



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/12/2009

=====

ADDI' 16/12/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS


ASSENTI: MARRAZZO - DALIA - DI STEFANO - MANCINI - MARUCCIO -
RODANO VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 963

Oggetto:

Comune di Roma. Variante al PRG relativa al comprensorio "Tor de'Cenci Sud" in località Tenuta "La Perna", da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria, adottata con deliberazione del C.C n. 48 del 20.10.2008. Approvazione.




VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19.10.2009 con la quale il Comune di Roma ha accolto le modifiche apportate con il citato voto n. 167/2 /2009 del C.R.p.T., provvedendo, peraltro con il medesimo atto, a graficizzare quanto prescritto;

VISTA la nota n. 16434 del 22.07.08 con la quale il Comune di Roma – Dipartimento VI Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. n.5 Attuazione Piano Regolatore, ha attestato, sulla base delle risultanze della perizia del Prof. Ugo Petronio, che le aree interessate dalla proposta urbanistica in argomento, non sono gravate da Usi Civici;

VISTA la nota n. 101732 del 01.06.2009 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2A/08 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha espresso, *parere favorevole, ai fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e della D.G.R. 2649/99, sul progetto "Variante al PRG area comprensorio Tor de Cenci sud loc. Tenuta La Perna da Agro Romano ad ambito trasformazione ordinaria"*, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate:

1. *siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato all'istanza;*
2. *l'interessato si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente da un punto di vista idrogeologico e geologico;*
3. *i parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e/o esecutivi, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da spingersi fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, 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. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzati, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello previsto dalle normative vigenti, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente agli interventi edificatori, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nel punto successivo;*
4. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte dovrà essere 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. Inoltre le fondazioni sia degli edifici che di eventuali opere di sostegno dovranno essere progettate in*





- maniera tale da non costituire ostacolo a qualunque tipo di flusso idrico sotterraneo;*
5. *siano salvaguardati i filari di Eucalipti e Pini presenti nell'area oggetto d'intervento (rappresentati nella cartografia allegata denominata "Rilievo plano-altimetrico ed essenze arboree, scala 1:1000);*
 6. *dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innesco di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale;*
 7. *il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm.ii.;*
 8. *qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
 9. *il materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06, dalla D.G.R. Lazio 816/06, dal D.Lgs. 4/2008 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007);*
 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;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 167/2 del 16.07.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

VISTO che ai sensi dell'art. 45 dello Statuto della Regione Lazio, la Giunta dimissionaria resta in carica limitatamente all'ordinaria amministrazione;

RITENUTO che il presente provvedimento rientra tra gli atti di ordinaria amministrazione;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;
all'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al PRG relativa al comprensorio "Tor de'Cenci Sud" in località Tenuta "La Perna", da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria, adottata dal Comune di Roma con deliberazione del C.C n. 48 del 20.10.2008, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 167/2 del 16 luglio 2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.



La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 48 del 20.10.2008;

- Elaborato 1: Relazione tecnica urbanistica;
- Elaborato 2: Stralcio di PRG vigente;
- Elaborato 3: Variante di PRG.

e nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 94 del 19.10.2009

- Elaborato 1: Relazione tecnica urbanistica;
- Tavola 2a: Stralcio PRG vigente
3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni
- Tavola 2b: Stralcio PRG vigente
3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito
- Tavola 3a: Variante PRG vigente
3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni
- Tavola 3b: Variante PRG vigente
3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito
- Tavola 4: Stralcio PRG vigente
4a*4 Rete Ecologica 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni
- Tavola 5: Variante PRG vigente
4a*4 Rete ecologica 1:10.000 – Conferenza di copianificazione.
Individuazione delle modifiche e integrazioni.

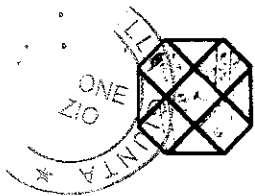
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.


Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 20 GEN. 2010





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 963 *PR*

DEL 16 DIC. 2009

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 167/2, del 16 Luglio 2009.



Relatore:
geom. Massimo Ferro

OGGETTO: Comune di Roma
Variante al P.R.G., relativa al comprensorio "Tor de' Cenci Sud" in
località Tenuta "La Perna", da Agro Romano ad Ambito di
Trasformazione Ordinaria.
Delibera di Consiglio Comunale n. 48, del 20 ottobre 2008.
Rif. L. 1150/42.

