



REGIONE  
LAZIO

Repubblica Italiana

# Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

Disponibile in formato elettronico sul sito: [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Legge Regionale n.12 del 13 agosto 2011

Data 26/02/2013

Numero 17

Periodicità bisettimanale

Direzione Redazione ed Amministrazione presso la Presidenza della Giunta Regionale Via Cristoforo Colombo, 212 – 00147 ROMA  
Direttore del Bollettino: Dott. Luca Fegatelli

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 15 febbraio 2013, n. 15

**Roma Capitale. Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona "O" n. 51 "Infernetto - Macchione" in variante al PRG vigente. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12.4.2006 e deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 26 del 12 aprile 2012. Approvazione.**

OGGETTO: Roma Capitale.

Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona "O" n. 51 "Infernetto – Macchione" in variante al PRG vigente.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12.4.2006 e deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 26 del 12 aprile 2012.

Approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta della Presidente della Regione Lazio

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTA la Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la deliberazione consiliare n. 112 del 12.4.2006 con la quale il Comune di Roma ha adottato il Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona "O" n. 51 "Infernetto" in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, avverso il Piano in oggetto sono state presentate n. 29 osservazioni nei termini e n. 9 osservazioni fuori termine, in ordine alle quali Roma Capitale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 26 del 12.04.2012;

CHE con la citata deliberazione n. 26 del 12 aprile 2012, con la quale l'Assemblea Capitolina, conseguentemente alle controdeduzioni, ha provveduto ad adeguare gli elaborati relativi al Piano in argomento, allegandoli alla stessa, e ad inserire all'interno delle N.T.A. al Capo II "NORME GENERALI" il seguente Art. 19 bis:

In tutte le aree fondiari comprese quelle all'interno dei comparti soggetti a convenzione, ove per particolari caratteristiche geologiche idrauliche, sia preclusa o a rischio sicurezza realizzare i locali destinati ad autorimesse nei piani interrati o seminterrati, è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno destinati espressamente a box, nella misura di 15 mq. netti ad unità immobiliare di altezza non superiore di 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 fatto salvo i distacchi delle aree pubbliche e di uso pubblico;

VISTA la nota n. 118583 del 11.05.2010 con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente ha espresso parere favorevole al Piano in argomento, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, alla previsione urbanistica in oggetto, a condizione che:

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata all'istanza;
2. Per quanto concerne le problematiche di tipo idraulico, siano rispettate tutte le prescrizioni

contenute nel parere espresso con nota n. 747 del 15/02/2010 dal Consorzio di Bonifica Tevere ed Agro Romano che fa parte integrante del presente parere;

3. Nelle aree denominate “A” nella “Carta della idoneità territoriale” allegata alla documentazione, è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati. Nelle aree denominate “B” nella “Carta della idoneità territoriale” allegata alla documentazione, la realizzazione di locali interrati o seminterrati potrà avvenire solo nel caso in cui gli stessi siano posizionati 2 metri al di sopra del livello idrostatico rilevato;
4. I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell’indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi durante le prossime fasi di progettazione e per ogni singolo intervento, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Tali indagini dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico. Le indagini dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
5. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate per valutare la stabilità di tutti i futuri fronti di scavo. Nel caso in cui dalla predetta analisi risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente ai lavori di scavo, idonee opere di sostegno le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nei punti successivi;
6. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, ivi comprese le opere di sostegno di locali interrati, sia scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l’uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
7. Nel caso in cui, per necessità di cantiere, si preveda di abbassare il livello idrostatico, si dovrà eseguire un’attenta indagine idrogeologica sulle interferenze tra il cono di emungimento che si verrebbe a creare e gli edifici circostanti. Il cono di emungimento non dovrà interferire, in nessun modo, con la porzione di terreno interessata dal bulbo di pressioni trasmesso al terreno dagli edifici circostanti e quindi la portata emunta dovrà essere regolata di conseguenza;
8. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti;
9. Il Consorzio, prima dell’adozione o approvazione, dovrà verificare se l’intervento proposto ricada all’interno di un’Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC. In caso affermativo, il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
10. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:
  - D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2008 denominato “Norme Tecniche per le Costruzioni”;
  - Circolare Ministero Infrastrutture del 05/08/2009;
  - DGR Lazio n. 766 del 01/08/2003;
  - DGR Lazio 387 del 22/05/2009;

VISTA la nota allegata alla deliberazione n. 112 del 12.4.2006 con la quale il Comune di Roma ha attestato *ai sensi dell’art. 6 della legge regionale n. 59/95, che le aree ricomprese nel Piano Particolareggiato del Nucleo “O” di recupero urbanistico n. 51 “Infernetto”, non sono soggette ad usi civici né figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l’esistenza di usi civici ai sensi della legge n.1766 del 16.6.1927;*

VISTA la nota n. 13604 del 25.06.2012 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – Ufficio Città Periferica di

Roma Capitale fa presente che lo strumento attuativo di che trattasi non è soggetto alle procedure di VAS;

VISTA la nota n. 747 del 15.02.2010 con la quale il Consorzio di bonifica Tevere e Agro Romano, in merito al Piano particolareggiato del comune di Roma denominato "Infernetto", ha ritenuto l'Area A e l'Area B idonee con le seguenti prescrizioni in relazione al rischio idraulico di allagamento:

- L'attuazione di ogni singolo intervento edificatorio, dovrà essere accompagnata da una verifica di compatibilità idraulica (redatta da un ingegnere idraulico abilitato) per la valutazione della probabile presenza di rischio idraulico di allagamento e qualora sia rilevato il rischio, la predisposizione ottimale della tipologia di eventuali misure compensative per l'attenuazione del rischio stesso con opere minori (pozzo disperdente, vasche di compensazione, pavimentazioni drenanti, sovradimensionamento delle reti di raccolta delle acque meteoriche, ecc.) che potranno essere realizzate indipendentemente da un'altra tipologia di opere denominate maggiori (invasi compensativi) descritte qui di seguito.
- Le opere maggiori costituite da invasi compensativi (localizzati nelle zone celesti della cartografia, ricadenti e a servizio delle aree perimetrale dei bacini idrografici) dovranno essere realizzate per il controllo del picco di piena delle portate delle acque meteoriche provenienti sia dall'esondazione dei canali di bonifica, sia per le difficoltà di deflusso e smaltimento delle acque dilavanti.
- Le opere maggiori, in termini temporali, dovranno essere previste e realizzate contestualmente con l'opera pubblica prevista dalla zonizzazione.
- Sia le opere minori che le opere maggiori dovranno essere progettate (da un ingegnere idraulico abilitato) e realizzate secondo i parametri tecnico-idraulici previsti dal Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, la quale con relazione tecnica n. 322278/12 del 04.01.2013, allegata alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto il Piano Particolareggiato di che trattasi meritevole di approvazione, per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

All'unanimità

#### DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona "O" n. 51 "Infernetto – Macchione, adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 112 del 12.4.2006, secondo le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella relazione n. 322278/12 del 04.01.2013 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'Allegato A.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 112 del 12.4.2006:

- Tav. 1c – Individuazione di aree e elementi di salvaguardia o di vincolo;
- Tav. 3.1 – Aree pubbliche su base catastale;

- Tav. 3.2 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.3 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.4 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.5 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.6 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 4.1 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.2 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.3 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.4 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.5 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.6 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 5 - Rete viaria su base catastale;
- Tav. 6 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 7 - Relazione tecnica;
- Tav. 8 - Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 10 - Previsione di spesa;
- Tav. 9 A1 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1115 dal n. 1 al n. 377;
- Tav. 9 A2 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1115 dal n. 384 al n. 1901;
- Tav. 9 A3 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1115 dal n. 1902 al n. 2725;
- Tav. 9 B1 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1117 dal n. 8 al n. 243;
- Tav. 9 B2 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1117 dal n. 244 al n. 480;
- Tav. 9 B3 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1117 dal n. 481 al n. 1323;
- Tav. 9 C1 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1081 dal n. 34 al n. 872 - F. 1116 dal n. 3 al n. 323;
- Tav. 9 C2 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1116 dal n. 346 al n. 1698;
- Tav. 9 C3 - Elenco delle proprietà catastali - F. 1118 dal n. 11 al n. 618 - F. 1121 dal n. 11 al n. 972;
- Tav. 9 D1 - Elenco delle proprietà catastali Comparti edificatori 1-9 da pag. 1 a pag. 104;
- Tav. 9 D2 - Elenco delle proprietà catastali Comparti edificatori 10-18 da pag. 105 a pag. 203;
- Tav. 9 D3 - Elenco delle proprietà catastali Comparti edificatori 19-3/A-B-C-D da pag.204 a 386;

nella deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 26 del 12 aprile 2012 contenente la Relazione d'Ufficio e nei seguenti elaborati allegati alla stessa:

- Tav. 1c - Individuazione di aree e elementi di salvaguardia o di vincolo;
- Tav. 3.1 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.2 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.3 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.4 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.5 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 3.6 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 4.1 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.2 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.3 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.4 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.5 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4.6 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 5 - Rete viaria su base catastale;
- Tav. 6 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 6.1 - Localizzazione delle osservazioni e/o opposizioni su zonizzazione catastale;

- Tav. 7 - Relazione tecnica;
- Tav. 8 - Norme tecniche di attuazione - Aggiornamento con emendamento deliberazione C.C. n. 26 del 12/4/2012;
- Tav. 9 A1- Elenco delle proprietà catastali - F. 1115 dal n. 1 al n. 377;
- Tav. 9 A2- Elenco delle proprietà catastali - F. 1115 dal n. 384 al n. 1901;
- Tav. 9 A3- Elenco delle proprietà catastali - F. 1115 dal n. 1902 al n. 4686;
- Tav. 9 B1- Elenco delle proprietà catastali - F. 1117 dal n. 1 al n. 243;
- Tav. 9 B2- Elenco delle proprietà catastali - F. 1117 dal n. 244 al n. 480;
- Tav. 9 B3- Elenco delle proprietà catastali - F. 1116 da n. 346 a n. 1698;
- Tav. 9 C1- Elenco delle proprietà catastali - F. 1081 dal n. 34 al n. 872 - F. 1116 dal n. 3 al n. 323;
- Tav. 9 C2- Elenco delle proprietà catastali - F. 1117 dal n. 481 al n. 1323;
- Tav. 9 C3- Elenco delle proprietà catastali - F. 1118 dal n. 11 al n. 618 - F. 1121 dal n. 11 al n. 972;
- Tav. 9 D1- Elenco delle proprietà catastali - Comparti edificatori 1-9 da pag. 1 a pag. 104;
- Tav. 9 D2- Elenco delle proprietà catastali - Comparti edificatori 10-18 da pag. 105 a pag. 203;
- Tav. 9 D3- Elenco delle proprietà catastali - Comparti edificatori 19-30/A-B-C-D-E da pag. 204 a 386;
- Tav. 10 - Previsioni di spesa;
- Elaborato 4- Carta di idoneità territoriale;
  - Relazione geologica;

