblicazione. Le modifiche conseguenti sono riportate negli elaborati allegati alla delibera di controdeduzione n° 240 del 29/09/1997 qui di seguito elencate:

- | | | |
|--------|--|-----------------------|
| Tav. 3 | Aree pubbliche - Rete viaria | rapp. 1:4.000 |
| Tav. 4 | Localizzazione delle opposizioni ed osservazioni su zonizzazione catastale | rapp. 1:2.000/1:4.000 |
| Tav. 5 | Zonizzazione | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 7 | Relazione di previsioni di spesa | |
| Tav. 9 | Norme tecniche | |



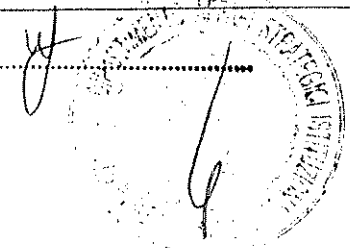


REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA



per copia conforme
IL FUNZIONARIO



- Tav. 10abcd Elenco particelle catastali soggette a vincolo
- Tav. 10e Elenco particelle catastali soggette a convenzione

Durante il periodo della seconda pubblicazione sono state presentate n° 13 opposizioni/osservazioni; inoltre, fuori dei termini di pubblicazione, ne sono state presentate n° 5 anch'esse prese in considerazione. Ne sono state accolte 12 di cui 3 fuori termine, parzialmente accolte 3 di cui 2 fuori termine e respinte 3. Le modifiche conseguenti alle controdeduzioni sono state riportate negli elaborati sotto elencati facenti parte integrante della delibera n° 145 del 20/09/1999:

- | | | |
|----------|---|---------------|
| Tav. 3 | Aree pubbliche - Rete viaria | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 4 | Localizzazione delle opposizioni e/o osservazioni su planimetria catastale | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 5 | Zonizzazione su planimetria catastale Fg 1018 All. n° 1371 | rapp. 1:2.000 |
| Tav. 7 | Relazione di previsioni di spesa | |
| Tav. 9 | Norme tecniche | |
| Tav. 10a | Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 665 Fg 1018 da pag. 1 a pag. 122 | |
| Tav. 10b | Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 1018 da pag. 123 a pag. 244 | |
| Tav. 10c | Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 1018 da pag. 245 a pag. 366 | |
| Tav. 10d | Elenco particelle catastali soggette ad esproprio Fg 1018 da pag. 367 a pag. 489 | |
| Tav. 10e | Elenco particelle catastali soggette a convenzione Fg 1018 da pag. 1 a pag. 134 | |
| | Osservazione d'Ufficio | |

Il nucleo di recupero di edilizia residenziale sorta spontaneamente è localizzato nel settore orientale del territorio comunale, all'esterno del G.R.A.; i suoi confini sono costituiti da Via Prenestina a nord, Via Borghesiana ad est e Via Avola ad ovest. Nell'ambito urbanistico in cui il piano si inserisce sono presenti i piani di recupero di zone "O" n° 16 Ponte di Nona ad ovest, n° 24 Capanna Murata a sud, n° 25 Borghesiana Biancavilla a sud est e n° 18 Castelverde OSA S. Eligio a nord est. Inoltre a nord, oltre la Via Prenestina, è presente il P.d.Z. C2 "Lunghezza". È infine presente il piano "La Borghesiana" connesso ed interagente con il piano di recupero in questione.

L'adozione del piano particolareggiato è avvenuta in difformità alla perimetrazione di cui al D.G.R.L. n° 4777/83. A seguito delle osservazioni e delle opposizioni presentate durante le due fasi di pubblicazione (le modifiche scaturite dalla prima controdeduzione sono state ritenute sostanziali da parte dell'A.C. a tal punto da rendere necessaria la ripubblicazione del piano) la fascia centrale di verde, su cui grava un vincolo assoluto di inedificabilità data la presenza sotterranea di una falda acquifera, che taglia longitudinalmente in due il piano, è stata inserita nel piano.

Sulla zona inserita in tale fascia centrale del piano, principalmente destinata a verde pubblico per il soddisfacimento degli standard urbanistici altrimenti non raggiunto, sono presenti delle edificazioni per le quali sono state rilasciate le concessioni in sanatoria: l'indice di fabbricabilità di queste aree, destinate a conservazione, nuova edificazione e completamento è pari a 0,4 mc/mq.

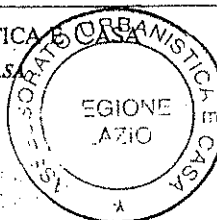
L'area del nucleo abusivo risulta essere vincolata ai sensi della L. 431/85 punto c) per la presenza di un fosso: tale vincolo non sussiste poiché l'area è assimilabile a zona omogenea B di D.M. 1444/50. La parte più a nord del piano, a ridosso della Via Prenestina, risulta invece essere sottoposta al vincolo ex Lege 1089/39 punto A n° 30 "Ponte di Nona" istituito con D.M. 24/04/1975. L'indirizzo di tutela per tale area, ricadente nel PTP n° 15/9 "Valle dell'Aniene" prevede la tutela orientata TOa/9: la destinazione dei lotti ricadenti in tale vincolo, come si evince dalle tavole di zonizzazione, risulta a "Zona di conservazione vincolata al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica".