IL COMITATO

Preso atto che:

Con nota prot. n. QF/53929 del ⁴⁸⁴⁶ ¹⁸ 24 marzo 2009 il Dipartimento VI, U.O. 2, del
Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi alla Variante di P.R.G. in oggetto. La
nota suddetta è pervenuta alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 19 marzo
2009 e assunta al protocollo n. 53929 del 24 marzo 2009.

Con nota del 31.03.2009 l'Area Amministrativa di supporto della Direzione
Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto al Comune di Roma documentazione
integrativa.

Con nota prot. QF/9207 del 18.05.2009, pervenuta a questa Direzione Regionale
Territorio e Urbanistica in data 18 maggio 2009 e assunta al protocollo n. 92034 del 19
maggio 2009, il Dipartimento VI, U.O. 2, del Comune di Roma ha trasmesso la
documentazione mancante.

In data 12.06.2009 è pervenuto a questa Direzione Regionale Territorio e
Urbanistica, assunta al protocollo n. 111010 del 15 giugno 2009, il Parere ai sensi
dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio - Area 2S/05 - Difesa
del Suolo prot. n. 101732 fascicolo 7413 del 01.06.2009. 2A/08

Con nota interna della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del
19.06.2009, l'Area Amministrativa di supporto ha trasmesso a questa Area 2B.06
Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, la pratica in
oggetto per il parere di competenza con dichiarazione di regolarità e completezza degli
atti amministrativi.

Gli atti amministrativi e tecnici trasmessi sono i seguenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 20 Ottobre 2008 e allegati:
- Elab 1: Relazione tecnica urbanistica;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*



- Elab 2: Tavola di PRG vigente;
- Elab 3: Variante di PRG.
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio;
- Certificato di avvenuto deposito degli atti in libera visione del pubblico, con l'indicazione dei relativi estremi e della mancata presentazione di osservazioni;
- Attestazione del Dipartimento VI – U.O. n.5 del Comune di Roma del parere reso ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 sulla assenza di usi civici;
- Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio – Area 2S/05 – Difesa del Suolo prot. n.101732 fascicolo 7413 del 01.06.2009.

PREMESSO

Dalla lettura della Delibera di C.C. n. 48/2008 e dagli atti in nostro possesso, è possibile ricostruire la lunga storia urbanistica dell'area oggetto della Variante.

Il PRG previgente, approvato con DPR del 16.12.1965 e con Delibera G.R.L. n. 689 del 06.03.1979, individuava in località "Tenuta la Perna", lungo Via Pontina (all'esterno del GRA) due comprensori edificatori con destinazione "G4: Case unifamiliari con giardino", con una superficie territoriale complessiva di 284.182 mq, e una volumetria edificabile di circa mc. 62.520 (di cui mc. 56.836 residenziali e mc. 5.684 non residenziali).

La Variante generale al PRG denominata "Piano delle Certezze" adottata con Del. C.C. n. 92/97, prevedeva lo stralcio e la ripianificazione dei due comprensori a sottozona "H2: Agro romano vincolato", prevedendo l'applicazione del principio della compensazione all'intera volumetria di mc. 62.521, inserendola, in forza dell'O.d.G. n. 60 del 1.08.1996, nella tabella "1.3 Piano delle certezze – Sintesi degli O.d.G. relativi alle delibere della Variante di Salvaguardia (Del. C.C. 21.2.95 n. 40 e Del. C.C. 22.2.98 n. 20) e di perimetrazione dei parchi (Del. C.C. 20.2.95 n. 39 e Del. C.C. 1.8.96 n. 162)".

Il Comune di Roma con Delibera di C.C. n. 162 del 1.08.1996, ha proceduto alla perimetrazione dei parchi del Complesso lacuale Bracciano Martignano, Arrone Castel di Guido, Marcigliana, Valle dell'Aniene, Decima Malafede, Monte Mario, Tenuta dei Massimi, Laurentino Acqua Cetosa, ed in particolare nel parco di Decima-Malafede venivano ricomprese le aree dei due comprensori sopra citati.

