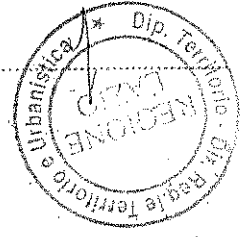




per copia conforme IL FUNZIONARIO



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

18 GIU. 2004

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

18 GIU. 2004

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

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonella	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Ennio	"
AUCELLO	Andrea	Assessore	ROBLOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Armanda	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Amba Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulia	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso MARDINI  
.....OMISSIS

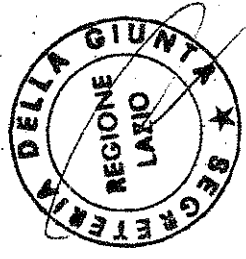
Simeoni - Formisano - Gargano - Iannarilli -

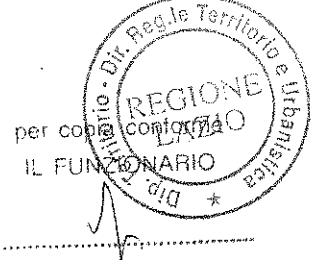
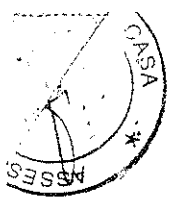
ASSENTI: Prestagiovanni

DELIBERAZIONE N. 529

OGGETTO:

Comune di Roma - Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Zona "O" n.65 "Portuense Spallete" - L.R. 36/87 art. 4. Approvazione.





529 18 GIU. 2004

**OGGETTO:** Comune di Roma – Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Zona “O” n. 65 “Portuense Spallete” – L.R. 36/87 art. 4. **Approvazione.**

**LA GIUNTA REGIONALE**

**SU proposta del Direttore del Dipartimento Territorio**

- 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 12.6.1975, n. 72 recante “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio”;
- VISTA la legge regionale 2.5.1980, n. 28;
- VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;
- VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002;

**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. 358 del 16.11.1993, con la quale il Comune di Roma ha adottato - ai sensi dell’art. 1 della legge regionale 2.7.1987, n. 36 - il Piano Particolareggiato della zona “O” n. 65 “Portuense Spallete”, in quanto conforme al perimetro di cui alla citata D.G.R. n.4777/83;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 19 osservazioni/opposizioni e n. 13 osservazioni fuori termine;

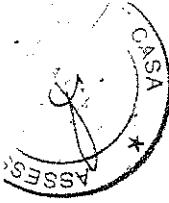
VISTA la deliberazione consiliare n. 31 del 09.03.1998, con la quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in ordine alle osservazioni/opposizioni presentate, provvedendo, peraltro, a riadottare il Piano in argomento ai sensi dell’art.4 della legge regionale n. 36 del 02.07.1987 in quanto 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. 11 osservazioni/opposizioni nei termini e n. 7 fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 149 del 21.10.2002, provvedendo fra l’altro a graficizzare le modifiche conseguenti alle controdeduzioni formulate;

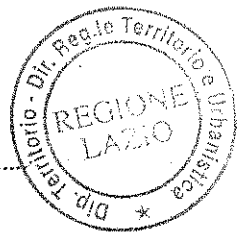
CHE, inoltre, è pervenuta direttamente a questa Regione una osservazione a firma dei Signori Pazzaglini Giovanni e Pierini Paola;

VISTA la nota n. 20639/D3/06 del 28.02.2003, 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 Territorio, per l’approvazione, sono stati da questo sottoposti all’esame della Direzione Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;



per copia conforme  
IL FUNZIONARIO



529 18 GIU. 2004

**VISTA** la relazione n. 13241/2003, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato della zona "O" n. 65 "Portuense Spallette", in variante al vigente P.R.G. da zona H3 a zona "O", 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;

**Esperita la concertazione con le parti sociali;**

**DELIBERA**

Per i motivi indicati nella relazione n.13241/2003 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, 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.65 "Portuense Spallette", adottato dal Comune di Roma con delibera consiliare n. 31 del 9.03.1998.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2b.5 nell'allegato A, nella delibera consiliare n. 31/1998, contenente la relazione d'Ufficio, nella relativa delibera consiliare di controdeduzioni n. 149/2002 e nei seguenti elaborati:

- Tav. 5 Aree con destinazione pubblica rapp. 1:2.000
- Tav. 5a Localizzazione delle opposizioni ed osservazioni su zonizzazione catastale rapp. 1:2.000
- Tav. 7 Zonizzazione, quadro d'unione F. 752 All. 1436 e 1437 rapp. 1:2.000
- Tav. 7a Zonizzazione F. 752 All. 1436 rapp. 1:2.000
- Tav. 7b Zonizzazione F. 752 All. 1437 rapp. 1:1.000
- Tav. 8 Rete viaria rapp. 1:2.000
- Tav. 9 Relazione di spesa
- Tav. 10 Relazione
- Tav. 11 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 14 Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 752 da pag. 1 a 63;
- Tav. 15 Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 752 da pag. 64 a 157;
- Tav. 16 Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 752 da pag. 1 a 67.