La consistenza edilizia attuale presenta tipologie di fabbricati che variano da edifici anche con destinazione mista a villini con giardino composti da 2-3 piani nella maggior parte del nucleo abusivo e a villini composti da 1-2 piani soprattutto in prossimità di Via Avola verso la parte occidentale.

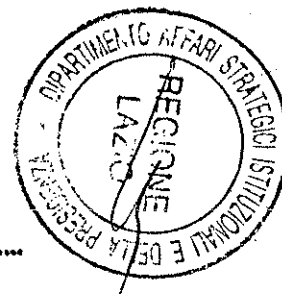


REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA



per copia conforme
IL FUNZIONARIO



Dai dati urbanistici contenuti nella D.G.R.L. n° 4777/83 si evince che la superficie permeabile ammonta ad 86,60 Ha con una previsione complessiva di 6.639 comprensiva delle stanze costruite e delle stanze da costruire per una densità di 80,00 ab/Ha. A seguito delle tre delibere, una di adozione e due di controdeduzione alle opposizioni ed osservazioni presentate avverso al piano nel periodo delle due pubblicazioni, i dati complessivi del piano sono così mutati:

Dati di progetto	Adozione (CC n° 19 del 7/03/1994)	1 ^a Controdeduzione (CC n° 240 del 29/09/1997)	2 ^a Controdeduzione (CC n° 145 del 20/09/1999)
Superficie (Ha)	74,84	98,64	101,93
Abitanti	8.609	9.494	9.738
Densità territoriale (ab/Ha)	115	96	105
Aree fondiarie (mq)	461.150	594.760	621.628
Aree pubbliche (mq)	179.964	207.584	213.193
Strade e arredo viario (mq)	107.346	184.050	185.450
Stanze costruite	13.030	15.409	15.466
Stanze da costruire	10.253	9.369	10.586
Stanze a completamento	23.283	24.778	26.052

La specifica della dotazione delle aree pubbliche è qui di seguito riportata:

Dati di progetto		Adozione (CC n° 19/94)	1 ^a Controded. (CC n° 240/97)	2 ^a Controded. (CC n° 145/99)
Verde	Superficie (mq)	77.850	104.172	111.409
	Dotaz.ne(mq/ab)	9,04	10,98	11,44
Servizi	Superficie (mq)	65.799	68.412	63.342
	Dotaz.ne(mq/ab)	7,64	7,21	6,51
Parcheggi residenziali	Superficie (mq)	21.600	23.750	24.345
	Dotaz.ne(mq/ab)	2,51	2,50	2,50
Dati totali	Superficie (mq)	165.249	196.334	199.096
	Dotaz.ne(mq/ab)	19,90	20,69	20,85
Parcheggi non residenziali	Superficie (mq) (0,4 mq/mq)	14.715	11.250	13.097
TOTALE		179.964	207.584	212.193

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiarie come approvata nella seconda delibera di controdeduzione n° 145 del 20/09/1999 è riportata nel seguente riepilogo:

ZONA	Superficie mq.	VOLUME			Ind. fabbr. media mc./mq.	Sup. Lorda abitab. mq	Abitanti
		Residenz. mc.	Non resid. mc.	Totale mc.			
Conservazione	279.853	533.638	94.476	628.114	2,25	166.761	6.670
Completamento e nuova edificazione	287.613	169.156	11.395	180.551	0,63	52.850	2.114
Nuova edificazione convenzionata	54.162	75.993	15.949	91.942	1,72	23.850	954
TOTALE	621.628	778.790	121.820	900.607	1,45	243.461	9.738



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

CONSIDERATO

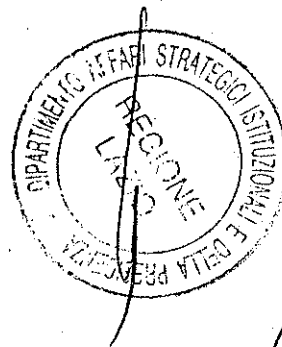
- Il reperimento delle aree pubbliche è stato eseguito in conformità con gli standard urbanistici fissati dal D.M. n° 1444/68 pari ad un totale di 20,85 mq/ab rispetto al minimo di 18 mq/ab.
- La destinazione dell'area ricadente nel vincolo archeologico sopra citato è conforme con gli obiettivi di tutela imposto dal PTP 15/9 "Valle dell'Aniene".
- La viabilità è sufficiente a soddisfare sia l'accessibilità, considerato l'ambito urbano all'interno del quale ricade il piano particolareggiato, sia per quanto riguarda la mobilità all'interno del perimetro stesso del nucleo.
- Si concorda con le controdeduzioni comunali contenute nelle delibere del Consiglio Comunale n° 240 del 29/09/1997 e n° 145 del 20/09/1999 alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano durante i due periodi di pubblicazione.

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al piano particolareggiato di recupero zona "O" n° 17 "Prato Fiorito" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 7/03/1994, controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 240 del 29/09/1997, ripubblicata e controdedotta con delibera del C.C. n° 145 del 20/09/1999. In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H3" a zona "O" di recupero urbanistico.

L'istruttore
(Geom. Maurizio GALIMBERTI)

Il dirigente dell'Area 13D
(Arch. Paolo RAVALDINI)



per copia conforme
IL FUNZIONARIO