La Regione Lazio, successivamente all'adozione della "Variante delle Certezze" del 1997, con la L.R. 6.10.1997 n. 29 ha istituito, tra l'altro, la Riserva naturale di Decima Malafede escludendo dalla perimetrazione le aree dei due comprensori in questione.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni del "Piano delle Certezze", ed in coerenza con quanto stabilito dalla Sentenza TAR Lazio n° 1732/1999 di accoglimento al ricorso del Consorzio Michelangelo limitatamente alla possibilità di ubicare le volumetrie nelle aree escluse dal perimetro del Parco, sottoposte dal PTP a tutela limitata, il Consiglio Comunale, con deliberazione n° 176 del 9 Novembre 2000 prevedeva, per motivazioni di carattere ambientale: l'applicazione del principio della compensazione per la quota del 20% dell'intera volumetria (mc. 62.520), pari a mc. 12.504 attraverso il suo inserimento nella tabella 1.3 del Piano delle Certezze; la concentrazione del residuo 80%, pari a mc. 50.016 nelle parti prospicienti la Via Pontina (interessate da tutela limitata); la cessione gratuita delle parti più interne al parco (interessate da tutela paesaggistica) all'Amministrazione Comunale proponendone l'inserimento nel parco di Decima Malafede.

Tale previsione veniva confermata in sede di approvazione del "Piano delle Certezze", di cui alla DGR n° 856 del 10 Settembre 2004.

Il NPRG, adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 19/20 Marzo 2003 individua, in coerenza col "Piano delle Certezze", i due ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale (ATO-R), denominati "ATO-R12 Tor de' Cenci Nord" e "ATO-R13 Tor de' Cenci Sud"; il riconoscimento della volumetria complessiva già assegnata dal "Piano delle Certezze" pari a mc. 50.016 (corrispondenti a mq. 15.630 di SUL), così suddivisi:

1. ATO-R12 Tor de' Cenci Nord: SUL mq. 7.326 (corrispondenti a mc. 23.443)
2. ATO-R13 Tor de' Cenci Sud: SUL mq. 8.304 (corrispondenti a mc. 26.573).

Inoltre lo stesso NPRG adottato confermava anche la compensazione di mc. 12.504 così come prevista dall'approvazione del Piano Certezze (tab. 1.3) per parte dei due comprensori.

A seguito della pubblicazione del NPRG (03.10.2003 – 03.11.2003) tra le altre sono pervenute n° 7 osservazioni (tra cui quella del Municipio XII e altre di associazioni ambientali), che chiedevano l'eliminazione dei due comprensori.

In sede di controdeduzione alle osservazioni avverso il NPRG adottato, la Giunta Comunale con Decisione n. 259 del 5.12.2005, non accoglieva le 7 osservazioni per l'eliminazione dei due ATO.

Contrariamente il Consiglio Comunale con Delibera n. 64 del 21/22.03.2006 di controdeduzione alle osservazioni avverso al NPRG, accoglieva sei delle sette osservazioni tra cui la richiesta del Municipio, stralciando i due comprensori e pianificando le aree con destinazione "Area agricola".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



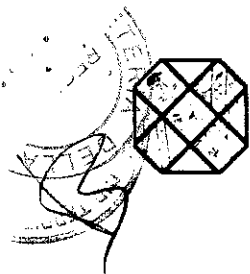
La Giunta Comunale, nel Maggio del 2006, prendeva in esame una memoria relativa ai due ambiti di trasformazione ordinaria finalizzata a verificare la possibilità di trovare una soluzione alle problematiche sociali scaturite per la Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo dalle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio COOP Casa Lazio dando mandato "agli uffici competenti di verificare, (...), in sede di conferenza di copianificazione con la Regione Lazio, finalizzata all'approvazione del NPRG (...) l'opportunità del ripristino, in termini di localizzazione e di volumetrie, degli ambiti di trasformazione ordinaria (ATO) prevalentemente residenziali R12 Tor de' Cenci Nord e R13 Tor de' Cenci Sud con l'irrinunciabile condizione che l'area di riferimento di detti comprensori, fermo restando gli obblighi già previsti dal Piano delle Certezze, risultasse a tutti gli effetti giuridici, amministrativi e patrimoniali nella piena disponibilità delle famiglie danneggiate facenti capo alla Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo, e fosse da esse utilizzata con l'esclusivo obiettivo di perseguire la finalità pubblica correlata al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie stesse, finalità che avrebbe dovuto essere in ogni caso pienamente e dettagliatamente certificata e documentata agli Organi e agli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale".