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

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



IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

18 GIU. 2004



Per copia conforme  
Il Funzionario Responsabile  
(Dott. Paolo Iaconis)

*Paolo Iaconis*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 529

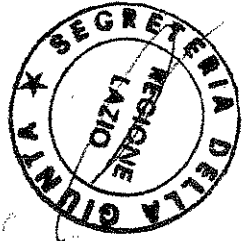
DEL 18 GIU. 2004

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D  
(Arch. Paolo Ravaldini)

Allegato A

PROT. N° 13241/2003

RELAZIONE ISTRUTTORIA



Oggetto: Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 articolo 4  
Comune di Roma – Piano Particolareggiato Zona "O" n° 65 "Portuense Spallette"  
**Parere urbanistico e paesaggistico**

Con nota n° 13241 del 28/01/2003 è pervenuta a questa Direzione Regionale 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.

La Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 20639/83/06 del 28/03/2003, pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica al prot. n° 34223 del 5/03/2003, ha espresso il 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.

È direttamente pervenuta a questa struttura l'osservazione a firma dei signori Pazzaglini Giovanni e Pierini Paola protocollo n° 23354 del 13/02/2003 proprietari di un lotto posto all'interno del comprensorio "A" soggetto a convenzione.

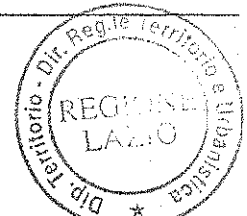
PREMESSO

Il piano particolareggiato è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 358 del 16/11/1993 ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87 in quanto conforme al perimetro di cui alla D.G.R.L. n° 4777/83. Gli atti allegati alla delibera, oltre alla Relazione Tecnica d'Ufficio dell'USPR prot. n° 8553/93 che ne fa parte integrante, sono i seguenti:

Tav. 1	Consistenza edilizia (schede)	
Tav. 2	Analisi dello stato di fatto	rapp. 1:2.000
Tav. 3	Destinazione di PRG	rapp. 1:10.000
Tav. 4	Connessioni territoriali	rapp. 1:10.000
Tav. 5	Aree con destinazione pubblica su planimetria catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 6	Zonizzazione su planimetria catastale	rapp. 1:4.000
Tav. 7	Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Tav. 8	Rete viaria	rapp. 1:2.000
Tav. 9	Relazione di spesa	
Tav. 10	Relazione	
Tav. 11	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 12	Sistemazione spazi pubblici	rapp. 1:1.000
Tav. 13	Sistemazione spazi pubblici	rapp. 1:1.000
Tav. 14/15	Elenco delle proprietà catastali vincolate	
Tav. 16	Elenco proprietà catastali soggette a convenzione	



per copia conforme  
IL FUNZIONARIO





Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate avverso al piano n° 19 opposizioni oltre a 13 opposizioni fuori termine. Con la delibera di controdeduzione l'Amministrazione Comunale ne ha accolte 13 di cui 4 fuori termine, ne ha parzialmente accolte 8 di cui 4 fuori termine, respinte 10 di cui 5 fuori termine ed una che non dà luogo a provvedere. L'accoglimento delle osservazioni/opposizioni non hanno variato in modo sostanziale la natura del piano ma ne hanno aumentato la superficie territoriale senza anettere ulteriori aree esterne per il reperimento degli standard urbanistici: a seguito di ciò l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di ripubblicare il piano particolareggiato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 con delibera n° 31 del 9/03/1998.