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

**REGIONE  
LAZIO**

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Roma 04/01/2013

Prot. n. 322278/12

**ALLEGATO A**

**Oggetto: Roma Capitale – Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona “O” n. 51 “Infernetto – Macchione” in variante al PRG vigente.  
Art. 4 della L.R. 36/87  
Adottato con Delibera di C.C n. 112 del 12.4.2006**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

- Con nota n. 13064 del 25.6.2012, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 3.7.2012 e assunta al protocollo n. 290053, Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del territorio – U.O. Città Periferica ha trasmesso il fascicolo con gli elaborati e gli atti relativi al Piano in oggetto;
- Con nota n. 290053 del 23.7.2012 l'Ufficio di Staff – tecnico amministrativo e controllo di gestione della Direzione Territorio e Urbanistica ha trasmesso alla scrivente Area il fascicolo del Piano in oggetto per il quale è stata effettuato il controllo di regolarità amministrativa;
- Con nota n. 322278 del 13.11.2012 questa Direzione ha richiesto integrazioni documentali di carattere tecnico a Roma Capitale – U.O. Città periferica;
- Con nota n. 24425 del 29.11.2012 pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 30.11.2012 e assunta al protocollo n. 521394, Roma Capitale – U.O. Città periferica ha trasmesso le integrazioni richieste in data 13.11.2012;
- Con nota prot. 118583 del 11.5.2010, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 al Piano in oggetto;
- Con nota n. 747 del 15.2.2010, il Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano ha trasmesso a Roma Capitale le prescrizioni in relazione al rischio idraulico di allagamento per le aree contrassegnate dalle lettere A e B della Carta di Idoneità territoriale allegata al Piano.
- Con apposita nota allegata alla Delibera di Adozione del Piano, il Dirigente della U.O. 5 “Zone O di PRG” del Comune di Roma ha attestato l'inesistenza di gravami derivanti da usi civici;
- Nella nota di trasmissione del fascicolo del Piano, il Dirigente della U.O. Città Periferica di Roma Capitale ha dichiarato, richiamando la D.G.R. n. 163/2010, che il Piano, essendo stato adottato prima della Legge n. 4/08, non è soggetto alla procedura di VAS.



Con la nota del 25.6.2012 sono stati inviati i seguenti atti amministrativi e progettuali:

- Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 112 del 12 aprile 2006 con gli allegati:
  - Tav. 1c – Individuazione di aree e elementi di salvaguardia o di vincolo;
  - Tav. 3.1 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 3.2 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 3.3 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 3.4 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 3.5 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 3.6 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.1 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 4.2 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.3 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.4 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.5 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 4.6 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 5 – Rete viaria su base catastale – Scala 1:5000;
  - Tav. 6 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:5000;
  - Tav. 7 – Relazione tecnica;
  - Tav. 8 – Norme tecniche di attuazione;
  - Tav. 10 – Previsione di spesa;
  - Tav. 9 A1 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1115 da n. 1 a 377;
  - Tav. 9 A2 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1115 da n. 384 a 1901;
  - Tav. 9 A3 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1115 da n. 1902 a 2725;
  - Tav. 9 B1 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1117 da n. 8 a 243;
  - Tav. 9 B2 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1117 da n. 244 a 480;
  - Tav. 9 B3 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1117 da n. 481 a 1323;
  - Tav. 9 C1 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1081 da n. 34 a 872 – F. 1116 da n. 3 a 323;
  - Tav. 9 C2 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1116 da n. 346 a 1698;
  - Tav. 9 C3 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1118 da n. 11 a 618 – F. 1121 da n. 11 a 972;
  - Tav. 9 D1 – Elenco delle proprietà catastali – Comparti edificatori 1-9 da pag 1 a 104;
  - Tav. 9 D2 – Elenco delle proprietà catastali – Comparti edificatori 10-18 da pag 105 a 203;
  - Tav. 9 D3 – Elenco delle proprietà catastali – Comparti edificatori 19-3/A-B-C-D dal pag.204 a 386;
  - Avviso di pubblicazione all'Albo pretorio per gg. 30 a partire dal 4 settembre 2006;
  - Attestazione di inesistenza gravami usi civici;
  - Controdeduzioni alle opposizioni formulate ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/01
  
- Delibera di controdeduzione del Consiglio Comunale n. 26 del 12 aprile 2012 con gli allegati:
  - Tav. 1c – Individuazione di aree e elementi di salvaguardia o di vincolo;
  - Tav. 3.1 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 3.2 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 3.3 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 3.4 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 3.5 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 3.6 – Aree pubbliche su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.1 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 4.2 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.3 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.4 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 4.5 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:2000;
  - Tav. 4.6 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:1000;
  - Tav. 5 – Rete viaria su base catastale – Scala 1:5000;
  - Tav. 6 – Zonizzazione su base catastale – Scala 1:5000;
  - Tav. 6.1 – Localizzazione delle osservazioni e/o opposizioni su zonizzazione catastale – Scala 1:5000;