In sede di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 66 bis della L.R. n. 38/99 per il Nuovo PRG di Roma, lo schema di accordo approvato ha confermato le controdeduzioni del Comune relativamente all'eliminazione dei due ATO, riconfermata dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 12 Febbraio 2008 di ratifica e approvazione del NPRG.

L'Accordo di Copianificazione e la Del. C.C. n. 18/2008, oltre allo stralcio dei due ambiti di trasformazione ordinaria, AtoR12 e AtoR13, e la conseguente ripianificazione ad area agricola nell'elaborato 3*.25 Sistemi e Regole 1:10.000, prevedono anche l'ampliamento della Componente primaria A della Rete Ecologica (elaborato 4*.25 prescrittivo) inserendo le aree degli ex ATO R12 e R13 e il mantenimento in compensazione della quota residua del 20% dell'intera volumetria (mc. 62.520), pari a mc. 12.504 così come previsto dal Piano delle Certezze approvato con D.G.R.L. n. 856/2004 e recepite nell'Allegato A delle NTA del NPRG approvato.

Dall'analisi del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, secondo la tavola B "Beni paesaggistici" solo la maggior parte dell'ambito a nord (ATO-R12) e una piccola parte dell'ambito a sud (ATO-R13) sono interessate dalla lettera m) "Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto" di cui all'art. 142 del D.Lgs n.42/04; secondo la tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio" le aree di sedime dei due comprensori risultano comprese nel "Sistema del paesaggio agrario", all'interno dei "Paesaggi agrari di rilevante valore".

Inoltre i due ambiti d'intervento sono ricompresi nel PTP 15/5 Decima Trigatoria, che secondo la tavola E/3, classificazione di tutela, l'ambito più a nord risulta interessato per la maggior parte da tutela limitata (TLa/3) ed in parte da tutela



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

paesaggistica (TPb/1); l'area più a sud per la maggior parte da tutela paesaggistica (TPb/1) ed in parte da tutela limitata (TLa/3).

Il Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 20 Ottobre 2008, in coerenza con quanto stabilito nella sentenza del TAR Lazio n. 1732/1999 di accoglimento del ricorso del Consorzio Michelangelo ed in considerazione della opportunità di trovare una soluzione alle gravi problematiche sociali scaturite, per la Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo, dalle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio COOP Casa Lazio, così come già espressa nella Memoria della Giunta Comunale del 10.05.2006, tenuto conto della classificazione di tutela così come definite nel PTPR adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007, ha deliberato in sintesi:

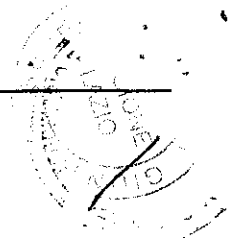
1. di ripristinare la totalità dei diritti edificatori afferenti i due comprensori ex G4, pari a mc. 62.521 e a mq. 19.538 di SUL;
2. di ripristinare l'ATO R13 Tor de' Cenci Sud, attribuendogli una SUL di mq. 10.000 (pari a mc. 32.000) con un incremento rispetto ai mq. 8.304 (pari a mc. 26.573) riconosciuti in sede di adozione del NPRG, variando l'area in questione da Agro Romano "Aree agricole" ad "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale" R13 Tor de' cenci Sud;
3. di prevedere per la quota residua dei diritti edificatori pari a mq. 9.538 e mc. 30.521 l'applicazione del principio della compensazione edificatoria e il suo inserimento nella tabella 1.3 dell'Allegato A alle NTA del NPRG;
4. di condizionare i su richiamati ripristini (punti 1 e 2) al mantenimento delle obbligazioni già definite in sede di controdeduzioni di cui alla DCC n. 176/2000 e di approvazione di cui alla DGRL n. 856/2004 del Piano delle Certezze:
 - la concentrazione della quota dei diritti edificatori (dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud) in loco nelle parti prospicienti la Via Pontina, già interessate da tutela limitata;
 - la cessione gratuita delle parti più interne verso il parco, all'interno dell'ATO R13, già interessate prevalentemente da tutela paesaggistica, all'A.C. oltre lo standard di legge, da destinarsi a coltura biologica, proponendone l'inserimento nel Parco di Decima;
 - l'affrancamento dagli usi civici anche delle aree di proprietà esterne ai comprensori G3, garantendo altresì l'uso pubblico di Via della Perna;
 - l'impegno a realizzare, a propria cura e spese, e a cedere gratuitamente alla A.C., la viabilità di collegamento dallo svincolo di Tor de' Cenci a Via della Perna, parallela alla Via Pontina, prevista nel NPRG;
5. di modificare la tabella 1.1 di cui all'art. 58 delle NTA inserendo il Municipio XII, il n. 13, la denominazione "Tor de' Cenci" e la SUL mq. 10.000;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



