



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/11/2003

=====

ADDE' 16/11/2003 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	VICINHA	Daniela	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Marlo	"
BATTACIA	Augusto	"	KIARI	Luigi	"
COCCOTELLI	Anna Sa ome	"	ROGANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELES	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPA

*****OMISSIS

ASSISTE: MARRAZZO - COCCOTELLI - COSTA - DE ANGELES - MANCINI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 898

Oggetto:

Comune di Roma - XXX Variante Integrativa sostitutiva del I PEER, inserimento del Piano di Zona C25 "Borghesiana Pantano". D.C.C. n. 148 del 17.07.2003 - Approvazione.





898 16 NOV. 2007 *ly*

OGGETTO: Comune di Roma – XXXI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona C25 “Borghesiana Pantano”
D.C.C. n. 146 del 17.07.2003 – **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. 146 del 17.07.2003 con la quale il Comune di Roma, nell’ambito della XXXI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona C25 “Borghesiana Pantano”;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano in Variante di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

CHE ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 16 del D.P.R. n. 327/2001, il progetto di localizzazione è stato depositato presso il Dipartimento IX e del deposito è stata data comunicazione a ciascun proprietario delle aree interessate dall’intervento;

CHE entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di deposito, sono pervenute n. 2 opposizioni da parte dei proprietari delle aree interessate dalla citata proposta di localizzazione ed 1 osservazione d’ufficio;

CHE con deliberazioni consiliari n. 80 del 3.05.2004 e n. 11 del 19.01.2006 il comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate avverso la dichiarazione di pubblica utilità e localizzazione ex art. 3 della Legge 247/74, provvedendo con la richiamata delibera consiliare n. 80/2004, a graficizzare le modifiche conseguenti all’accoglimento delle osservazioni presentate, con appositi elaborati che sostituiscono quelli di uguale denominazione adottati con la citata deliberazione n. 146/2003;





898 16 NOV. 2007 *ly*

CHE con deliberazione n. 165 del 21.07.2005 il Comune di Roma ha adottato alcune modifiche all'interno del perimetro del Piano di Zona in argomento, provvedendo nel contempo a graficizzare le modifiche stesse in appositi elaborati;

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. 84971/2004 del 07.11.2007, 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 zona "H2" a zona "E3", sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

VISTA la nota n. 85756/D3/06 del 22.07.2004 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 "Usi Civici e Diritti Collettivi" ha ritenuto che l'intervento urbanistico di che trattasi possa avere libero corso in quanto è emerso che i terreni interessati dal piano in argomento non sono soggetti ad usi civici né figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici ai sensi della L. n. 1766 del 16.06.1927;

VISTA la nota n. D2/2A/08/133865 del 5.08.2005 con la quale il Dipartimento Territorio D2 – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2A - Area 08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso, per il Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano, *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99 con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'autorizzazione dello Strumento Urbanistico:*

1. *Siano rispettate le prescrizioni riportate nella Relazione Geologica a firma del geol. Fabio Faraglia.*
2. *Dovranno essere eseguite puntuali indagini geognostiche in ottemperanza del D.M. 11.03.1988 per la definizione dell'esatta geometria del sottosuolo e la definizione delle più idonee fondazioni.*
3. *La regimazione delle acque dovrà essere garantita da un sistema di raccolta ed allontanamento;*
4. *Dovrà essere curato il rinverdimento delle aree d'intervento secondo le indicazioni del dott. Agr. Daniele Dallari, con particolare riguardo per la tutela della vegetazione d'alto fusto.*
5. *Si rammenta, inoltre, il rispetto delle seguenti Norme tecniche e circolari:*
 - *D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
 - *Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;*
 - *Circ. Regione Lazio del 11.09.1982 n. 2950;*
 - *Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;*





898 16 NOV. 2007 lu

- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche e integrazioni;
- Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.01.1996;

VISTE le note n. 12654 del 23.05.2005 e nn. 200, 197, 199 e 198 del 3.01.2007 con le quali il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici ha rilasciato nulla osta di competenza, relativamente ai lotti "e", "b", "f", "c" e "g", con richiesta, in merito ai citati lotti, la comunicazione della data di inizio dei lavori ed ha, inoltre, richiesto un ampliamento delle indagini archeologiche per il lotto fondiario "a";

