



894 7 6 NOV. 2007. lu

OGGETTO: Comune di Roma – XLVII Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona C35 “Casal Monastero 3”.
D.C.C. n. 175 del 25-26.07.2007 – **Approvazione.**

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

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 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e di successiva variante denominata “Piano delle Certezze” approvata con D.G.R. n. 856 del 10.09.2004;

VISTA la deliberazione consiliare n. 175 del 25-26.07.2007 con la quale il Comune di Roma, nell'ambito della XLVII Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona C35 “Casal Monastero 3”;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata una osservazione-opposizione in ordine alla quale il Comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 198 del 01.10.2007, provvedendo, peraltro, con la medesima delibera consiliare a graficizzare, in appositi elaborati, le modifiche conseguenti all'accoglimento della osservazione-opposizione presentata;

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 Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;

VISTA la relazione n. 178436/2007 del 08.11.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona in variante al vigente P.R.G. da zone “H1” e “N” a zona “E3”, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

VISTA la nota, contenuta nella deliberazione consiliare n. 175 del 25-26.07.2007, con la quale il comune di Roma ha dichiarato che i terreni interessati dall'intervento di che trattasi non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio collettivo;

VISTA la nota n. 178889 del 05.11.2007 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo





894 16 NOV. 2007 *lu*

05 ha espresso – ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, della L.R. 72/75, della D.G.R. n. 2649/99 e D.G.R. 655/02 – parere favorevole al Piano di Zona C35 in Variante urbanistica al P.R.G. in località Casal Monastero 3 nel comune di Roma (RM) con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- *siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano osservate le indicazioni del progettista Dr For. Carlo Mascioli;*
- *siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica ed edafica*
- *realizzare recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone,*
- *in caso di compensazione il rapporto tra piante arboree eliminate e nuovi impianti sarà di almeno 1:2 prevedendo di sostituire alberi di prima grandezza con alberi di seconda o terza grandezza, i nuovi impianti potranno essere realizzati per gruppi di essenze arboree*
- *nel caso di individuazione di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica,*
- *sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato D "Relazione geologica" a firma del Geol. Roberto Agnolet e gli elaborati grafici ad essa allegati;*
- *qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;*
- *siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali creep ed erosioni lineari;*
- *il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;*





894 16 NOV. 2007 *lu*

- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento delle acque reflue e in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;*
la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;
RITENUTO di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 178436/2007 del 08.11.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;
RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;
ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona C35 Casal Monastero 3 in variante al P.R.G. da zone "H1" e "N" a zona E3, adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 175 del 25-26.07.2007, controdedotto con deliberazione consiliare n. 198 del 01.10.2007, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 178436/2007 del 08.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato;

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**allegato A**.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 175 del 25-26.07.2007:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. 4 b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	





894 16 NOV. 2007 *lu*

E nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 198 del 01.10.2007:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. 4 b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

22 NOV. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Il Dirigente dell'Area 2B.05
(Arch. Francescopaolo Lorito)

Area 2B.5
Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

DELIB. N. 894
DEL 6 NOV 2007

Roma, li 1-8 NOV 2007

PROT. N° 178436/2007

ALLEGATO A



Oggetto: Comune di ROMA - Adozione del Piano di Zona C35 Casal Monastero 3
Legge n° 167 del 8/04/1962 -- Legge Regionale n° 36 del 2/07/1987 articolo 4
Parere urbanistico e paesaggistico

RELAZIONE ISTRUTTORIA

L'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha trasmesso, con nota n° 178436 del 06/11/2007, la documentazione inviata dal Comune di Roma, Prot. n° 59224 del giorno 05/10/2007, relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi della Legge n° 167/62 per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 178889 del 05/11/2007, ha espresso il proprio parere di competenza di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione con prescrizioni.

La deliberazione di C.C. n. 175/07 di adozione del P.d.Z. C35 Casal Monastero 3 contiene l'attestazione di inesistenza di gravami ed usi civici, ai sensi dell'art.6 della L.R. 59/95, sulle aree di intervento. Tale attestazione, come da nota n° 85831/03 del 25/06/2007 del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, sostituisce il parere ex art.7 L.R. n° 59/95

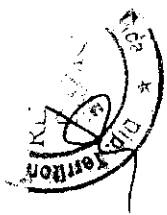
PREMESSO

Il Piano di Zona C35 "Casal Monastero 3", compreso nella XLVII variante integrativa sostitutiva del II PEEP, è stato adottato con deliberazione C.C. n° 175/2007

Il piano in questione, come riportato nella Tav. 5 allegata alla deliberazione del C.C. 175/07, è dimensionato su una superficie di 3,68 Ha per 278 stanze/abitanti con una densità di 76 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 22.240 mc., quella non residenziale è di 3.338 mc. e quella commerciale è di 1.110 mc.