6. di modificare la tabella 1.3 dell'Allegato A alle NTA, Compensazioni inserendo l'O.d.G. n. 60 / 01.08.96, nessun Emendamento, il Parco Decima-Malafede, la zona 2 G/4 – Via Pontina e i MC. Tot. di 30.521;
7. la progettazione definitiva degli interventi previsti dai presenti Ambiti deve perseguire standard elevati di qualità architettonica ed ambientale.

CONSIDERATO

La lunga storia urbanistica dei due comprensori descritta nelle premesse in sintesi li definisce edificabili dal 1965 fino al 1997, anno in cui diventano agricole, per poi diventare di nuovo edificabili nel 2000 fino al 2006, anno in cui diventano nuovamente agricole.

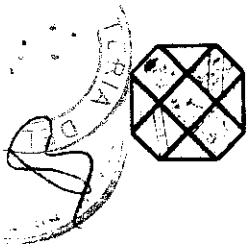
Il Consiglio Comunale con propria delibera n. 48/08 ha adottato le seguenti principali decisioni:

- 1) Ripristinare i diritti edificatori afferenti i due comprensori ex G3 Tor de' Cenci di mc. 62.521;
- 2) Ripristinare l'ATO-R13 "Tor de' Cenci Sud" incrementando la SUL da mq. 8.304 (mc. 26.573), prevista nel NPRG adottato con DCC n. 33/2003, a mq. 10.000 (mc 32.000);
- 3) Applicare il principio della compensazione per i residui mc. 30.521;
- 4) Concentrare i diritti edificatori di mc. 32.000 sulla parte dell'ATO-R13 verso la via Pontina;
- 5) Cessione della parte dell'ATO-R13 residua prospiciente il parco.

La Variante urbanistica oggi all'esame riguarda uno soltanto dei due comprensori: "Tor de' Cenci Sud" che modifica la zona di PRG da "Area agricola" ad "Ambito a trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale – ATO R13 Tor de' Cenci Sud" con una SUL di mq. 10.000 (pari a mc. 32.000), mentre l'altro comprensorio "Tor de' Cenci Nord" rimane con destinazione "Area agricola".

Parallelamente alla via Pontina il NPRG, in sede di approvazione, ha previsto un'asse stradale che congiunge direttamente lo svincolo Tor de Cenci e via di Vallerano al fine di alleggerire la via Pontina dal traffico interno. La variante di cui trattasi ha incluso all'interno dell'ATO R13 la parte di asse stradale pubblico intercettata dal comprensorio, a tale proposito si prescrive lo stralcio di detto sedime stradale e relativa superficie dall'ATO R13 con ripristino della destinazione a sede stradale.

Il comma 1 dell'art. 19 (Compensazioni urbanistiche) delle NTA del NPRG recita: "Il presente PRG assume il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate in allegato A, come integrato con deliberazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

di Giunta regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle certezze", nonché le seguenti ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti: comprensorio "Tor Marancia", di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 53/2003, con SUL da compensare pari a 608.250 mq; comprensorio "Casal Giudeo", di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 125/2001, con SUL da compensare stabilita nella stessa deliberazione.". Pertanto il principio della compensazione può essere attuato soltanto per i mc. 12.504 già definiti dalla tabella 1.3 Piano delle Certezze dell'Allegato A delle NTA del NPRG e non possono essere ammessi a compensazione le cubature di "Tor de' Cenci Nord" in quanto l'area con destinazione agricola non produce volumetria. Deve quindi essere stralciata dalla previsione compensatoria la cubatura desunta dalla differenza di mc. 30.000 meno mc. 12.504 pari a mc 17.496.