- Tav. 7 – Relazione tecnica;
- Tav. 8 – Norme tecniche di attuazione – Aggiornamento con emendamento deliberazione di C.C. n. 26 del 2/4/2012;
- Tav. 9 A1 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1115 da n. 1 a 377;
- Tav. 9 A2 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1115 da n. 384 a 1901;
- Tav. 9 A3 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1115 da n. 1902 a 4686;
- Tav. 9 B1 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1117 da n. 1 a 243;
- Tav. 9 B2 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1116 da n. 346 a 1698;
- Tav. 9 B3 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1117 da n. 481 a 1323;
- Tav. 9 C1 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1081 da n. 34 a 872 – F. 1116 da n. 3 a 323;
- Tav. 9 C2 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1117 da n. 481 a 1323;
- Tav. 9 C3 – Elenco delle proprietà catastali – F. 1118 da n. 11 a 618 – F. 1121 da n. 11 a 972;
- Tav. 9 D1 – Elenco delle proprietà catastali – Comparti edificatori 1-9 da pag 1 a 104;
- Tav. 9 D2 – Elenco delle proprietà catastali – Comparti edificatori 10-18 da pag 105 a 203;
- Tav. 9 D3 – Elenco delle proprietà catastali – Comparti edificatori 19-30/A-B-C-D-E dal pag.204 a 386;
- Tav. 10 – Previsione di spesa;
- Relazione Geologica
- Elab. 4 – Carta di Idoneità territoriale
- Relazione d'Ufficio;
- Controdeduzioni ad osservazioni formulate.

Con nota n. 24425 del 29.11.2012 pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 30.11.2012 e assunta al protocollo n. 521394 sono stati trasmessi a questa Direzione Regionale i seguenti elaborati:

- Tavola di inquadramento territoriale;
- Tavole di inquadramento paesaggistico;
- Studio di Inserimento Paesaggistico.

Vista la D.C.C. n. 112 del 12.4.2006 con la quale è stato adottato il Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona "O" n. 51 "Infernetto – Macchione" in variante al PRG vigente;

Vista la Legge n. 1150/42;

Vista la Legge Regionale n. 28 del 2 maggio 1980 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii.

Vista la D.G.R. n. 4777 del 3 agosto 1983 con la quale è stata approvata la variante delle zone "O" relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in difformità delle indicazioni del PRG vigente;

Visto il P.R.G. del Comune di Roma del 1965 approvato con D.G.R. n. 689 del 06 marzo 1979 vigente al momento della Delibera C.C. n. 112/06;

Vista la Delibera di C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 di adozione del Nuovo P.R.G.;

Visto il P.R.G. vigente approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008;

Vista la D.C.C. n.26 del 12.4.2012 di controdeduzione alle osservazioni/opposizioni al Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona "O" n. 51 "Infernetto – Macchione" in variante al PRG vigente;

Vista la Nota del Dirigente della U.O. 5 "Zone O di PRG" allegata alla D.C.C. 112/06 sulla attestazione di inesistenza gravami di usi civici ex art. 6 L.R. n. 59/95;

Visto il Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio – Area Difesa del Suolo prot. 118583 fascicolo 7743 del 11.05.2010;

Visto il Parere del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano n. 747 del 5.2.2010;

Visto quanto dichiarato dal Dirigente della U.O. Città Periferica di Roma Capitale nella nota n. 13064 del 25.6.2012 in merito alla non assoggettabilità del Piano alla procedura di VAS.

## PREMESSO

Il Piano Particolareggiato n. 51/O "Infernetto – Macchione" è localizzato nel Municipio XIII in un ambito urbano del settore sud – ovest del territorio di Roma Capitale tra la Via Cristoforo Colombo, la Tenuta Presidenziale di Castel Porziano e la pineta di Castel Fusano

Dal punto di vista morfologico l'area ricade nel Bacino Idrografico del Fiume Tevere nel suo tratto finale , ed è costituita da un'ampia piana con quote ormai prossime o al di sotto del livello del mare. Alla morfologia attuale di questo tratto di territorio hanno contribuito sia il prosciugamento degli stagni e delle paludi sia il rapido sviluppo insediativo prevalentemente residenziale fatto di episodi diversi nel tempo e di meccanismi attuativi altrettanto diversi (soprattutto spontanei) che hanno luogo ad un insediamento molto esteso frazionato e morfologicamente discontinuo. In riferimento a quanto sopra si evidenzia che nell'ambito territoriale in oggetto convivono attualmente diversi strumenti attuativi del PRG di Roma Capitale come i nuclei di recupero delle zone abusive i cosiddetti "Toponimi", il Piano Particolareggiato in oggetto e i Piani di Zona nonché alcune aree per Programmi Integrati e Ambiti di Riserva.

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico – ambientale siamo in prossimità e in contiguità con un patrimonio naturalistico di grande rilievo come le aree agricole della Bonifica del Fiume Tevere che si sviluppano lungo il litorale, con la Pineta di Castel Fusano all'interno della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano e la Tenuta Presidenziale di Castel Porziano.

Dal punto di vista insediativo l'intero ambito è caratterizzato da una successione uniforme di isolati di dimensioni regolari secondo una giacitura parallela a quella dei canali che la delimitano. Le tipologie edilizie sono quelle abitative mono, bi e plurifamiliari con ampi giardini in media alte due piani che determinano un tessuto insediativo mediamente estensivo in via di completamento.

Il fenomeno dell'insediamento spontaneo ha comportato nel tempo la carenza generalizzata di servizi pubblici. Tra gli obiettivi che il Piano si propone va evidenziato quello dell'adeguamento del sistema della viabilità e quello dei trasporti pubblici e dei parcheggi oltre alla creazione di luoghi di aggregazione sociale e di spazi pubblici che qualificano la città conferendo un maggior senso di appartenenza alla comunità.

Nell'impostazione generale del Piano il Comune ha tenuto conto delle trasformazioni previste dal Piano del 1994 ancora in atto che prefigurano comunque un insediamento a bassa densità. I criteri informativi del Piano del 1994 continueranno ad essere perseguiti per completare l'opera di recupero urbanistico.