Gli atti allegati alla delibera del C.S. n°175/07 sono i seguenti:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000



Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

Elab. 4 b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	

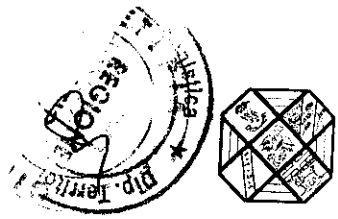
Durante il periodo di pubblicazione sono state presentate n° 1 osservazioni avverso il piano di zona a seguito della quale il piano è stato modificato. La delibera di controdeduzione è la n° 198 del 01/10/2007.

Gli atti allegati alla delibera del C.C. n° 198/07 sono i seguenti:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elab. 4 b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	

STATO ATTUALE

Il Piano di zona C35 Casal Monastero 3 è situato nel Municipio V, ricade in un ambito territoriale al di fuori dell'anello del GRA in prossimità dell'uscita 12, vicino a Via Belmonte in Sabina. Esso si trova in continuità con il piano di zona C34 Casal Monastero 2. Il contesto generale è ancora prevalentemente agricolo con la presenza di casali, filari alberati ed un sistema di tracciati storici sia in uso che dimessi. L'accessibilità è garantita principalmente da via di S.Alessandro, strada vicinale di crinale a doppia corsia che permette un accesso sicuro anche dal punto di vista altimetrico.



Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

Gli obiettivi che hanno mosso la progettazione dello strumento urbanistico in questione sono quelli di creare una continuità morfologica e sociale degli insediamenti per dare un'impronta più moderna e sostenibile alla edificazione esistente. Inoltre, il PdZ, si inserisce in un contesto in cui sono programmati numerosi interventi sul sistema dell'accessibilità sia pubblica che privata che contribuiranno in misura determinante alla riqualificazione della zona

La destinazione urbanistica delle aree interessate dal Piano di Zona, secondo il PRG vigente, sono a zona H1 "Agro Romano" e N "Parchi pubblici ed impianti sportivi" così come modificata dalla variante delle Certezze. Secondo il nuovo PRG, è classificato "Ambito di riserva a trasformabilità vincolata"

L'area del P.d.Z. è all'interno del PTP 15/9 Valle dell'Aniene e, così come si evince dalla tavola E1c/W, è sottoposta a vincolo ex L. 1497/39. Inoltre dalla consultazione della tavola E3 b emerge che l'area è classificata TP b/2. Infine la tavola E3 b bis indica che insiste, sul perimetro del P.d.Z., un bene di interesse archeologico di non comprovata consistenza ed estensione (estensione areale) ed, un'area di rispetto dei beni d'interesse archeologico.

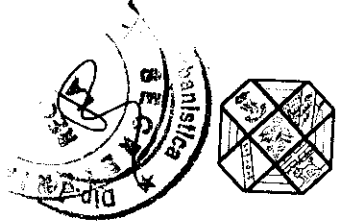
L'Amministrazione comunale ha presentato osservazione ex art. 23 della L.R. 24/98 avverso la predetta classificazione di tutela. Con l'adozione del PTPR, con DGRL n° 556 del 25/07/2007, la proposta, distinta con il n° 058091_P832 e n° 058091_P833, è stata accolta e pertanto la classificazione di tutela è stata declassata a Tutela Limitata. La Delibera di Consiglio Regionale di approvazione delle modifiche ai PTP vigenti è la n° 41 del 20/07/2007

CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 1 dicembre 1987 n° 7387. Dalla data di approvazione del 2° PEEP pertanto stanno per scadere i 18 anni di validità della previsione (1 dicembre 2005). La Giunta Regionale del Lazio, con Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T0609 del 24/11/2005, in accoglimento della richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha prorogato di due anni tale validità.

Dal punto di vista urbanistico, il piano di zona può considerarsi ammissibile sia per la viabilità sia per la localizzazione, tenendo conto degli interventi che si realizzeranno nel ambito più generale di Casal Monastero. Inoltre, le quantificazioni e la disposizione dei servizi sono dimensionate come sommatoria complessiva e dislocate nel P.d.Z. Casal Monastero 2 per evitarne la frammentazione.

Il comma 4 dell'art. 13 della LR 24/98 e s.m.i. prescrive che "Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

Pertanto, si ritiene di poter esprimere parere di massima favorevole con la prescrizione che prima del parere paesaggistico sulle singole opere, dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza Archeologica.

Si concorda con le controdeduzioni comunali, D.C.C. n° 198 del 01/10/07, alla osservazione presentata avverso la delibera di adozione del C.C. n° 175 del 25-26/07/2007

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole dal punto di vista urbanistico e paesaggistico al **Piano di Zona C35 "Casal Monastero 3"** adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 175 del 25-26/07/2007 e controdedotto con D.C.C. n° 198 del 01/10/07

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H1" e "N" a zona "E3" con le prescrizioni contenute nel precedente considerato e nel parere espresso, ai sensi del D.G.R.L. n° 2649/1999, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo con nota n° 178889 del 05/11/2007

L'istruttore
Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area
Arch. Francesco Paolo LORITO

Il Direttore
Arch. Daniele IACOVONE