Gli elaborati tecnici allegati, compresa la Relazione d'Ufficio che fa parte integrante della delibera di controdeduzione, sono i seguenti:

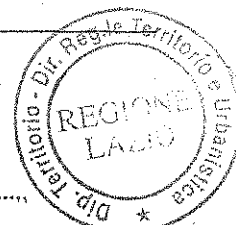
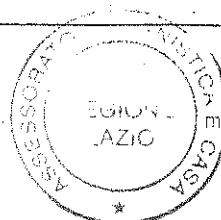
Tav. 5	Aree con destinazione pubblica	rapp.	1:2.000
Tav. 5a	Localizzazione delle opposizioni ed osservazioni su zonizzazione catastale	rapp.	1:2.000
Tav. 7	Zonizzazione, quadro d'unione F. 752 All. 1436 e 1437	rapp.	1:2.000
Tav. 7a	Zonizzazione F. 752 All. 1436	rapp.	1:2.000
Tav. 7b	Zonizzazione F. 752 All. 1437	rapp.	1:1.000
Tav. 8	Rete viaria	rapp.	1:2.000
Tav. 9	Relazione di spesa		
Tav. 10	Relazione		
Tav. 11	Norme tecniche di attuazione		
Tav. 14	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 752 da pag. 1 a 63;		
Tav. 15	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 752 da pag. 64 a 157;		
Tav. 16	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 752 da pag. 1 a 67.		

Durante il periodo di ripubblicazione sono state presentate n° 11 opposizioni; inoltre, fuori dei termini di pubblicazione, ne sono state presentate n° 7. Ne sono state accolte 15 di cui 5 tra quelle fuori termine, parzialmente accolte 3 (di cui 2 fuori termine) e respinte nessuna. Le variazioni al piano a seguito delle controdeduzioni non sono state ritenute sostanziali perciò non è stata necessaria la ripubblicazione.

Gli atti allegati alla delibera n° 149 del 21/10/2002, di cui fa parte integrante la Relazione d'Ufficio, sono i seguenti:

Tav. 7.1	Localizzazione osservazioni e/o opposizioni	rapp.	1:2.000
Tav. 7	Zonizzazione, quadro d'unione	rapp.	1:2.000
Tav. 7a	Zonizzazione su base catastale - F. 752 All. 1436	rapp.	1:1.000
Tav. 7b	Zonizzazione su base catastale - F. 752 All. 1437	rapp.	1:1.000
Tav. 8	Aree pubbliche e rete viaria	rapp.	1:2.000
Tav. 9	Relazione di spesa		
Tav. 11	Norme tecniche di attuazione		
Tav. 14	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 752 da pag. 1 a 76;		
Tav. 15	Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio F. 752-753 da pag. 1 a 159;		
Tav. 16	Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione F. 752 da pag. 1 a 73.		

La zona "O" n° 65 "Portuense Spallete" di recupero urbanistico è localizzata nel quadrante ovest della città in posizione esterna rispetto al GRA ed a nord dell'Autostrada per Fiumicino in una porzione di terreno a nord della Via Portuense all'altezza di Ponte Galeria. Il nucleo si è sviluppato lungo la strada, ora denominata Via Senorbi, che da Via Portuense raggiunge in salita Via della Pisana. Il paesaggio è quello tipico della campagna romana. Nell'ambito territoriale all'interno del quale il nucleo si inserisce, è presente il nucleo n° 64 di zona "O" denominato "Via della Pisana".





## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Gli obiettivi principali del piano particolareggiato sono i seguenti:

- ristrutturazione dell'attuale insediamento in un organismo urbano funzionalmente più attrezzato;
- ristrutturazione della rete viaria esistente con la ricucitura di questa con la viabilità di progetto;
- riqualificazione urbana con l'individuazione delle aree necessarie per le scuole, i servizi ed il verde pubblico, al fine di soddisfare lo standard urbanistico;
- individuazione dei comprensori soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Le infrastrutture presenti nella zona sono costituite da Via della Magliana e Via Portuense a sud del nucleo e da Via della Pisana a nord del nucleo. Attraverso queste arterie, avviene il collegamento con l'autostrada Roma Fiumicino e con il Raccordo Anulare. Inoltre, a sud del nucleo, è presente la fermata "Ponte Galeria" della FM1 Fiumicino - Fara Sabina delle Ferrovie dello Stato.

La variante urbanistica riguarda la trasformazione nella destinazione urbanistica a zona O di un'area posta a sud del perimetro a ridosso della Via Portuense, destinata a zona H3 del vigente PRG. Su quest'area, dell'estensione di 8230 mq, sono previsti 2600 mq circa di aree pubbliche con la restante parte destinata ad aree fondiarie edificabili. Tale area, non inclusa nella perimetrazione di approvazione delle zone di edilizia abusiva di cui alla DGRL n° 4777/83, è stata ora inserita, anche a seguito di una osservazione alla delibera di adozione del P.P. in questione, anche perché ormai carente della vocazione agricola della sua attuale destinazione urbanistica di PRG, in quanto posta tra la zona O e la più vasta area agricola sottoposta a vincolo paesaggistico a sud della Via Portuense stessa.