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 84971/2004 del 07.11.2007 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 C25 "Borghesiana Pantano" in variante al P.R.G. da zona "H2" a zona "E3", adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 146 del 17.07.2003, controdedotto con deliberazioni consiliari n. 80 del 3.05.2004 e n. 11 del 19.01.2006 ed ulteriormente modificato con deliberazione consiliare n. 165 del 21.07.2005, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 84971/2004 del 07.11.2007 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 ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise 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 146 del 17.07.2003:

Elab.	1	Previsioni di PRG inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab.	2	Inquadramento vincoli del territorio e PTP	rapp. 1:2.000
Elab.	3	Perimetro su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab.	4	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab.	5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab.	6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000





898

16 NOV. 2007

lu

- Elab. A Relazione Tecnica illustrativa
- Elab. B Norme tecniche di attuazione
- Elab. C Relazione finanziaria
- Elab. D Relazione geologica
- Elab. E Elenco delle proprietà catastali

negli elaborati allegati alla D.C.C. n. 80 del 3.05.2004:

- Elab. 3 Perimetro su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 4 Sistema della mobilità su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione rapp. 1:2.000

E negli elaborati allegati alla D.C.C. n. 165 del 21.07.2005:

- Elab. 4bis Sistema della mobilità su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 5bis Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Zonizzazione su base catastale rapp. 1:2.000
- Elab. 6bis Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti
Regolamento per l'edificazione rapp. 1:2.000
- Elab. Abis Relazione illustrativa Integrativa

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





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Flout

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

ALLEG. alla DELIB. N. 898 *ly*
DEL 16 NOV. 2007

Roma, li 07 NOV. 2007

PROT. N° 84971/2004

ALLEGATO A

Oggetto: **Comune di ROMA – Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano**
Legge n° 167 del 8/04/1962 e Legge Regionale n° 36 del 2/07/1987 articolo 4
Parere urbanistico e paesaggistico



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Comune di Roma, con nota n° 32521 del 24/05/2004, pervenuta in data 25/05/2004 prot. n° 84971, ha inviato a questa Direzione Regionale la documentazione 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 Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, con nota n° 85756/DS/06 del 22/07/2004, 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.

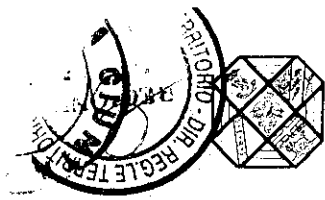
Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 133865 del 05/08/2005, ha espresso il proprio parere di competenza di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione con prescrizioni.

Con nota n° 22401 del 3/04/2007, recepita al prot n° 57712 del 4/04/2007, il Dipartimento IX del Comune di Roma ha inviato i pareri espressi dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, sui lotti fondiari previsti nel Piano di Zona rilasciando il nulla osta all'esecuzione delle opere per i lotti "e", "b", "f", "c" e "g", e rimandando ad un ampliamento delle indagini archeologiche per il lotto fondiario "a". Non è pervenuto il parere sul lotto fondiario "h".

PREMESSO

Il piano particolareggiato è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 146 del 17/07/2003 nell'ambito della XXXI variante al II Piano di Edilizia Economica e Popolare. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 17,64 Ha per 1.764 stanze con una densità di 100 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 141.120 mc circa. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Elab. 1	Previsioni di PRG inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio e PTP	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

	Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. D	Relazione geologica	
Elab. E	Elenchi delle proprietà catastali	
Attestazione comunale certificante l'inesistenza di gravami di uso civico nel territorio interessato dal Piano di Zona in oggetto		

Durante il periodo di pubblicazione del Piano di Zona sono state presentate n° 2 opposizioni avverso il Piano di Zona. A seguito delle sopra citate osservazioni il perimetro del piano di zona è stato modificato; pertanto, i dati dimensionali sono variati in 18,33 Ha di estensione, n° 2.000 abitanti/stanze previsti, densità di 109 ab/Ha per una cubatura residenziale di 160.000 mc. circa. Le modifiche conseguenti sono riportate negli elaborati allegati alla delibera di controdeduzione n° 80 del 03/05/2004 qui di seguito elencate:

Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000

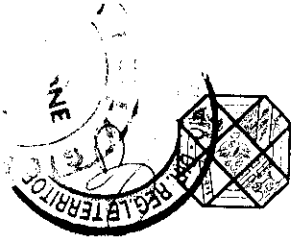
Con deliberazione di C.C. n° 165 del 21/07/2005, il piano di zona è stato modificato; le variazioni sono risultate tutte interne al perimetro, che non è variato, ed ha riguardato una diversa distribuzione di pesi insediativi tra alcuni comparti, la viabilità e l'unificazione di aree per servizi pubblici. Le modifiche sono contenute nei seguenti elaborati allegati alla delibera:

Elab. 4bis	Sistema della mobilità su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6bis	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:2.000
Elab. Abis	Relazione illustrativa	

Infine, la deliberazione di C.C. n° 11 del 19/01/2006 contiene osservazioni avverso la dichiarazione di pubblica utilità e localizzazione degli interventi, le quali sono state non accolte: pertanto, non sono state elaborate nuove tavole di modifica del piano di zona.

PREMESSO

Il piano di zona C25 Borghesiana Pantano ricade all'interno del Municipio VIII del Comune di Roma ed è previsto su un'area che si attesta ad est di Via di Rocca Cencia, nel tratto compreso tra Via Prenestina e Via Casilina, attualmente libera e con destinazione agricola,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

orograficamente piana con leggero degradamento verso il punto centrale. A sud est del previsto Piano di Zona è presente il nucleo abusivo a destinazione urbanistica "O" Borghesiana Biancavilla.

L'area oggetto dell'intervento, dal punto di vista infrastrutturale, è servita dalla linea ferroviaria COTRAL "Roma Pantano", che prevede la fermata Finocchio.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente prevede per l'area il vincolo parziale di inedificabilità con la prevalente destinazione a zona H2 "Agro Romano Vincolato" ed una minima fascia a zona H1 "Agro Romano". Ne nuovo PRG adottato dal Comune di Roma è ricompreso nella "Città della Trasformazione R57 residenziale".

Dal punto di vista paesaggistico, come si evince dalla tavola E3 b-c bis del Piano Territoriale Paesistico 15/11 "Pendici dei Castelli", l'area risulta vincolata per la presenza dei seguenti beni di interesse archeologico e storico-monumentale:

- tre "Aree di Frammenti Fittili" distinte con i numeri 72, 83 e 86 con le rispettive aree di rispetto: "Beni d'interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico";
- n° 81 Percorso sotterraneo dell'Acquedotto Felice: "Bene d'interesse storico monumentale di notevole consistenza e/o stato di conservazione e valore paesaggistico";
- n° 76 Antico tracciato stradale Via di Cavona: "Bene d'interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico".

La presenza di questi beni d'interesse archeologico rende efficace la tutela paesaggistica TPb/2 prevista dalla tavola E3 b-c del PTP 15/11 "Pendici dei Castelli". L'Amministrazione Comunale ha presentato osservazione ex art. 23 della LR 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_P637, è stata completamente accolta e pertanto la classificazione di tutela è stata declassata. La delibera di Consiglio Regionale di approvazione delle modifiche ai PTP vigente è la numero 41 del 20/07/2007.

CONSIDERATO

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.

Il piano di zona si inserisce in un ambito densamente edificato, e risulta idonea la dotazione di 48,08 mc/ab, tale da soddisfare la dotazione anche delle limitrofe aree (nucleo zona O n° 25 Borghesiana Biancavilla e n° 86 Pratolungo). L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere in futuro ad adeguare la viabilità esistente (Via di Rocca Cencia) all'incremento di abitanti che andranno a gravare sull'ambito urbano.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li

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".

Pertanto, per quanto riguarda l'area a servizi pubblici distinta con il n° 3 ed il comparto edificatorio "h", interessata dal sopra citato "Antico tracciato stradale di Via di Cavona", 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 alle osservazioni presentate avverso alla delibera di adozione n° 146 del 17/07/2003.

PARERE

Per quanto sopra menzionato, si ritiene di esprimere parere positivo dal punti vista urbanistico e paesaggistico per il **Piano di Zona C25 "Via Borghesiana Pantano"** adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 146 del 17/07/2003, controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 03/05/2004, e modificato con delibera del Consiglio Comunale n° 165 del 21/07/2005.

Pertanto si esprime parere positivo alla variante urbanistiche da zona "H2" a zona "E3" con le prescrizioni del precedente considerato, delle prescrizioni contenute nel parere ex DGRL 2649/99 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli e di quelle dei pareri espressi dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

L'istruttore
Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area 2B.05
Arch. Francescopaolo LORITO

Il Direttore
Arch. Daniele IACOVONE