Con la D.G.R. n. 4777/83 la Regione Lazio ha approvato ai sensi della L.R. 28/80 la variante delle zone "O" relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in difformità delle indicazioni del PRG vigente tra i quali era compreso l'ambito n. 51 "Infernetto – Macchione". Successivamente ai sensi dell'art. 1 comma 1 della L.R. 36/87 il Comune di Roma, con D.C.C. n. 312 del 22.12.1994, ha approvato il Piano Particolareggiato in oggetto. Con l'approvazione suddetta erano state incluse nel perimetro del Piano aree al di fuori del perimetro della D.G.R. 4777/83 ai fini del reperimento degli standard necessari al soddisfacimento dei parametri previsti dal D.M. 1444/68.

Vista la scadenza dei termini decennali per l'attuazione del Piano prevista dall'art. 16 della Legge 1150/42, il Comune di Roma ha riadottato il Piano con D.C.C. n. 112 del 12.4.2006: Nella stessa delibera sono state formulate le risposte alle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/01. Successivamente ai sensi degli artt. 9 e 15 della Legge 1150/42 gli atti sono stati sottoposti alla prevista pubblicazione urbanistica. Nel periodo previsto dalla Legge 1150/42 sono state presentate 29 osservazioni/opposizioni; in seguito sono state presentate 9 osservazioni fuori termine.

Come sopra accennato, l'ampliamento del perimetro del Piano (ai fini del reperimento standard) rispetto all'originaria delimitazione della D.G.R. 4777/83 emergeva già dal Piano approvato nel 1994. Con l'adozione del 2006 in luogo dell'espropriazione delle aree pubbliche (comprese quelle fuori dal perimetro di cui alla D.G.R. 4777/83), così come prevede la Legge 1150/42, il Comune propone di applicare il criterio perequativo attraverso la creazione di comparti ad acquisizione compensativa trasformando in aree fondiarie alcune aree precedentemente assegnate a servizi ai fini dell'acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione Comunale di parte di queste ultime. Vengono così creati i comparti ad acquisizione compensativa A-B-C-D nelle aree extra perimetro D.G.R. 4777/83. Il meccanismo della "cessione compensativa", introdotto nel nuovo PRG, è regolato dall'art. 22 delle NTA del PRG vigente che ne esclude l'utilizzo per la destinazione urbanistica oggetto del presente Piano (A.P.P.D.).

Nel Piano adottato nel 2006 sono presenti altresì 29 comparti soggetti a convenzione attuabili attraverso la cessione delle aree pubbliche da parte dei proprietari riuniti in Consorzio.

Al punto 4 della Delibera di C.C. 112/06 si propone anche di modificare la destinazione di zona "O1" del vecchio Piano del 1994 in zona "O2 o Zona di Completamento residenziale semplice ex O1", in considerazione dell'avvenuta riduzione della fascia di rispetto della Tenuta Presidenziale di Castel Porziano introdotta con la Variante delle Certezze la cui riduzione è ora graficizzata nell'elaborato di PRG "Rete Ecologica".

I dati del Piano adottato con D.C.C. n. 112 del 12.4.2006 sono riassunti nella seguente tabella:

SUPERFICIE DEL PIANO	ha 532.14
DENSITA' TERRITORIALE	ab/ha 55.92
ABITANTI PREVISTI	n. 29.759

AREE FONDIARIE	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)			SUPERF. LORDA ABITAB.(mq)	ABITANTI (n)
		Residenz.	Non resid.	Totale		
COMPLETAMENTO	3.885.034	2.143.376	83.900	2.227.276	<b>669.800</b>	26.792
NUOVA EDIFICAZ.	313.649	237.190	438.740	675.930	74.175	2.967
TOTALE	4.198.683	<b>2.380.566</b>	522.640	2.903.206	<b>743.975</b>	<b>29.759</b>

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARD PRG VIGENTE (mq/ab)
VERDE	298.726	10.04	9.00
SERVIZI	214.528	7.21	6.50
PARCHEGGI	Resid.: 89.437	3.01	2.50
	Non resid.: 65.415	0.40 – 0.80 mq/mq	
TOTALE	668.106	20.25	18.00

Con Delibera di C.C. n. 26 del 12 aprile 2012 Roma Capitale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al Piano adottato con D.C.C. n. 112 del 12 aprile 2006 modificando inoltre le NTA in relazione alle particolari caratteristiche idrogeologiche correlate al rischio allagamento di alcune zone interne al Piano.

Nella delibera di cui sopra Roma Capitale, in conseguenza dell'approvazione del PRG vigente avvenuta il 12.2.2008 con D.C.C. n. 18, ha ritenuto opportuno adeguare le grandezze urbanistiche (art. 3 delle NTA) e i nuovi standard urbanistici (art. 8 delle NTA). Le grandezze urbanistiche modificano il numero degli abitanti insediabili convenzionalmente, portando la Superficie Utile Lorda da destinare ad ogni singolo abitante da 25 mq (80 mc.) a 37.5 mq (120 mc.), con una conseguente riduzione degli abitanti rispetto ai dati indicati nel Piano adottato nel 2006. Per quanto riguarda gli standard urbanistici, l'art. 8 delle NTA definisce una dotazione minima di 22 mq/ab in luogo di quella precedente che era di 18 mq/ab.

I comparti ad acquisizione compensativa erano già stati introdotti con il Piano adottato nel 2006. A seguito delle osservazioni/opposizioni presentate avverso il Piano adottato, in sede di controdeduzioni Roma Capitale ha inteso accogliere la maggior parte delle osservazioni/opposizioni riguardanti questi comparti anche nelle zone extra perimetro D.G.R. 4777/83 conferendogli un indice di edificabilità più alto (da 0.2 mc/mq a 0.3 mc/mq) rispetto al Piano adottato nel 2006 nel rispetto dei principi informativi del Piano. In alcuni casi ove si è ravvisata la necessità di creare dei sub – comparti.