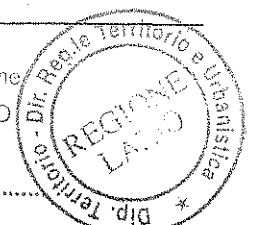
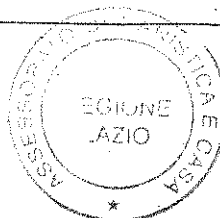
L'area dell'intero nucleo in questione non risulta essere sottoposta a vincoli ambientali e/o paesaggistici vincolata ai sensi del DLgs n° 490/99.

I dati urbanistici, contenuti nella D.G.R.L. n° 4777/83, prevedevano una Superficie pari a 45,80 Ha, con una previsione complessiva pari a 2.840 stanze comprensive di quelle costruite e quelle da costruire per una densità di 65 ab/Ha. La variazione della superficie tra le tre delibere di Consiglio Comunale oscilla tra i 47,72 Ha dell'adozione, ai 49,07 Ha della prima controdeduzione a 48,74 Ha della seconda controdeduzione. La densità è variata da 75,64 ab/Ha, a 74,50 ab/Ha fino a 78,00 ab/Ha della seconda controdeduzione per una popolazione prevista di 3802 abitanti.

Per quanto riguarda le aree pubbliche il confronto tra i dati scaturiti dalle tre delibere sono riportati nel seguente riepilogo:

Dati di progetto		Adozione (CC n° 358 del 16/11/1993)	1^ Controded. (CC n° 31 del 9/03/1998)	2^ Controded. (CC n° 149 del 21/10/2002)
Verde pubblico	Superficie	35.545	35.482	43.584
	Dotazione	9,84	9,70	11,50
Servizi	Superficie	23.471	23.820	27.939
	Dotazione	6,50	6,51	7,30
Parcheggi	Superficie	10.180	9.140	11.989
	Dotazione	2,82	2,50	3,20
Dotazione totale		19,16	18,71	21,97

Lo sviluppo dei singoli comparti delle aree fondiarie come approvata nella seconda delibera di controdeduzione n° 142 del 21/10/2002 è riportata nel seguente riepilogo:





ZONA	Superficie mq.	VOLUME		I.F. medio mc./mq.	Superficie lorda abit. mq.	Abitanti n°
		Residenziale mc.	Non residenz. mc.			
Conservazione	200.672	183.983	57.255	1,20	57.495	2.300
Completamento	33.393	17.031	3.055	0,60	5.322	213
Nuova edificazione	68.957	35.168	6.206	0,60	10.990	440
Nuova edif. convenzionata	46.253	67.957	12.069	1,73	21.236	849
<b>TOTALE</b>	<b>349.275</b>	<b>304.139</b>	<b>78.535</b>		<b>95.043</b>	<b>3.802</b>

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 21,97 mq/ab rispetto al minimo di 18 mq/ab.

Gli interventi sulla viabilità permettono una sufficiente mobilità all'interno del nucleo e un adeguato collegamento con le principali arterie di viabilità presenti nell'ambito territoriale.

Per quanto riguarda le controdeduzioni comunali alle osservazioni/opposizioni presentate avverso al piano nel periodo delle due pubblicazioni, si concorda con le stesse. Pertanto, si ritiene di non accogliere l'osservazione presentata direttamente alla Regione Lazio e citata in premessa, in quanto già oggetto di controdeduzione comunale (n° 11 Fuori Termine) nell'ambito della delibera del C.C. n° 31 del 9/03/98.

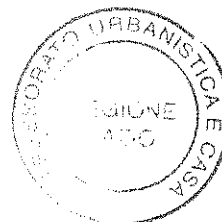
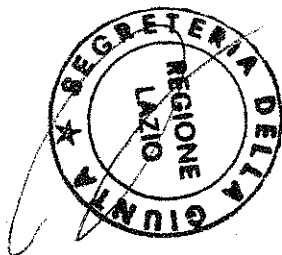
PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al piano particolareggiato di recupero zona "O" n° 65 "Portuense Spallete" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 31 del 9/03/98. In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona H3 a zona "O" di recupero urbanistico.

F.to (Geom. Maurizio GALIMBERTI)

F.to Il dirigente dell'Area 2B.5  
(Arch. Paolo RAVALDINI)

F.to Il Direttore  
Arch. Antonino BIANCO



per copia conforme  
IL FUNZIONARIO