Il Consiglio Comunale potrebbe provvedere con apposita Variante urbanistica a localizzare i restanti mc. 17.496 nell'area relativa al comprensorio Tor de Cenci nord. Tale previsione edificatoria è possibile solo nel caso di parere favorevole della Soprintendenza archeologica, in caso di parere negativo si potrebbe prevedere la compensazione in altra area previa variante alle NTA del NPRG art. 19 aggiungendo al comma 1 l'ulteriore provvedimento relativo a Tor de Cenci nord per la relativa SUL.

Per quanto riguarda l'ATO-R13 Tor de' Cenci Sud si condivide la previsione di concentrare la cubatura afferente (mc 32.000) e gli standard relativi nella parte del comprensorio verso la via Pontina destinando a verde pubblico extra standard la parte verso il Parco oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Oltre a tale cubatura si ritiene opportuno verificare la possibilità di collocare nella stessa area dell'ATO R13 anche i 12.504 mc previsti in compensazione dalla Variante delle Certezze. Ancorché tale concentrazione di cubatura comporterebbe un indice edificatorio medio alto, sarebbe appropriato in considerazione della particolare situazione creata dalle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio Coop. Casa Lazio riducendo in tal modo i tempi relativi all'attuazione della compensazione in altra area ancora da definirsi.

A fronte dei 12.504 mc, con la Variante delle Certezze era stato definito che dovevano essere cedute le due aree perimetrate ed individuate nell'allegato H di cui alla delibera G.R. n. 856 del 10.09.04 di approvazione del Piano delle Certezze. La cessione gratuita, prevista dal Consiglio Comunale per la sola area ATO-R13 Tor de' Cenci Sud, deve invece riguardare le due aree suddette, ovvero sia la parte del comprensorio Tor de' Cenci Sud verso il Parco (mq. 52.000 circa) e sia la parte dell'area sempre verso il Parco dell'altro comprensorio destinata ad agro romano (mq. 30.000 circa).

Secondo il NPRG vigente sono prescrittivi, oltre agli elaborati Sistemi e Regole 1:10.000, anche gli elaborati della Rete Ecologica, i quali prevedono per i due comprensori ex G3, Tor de' Cenci Sud e Tor de' Cenci Nord, la Componente primaria A.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

In detta Componente primaria della Rete Ecologica, art. 72 delle NTA del NPRG, "sono previste azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi" e gli interventi previsti dalle norme relative alle componenti di "Sistemi e Regole", sono soggetti a limitazioni o esclusioni come definite dallo stesso art. 72. Si prescrive, pertanto, che il Comune di Roma debba adeguare la Rete ecologica al fine di consentire la realizzazione delle volumetrie previste nell'ATO-R13 Tor de' Cenci Sud.

Per quanto riguarda gli usi civici, Il Consiglio Comunale nella deliberazione n. 48/2008, ha posto la condizione dell'obbligo di "affrancamento dagli usi civici anche per le aree di proprietà esterne ai comprensori G3"; il Dipartimento VI, U.O. n.5, del Comune di Roma con nota prot. 16434 del 22.07.2008, ha rilasciato l'attestazione dalla quale si evince che l'area interessata (comprensorio Tor de' Cenci Sud) non è gravata da usi civici. Si chiede al Comune di chiarire se anche le aree esterne ai comprensori siano escluse dagli usi civici così come disposto dal Consiglio Comunale.

Relativamente al bene paesaggistico di cui al comma 1, lettera m) dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04, come previsto dalla L.R. n. 24/98, si applicano le modalità di tutela contenute nel Capo II art. 13 della stessa L.R. 24/98 e, come previsto anche dall'art. 9 delle NTA del PTPR adottato, le modalità di tutela di cui al Capo III art. 41 delle stesse Norme e, pertanto, è previsto il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Per tutto quanto premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio",
è del

PARERE

che, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, la Variante al Nuovo PRG vigente, per la trasformazione dell'area relativa all'ex comprensorio G3 "Tor de' Cenci Sud", in località "La Perna", da "Sistema ambientale - Agro Romano - Area Agricola" a "sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale - ATO R13", con la modifica della tabella 1.1 di cui all'art. 58 delle NTA inserendo il Municipio XII, il n. 13, la denominazione "Tor de' Cenci" e la SUL mq. 10.000, adottata con DCC n. 48, del 20 ottobre 2008, sia meritevole d'approvazione, con tutte le modifiche e prescrizioni riportate, introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67, ed a quelle relative ai Pareri espressi.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Joppilli)

IL F.F. DI PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Demetrio Carini)