I comparti soggetti a convenzione (in totale 29 nel Piano adottato nel 2006) sono stati aumentati di un'unità senza però modificare l'indice di edificabilità degli stessi. Il comparto n. 30 è il prodotto della rimodulazione del comparto n. 15 in seguito all'osservazione n. 26 e della D.C.C. n. 48 del 6 ottobre 2008 che ha autorizzato la cessione gratuita in diritto di proprietà all'Opera Romana per la Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma dell'area di proprietà comunale interna al comparto 15 e già destinata a servizi pubblici per la realizzazione del complesso parrocchiale di San Tommaso Apostolo ed ha approvato inoltre la rimodulazione delle aree a servizi nel comparto 15 del P.P. n. 51 "Infernetto - Macchione" a rettifica della deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 12 aprile 2006 dato atto che non si rende necessario la

ripubblicazione restando inalterati i parametri urbanistici già previsti dal P.P. Il nuovo comparto è destinato a servizi pubblici; esso è costituito dalle aree su cui insistono l'attuale struttura parrocchiale e un parcheggio pubblico, unitamente alla porzione libera di un'ulteriore area, attualmente destinata a servizi pubblici, su cui insiste un centro sussidiario di culto. Su tale comparto viene applicata la cessione compensativa che prevede la cessione da parte del Vicariato al Comune delle aree occupate dalla struttura parrocchiale con i relativi immobili a fronte dell'attribuzione di un indice di cubatura di 0.44 mc/mq su una porzione di area libera (interna al comparto 30) incorporata dal lotto su cui insiste il centro sussidiario di culto.

I dati del Piano controdedotto con D.C.C. n. 26 del 12.4.2012 sono riassunti nella seguente tabella:

SUPERFICIE DEL PIANO	ha 534.38
DENSITA' TERRITORIALE	ab/ha 38
ABITANTI PREVISTI	n. 20.372

AREE FONDARIE	SUPERFICIE (mq)	S.U.L. (mq)			ABITANTI (n)
		Residenz.	Non resid.	Totale	
COMPLETAMENTO	3.911.791	673.523,75	26.218,75	699.742,50	17.960
NUOVA EDIFICAZ.	330.335	90.442,81	59.411,87	149.854,68	2.412
<b>TOTALE</b>	<b>4.242.146</b>	<b>763.966,56</b>	<b>85.630,62</b>	<b>849.597,18</b>	<b>20.372</b>

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE (mq)	DOTAZIONE (mq/ab)	STANDARD PRG VIGENTE (mq/ab)
VERDE	Resid.: 247.168	12.13	9.50
	Non resid.: 34.252	0.40 mq/mq	
SERVIZI	190.536	9.35	6.50
PARCHEGGI	Resid.: 122.588	6.00	6.00
	Non resid.: 34.252	0.40 mq/mq	
<b>TOTALE</b>	<b>628.796</b>	<b>28.33</b>	<b>22.00</b>

A seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni e per agevolare l'acquisizione delle aree a viabilità pubblica facenti parte di lotti già edificati, è stato previsto un incentivo di SUL, previo cessione gratuita al Comune, per permettere la realizzazione dell'opera pubblica.

All'interno del comparto ad acquisizione compensativa "E" viene stralciata un'area da destinare a "Servizi pubblici di livello urbano" da PRG per la localizzazione dei un Istituto polifunzionale da realizzarsi a cura della Provincia di Roma già inserito nel Programma delle Opere 2011 – 2013 dello stesso Ente.

In considerazione della particolare natura del territorio a cui si è fatto cenno in premessa è stata rilevata l'esistenza di un rischio idraulico di allagamento su buona parte delle aree inserite nel Piano. A seguito della richiesta di Roma Capitale e sulla base dell'elaborato "Carta di idoneità territoriale" e dello Studio Geologico sono stati rilasciati i pareri favorevoli con prescrizioni della Regione Lazio – Area Difesa del Suolo e del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano.

Sotto il profilo urbanistico l'area interessata dal Piano è classificata nel PRG vigente come A.P.P.D "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita" regolato dall'art. 62 delle NTA di PRG. Nell'elaborato di *Modifiche e integrazioni 3a\*.3* il Piano viene individuato con un perimetro di colore verde "Errore materiale" tra le modifiche e integrazioni successive alla D.C.C. 64/06 poiché, nelle more del procedimento di approvazione sono state recepite le modifiche apportate con la riadozione del 2006. Il perimetro definitivo è stato poi confermato nella tavola "Individuazione delle modifiche e integrazioni - componenti ad esito" con retinatura di colore giallo.



Nelle tavole della Rete Ecologica le aree del Piano non ricadono in alcuna componente tranne che per l'area del comparto B che ricadono in componente C e per alcune aree residuali che ricadono nella fascia di rispetto della Tenuta Presidenziale di Castel Porziano.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, secondo la tavola B del PTPR l'area risulta interessata dai seguenti beni paesaggistici:

- La zona sud del Piano è interessata da un bene paesaggistico di tipo dichiarativo di cui all'art. 136 comma 1 lett. c) e d) del Dlgs 42/04 "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" – DM 21.10.1954 "Fascia costiera - Ostia - Anzio – Nettuno";
- Nella zona Nord del Piano insiste un bene paesaggistico di tipo dichiarativo di cui all'art. 136 comma 1 lett. c) e d) del Dlgs 42/04 "beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico" – DM 24.4.1957 "Viale Cristoforo Colombo";
- Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del Dlgs 42/04 lungo la direttrice di Via Cristoforo Colombo;
- Corsi delle acque pubbliche (canali di bonifica) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs n°42/04
  - Nel confine sud –ovest: *Forma emissaria di Ostia - c058\_0261*;
  - Adiacente al precedente: *Canale Palocco - c058\_0252 - D.P.R. 28/12/1965*;
  - Lungo il confine con la Tenuta Presidenziale di Castel Porziano: *Fosso del Confine - c058\_0252 - D.P.R. 28/12/1965*;

Circa l'80% dell'estensione del Piano ricade in zona urbanizzata di cui alla perimetrazione riportata nella tavola B del PTPR.

L'area è assoggettata alla disciplina del PTP 2 denominato "Litorale Nord", che per le aree inserite nel vincolo dichiarativi prevede una zona "C1 – vincolata alle norme dell'attuale PRG o degli strumenti urbanistici attuativi vigenti – Tutela limitata".

Per tale area il Comune di Roma ha presentato alla Regione Lazio - Direzione Territorio ed Urbanistica, Area Pianificazione Paesistica e Territoriale, la richiesta di modifica del PTP 2 "Litorale Nord", ai sensi dell'art. 23 comma 1 LR 24/98. Tale proposta di modifica è stata accolta dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del PTPR n° 556 del 25 Luglio 2007, individuata con n° 058091\_P748 ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con Delibera n°41 del 31 Luglio 2007.

Il Parere della osservazione n° 058091\_P748, riportato nell'Allegato n. 3HA del P.T.P.R., recita: "Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, subordinatamente ai pareri paesistici. Per il corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al comma 7 (per le aree urbanizzate) dell'art. 7 della L.R. 24/98".

Nella tavola A del PTPR l'area in oggetto ricade in parte nel "Paesaggio agrario di continuità", in parte nel "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" e in parte nel "Paesaggio degli insediamenti urbani". Comunque l'intera area è riportata nelle "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti", per la quale, come previsto dall'art. 65 delle NTA del PTPR, i contenuti delle controdeduzioni (Parere della osservazione n. 058091\_P748) prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi".

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha rilasciato il Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 con prescrizioni con nota n.118583 fascicolo 7743 del 11.05.2010.

Come previsto dall'art. 29 della L.R. 24/98 il presente Piano particolareggiato è corredato dallo Studio di Inserimento Paesistico.

## CONSIDERATO

Si ritengono condivisibili i principi informativi del Piano e quindi i criteri generali che sovrintendono all'impostazione progettuale di Roma Capitale in riguardo al completamento del percorso di riqualificazione di questo territorio iniziato circa venti anni fa. Si fa riferimento al completamento edilizio dei lotti non ancora edificati (circa il 20%), all'adeguamento della dotazione di servizi pubblici, alla riorganizzazione della rete viaria in relazione alla contiguità con altri programmi urbanistici, al miglioramento dell'accessibilità dell'ambito di Piano con le arterie di collegamento urbano e alla richiesta di pareri agli enti competenti in relazione al rischio idrogeologico particolarmente evidente nella maggior parte dell'area di Piano.

La creazione di comparti soggetti a convenzione all'interno di un'area così vasta e parcellizzata consentirà l'acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione delle aree pubbliche mediante cessione gratuita e realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei proprietari riuniti in Consorzio a fronte dell'attribuzione dell'indice di edificabilità più alto presente nel Piano (0.66 mc/mq).

Il comparto contrassegnato con il n. 30 è stato creato a seguito dell'osservazione n. 26 da presentata da parte dell'Opera Romana per la Preservazione della Fede e la Provvista di Nuove Chiese in Roma che chiedeva che, a fronte della cessione all'Amministrazione di due edifici interni al Comparto 30 e della relativa area di sedime e applicando un criterio perequativo, venisse consentito di frazionare un'area fondiaria interna al Comparto 30 (destinato a servizi pubblici) applicandovi un indice di edificabilità residenziale. L'osservazione è stata accolta da Roma Capitale assegnando un indice di edificabilità fondiaria inferiore a quello del Comparto 15.

Nei comparti ad acquisizione compensativa vi è stato un rilevante aumento degli abitanti insediati (n. 379 tra i dati del Piano adottato e quelli del Piano controdedotto) dovuti all'attribuzione, seguito delle osservazioni accolte, di superficie residenziale laddove nel Piano adottato era presente solo volume non residenziale in particolare nei comparti contrassegnati dalle lettere B e D. Inoltre, nell'originario comparto B sono stati creati 5 subcomparti a seguito dell'accoglimento delle osservazioni dei proprietari i quali hanno segnalato la presenza all'interno del comparto di edifici abusivi non condonati che, non partecipando al comparto, avrebbero potuto comprometterne l'attuazione. Pertanto gli stessi chiedevano la creazione dei sub comparti stralciando gli edifici suddetti. Anche l'indice di edificabilità è stato aumentato da 0.20 mc/mq a 0.30 mc/mq (comunque meno della metà dell'indice dei comparti soggetti a convenzione). I comparti suddetti ricalcano gli ambiti delle aree extra perimetro di cui alla D.G.R. 4777/83 proposte con il Piano approvato nel 1994. L'operazione sopra descritta, insieme alla cessione delle aree per la realizzazione degli standard previsti dal Piano, eviterà l'esproprio generalizzato delle aree pubbliche giudicato economicamente gravoso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tabella di confronto tra il Piano contro dedotto e quello adottato

	P.P. <u>adottato</u> con D.C.C. 112/06	P.P. <u>controdedotto</u> con D.C.C. 26/12
Superficie territoriale	ha 532.14	ha 534.38
Densità territoriale	ab/ha 55.92	ab/ha 38
Abitanti previsti	<b>n. 29.759</b>	<b>n. 20.372</b> (adeg. Nuovo PRG)
SUL Resid.(compl. + N.E.)	mq 743.975	mq 763.966
SUL Non Resid.(compl. + N.E.)	mq 163.325	mq 85.630
SUL totale	mq 907.300	mq 849.597
Verde pubblico	10.04 mq/ab > 9.00 (vigente PRG)	12.13 mq/ab > 9.50 (vigente PRG)
Servizi pubblici	7.21 mq/ab > 6.50 (vigente PRG)	9.35 mq/ab > 6.50 (vigente PRG)
Parcheggi pubblici resid.	3.01 mq/ab > 2.50 (vigente PRG)	6.00 mq/ab = 6.00 (vigente PRG)
Totale standard	<b>20.25 mq/ab &gt; 18.00</b> (vigente PRG)	<b>28.33 mq/ab &gt; 22.00</b> (vigente PRG)

La differenza tra la superficie territoriale è dovuta all'accoglimento di alcune osservazioni le quali obiettavano che la superficie dei lotti di proprietà non corrispondeva (in difetto) a quella inserita nell'elenco delle proprietà catastali del Piano adottato e all'inserimento di alcuni lotti attraversati dal confine di Piano che sono stati ammessi al suo interno.

Come descritto in premessa l'adeguamento del Piano al PRG vigente approvato nel 2008 ha comportato la modifica dei dati riguardanti gli abitanti insediabili visto che l'incidenza della dotazione superficie/abitante è passata da 25 mq/ab del vecchio Piano a 37.5 mq/ab del nuovo PRG.

Come si evince dalla tabella la dotazione di standard risulta verificata in entrambi in casi (adottato e controdedotto).

L'adeguamento della destinazione del Comparto E appare condivisibile in considerazione del fatto che la Provincia di Roma ha già approvato il Progetto preliminare dell'Istituto scolastico polifunzionale di livello

superiore in un'area destinata dal Piano adottato a servizi pubblici che, nel Piano controdedotto e in accordo con le previsioni del nuovo PRG – art. 84 delle NTA, ha assunto la destinazione “Servizi pubblici di livello urbano” le cui norme prevedono la realizzazione di Scuole di livello superiore.

Ai fini dell'equiparazione tra le “zone di completamento semplice” si conviene che le zone ex O1 , precedentemente classificate come zone di conservazione prive di capacità edificatoria a seguito dell'inclusione nella fascia di rispetto della Tenuta di Castel Porziano, possano assumere l'indice di edificabilità delle “zone di completamento semplice O2” (0.44 mc/mq) a causa della riduzione della suddetta fascia di rispetto introdotta con l'approvazione del nuovo PRG. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 72 delle NTA di PRG in merito all'inclusione delle aree nella componente “B” di Rete Ecologica.

Per quanto riguarda il rischio idrogeologico di buona parte del territorio di cui alle premesse si rimanda ai pareri dell'Area Difesa del Suolo della Regione Lazio e del Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano. In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni e la zonizzazione contenute nell'elaborato “Carta d'idoneità territoriale” in merito alla compatibilità dei locali interrati con gli ambiti a rischio idrogeologico.

Gli interventi sulla viabilità comprensivi di adeguamento delle sezioni stradali permettono una sufficiente mobilità all'interno del nucleo e un adeguato collegamento con la Via Cristoforo Colombo e le principali arterie di viabilità presenti nell'ambito territoriale. Si rammenta che,, in considerazione dell'aumento dei volumi di traffico dovuti al completamento del Piano, l'adeguamento della viabilità (esterna e interna ai comparti) assume caratteristica prioritaria rispetto all'attività edificatoria.

Sotto il profilo paesaggistico il Piano si ritiene assentibile alle condizioni riportate nella controdeduzione di questa Direzione Regionale all'osservazione ai sensi dell'art. 23 delle L.R. 24/98 in relazione alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (...) “Per il corso d'acqua si applicano le disposizioni di cui al comma 7 (per le aree urbanizzate) dell'art. 7 della L.R. 24/98”. Per le aree non urbanizzate si applica l'art. 6 della suddetta legge. Per quanto riguarda le autorizzazioni paesaggistiche dei singoli interventi si deve far riferimento all'art. 146 del Dlgs 42/04 e alla L.R. 59/95 e ss.mm.ii. Per gli interventi ricadenti in aree interessate da beni paesaggistici di carattere archeologico (art. 136 comma 1 lett. c) e d) e art. 142 comma 1 lettera m) del Dlgs 42/04) dovrà essere richiesto il preventivo parere alla Sovrintendenza competente per territorio.

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano nel periodo delle due pubblicazioni, si concorda con quanto proposto dagli uffici comunali.

L'approvazione della presente variante non costituisce sanatoria di eventuali interventi edilizi, realizzati negli ambiti oggetto di variante ed in difformità degli strumenti urbanistici vigenti, si da atto che gli stessi saranno soggetti ai procedimenti amministrativi sanzionatori previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

## PER QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Si ritiene che Piano Particolareggiato in Variante al PRG – “Roma Capitale – Piano Particolareggiato per il recupero urbanistico del Nucleo di zona “O” n. 51 “Infernetto – Macchione”, **sia meritevole di approvazione**, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, con le prescrizioni sopra riportate.

Il Funzionario istruttore  
f.to Arch. Fabio Bisogni

Il Direttore  
f.to Arch. Demetrio Carini