



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 26/01/2012

=====

ADDI' 26/01/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

| | | | | | |
|----------------|----------------------|--------------------|--------------|-----------|-----------|
| POLVERINI | Renata | Presidente | FORTE | Aldo | Assessore |
| CIOCCHETTI | Luciano | Vice Presidente | LOLLOBRIGIDA | Francesco | " |
| ARMENI | Fabio | Assessore | MALCOTTI | Luca | " |
| BIRINDELLI | Angela | " | MATTEI | Marco | " |
| BUONTEMPO | Teodoro | " | SANTINI | Fabiana | " |
| CANGEMI | Giuseppe Emanuele | " | SENTINELLI | Gabriella | " |
| CETICA | Stefano | " | ZAPPALA' | Stefano | " |
| DI PAOLANTONIO | Pietro | " | ZEZZA | Maria | " |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: CANGEMI - MALCOTTI - SENTINELLI

DELIBERAZIONE N. 27

Oggetto:

Comune di Roma.Piano di Zona "C33 Maglianella bis" in Variante al P.R.G.Deliberazioni Consiliari n. 2 del 14.01.2010 e n. 15 del 21.02.2011.Approvazione.





27 26 GEN. 2012 R

OGGETTO: Comune di Roma.
Piano di Zona "C33 Maglianella bis" in Variante al P.R.G.
Deliberazioni Consiliari n. 2 del 14.01.2010 e n. 15 del 21.02.2011.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

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 Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la deliberazione consiliare n. 2 del 14.01.2010 con la quale il Comune di Roma ha adottato – ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/1987 – la Variante di P.R.G. al Piano di Zona "C33 Maglianella", provvedendo, peraltro, a rinominare detto Piano "C33 Maglianella bis";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni in merito al Piano in argomento;

VISTA la successiva delibera consiliare n. 15 del 21.02.2011, con la quale l'Amministrazione Comunale – a seguito della nota n. 110196 del 30.11.2010 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e progetti Speciali, contenente alcune osservazioni in merito al Piano di che trattasi ed in particolare l'obbligatorietà circa l'applicazione delle procedure di cui all'art. 4 anziché all'art. 1 della sopra citata L.R. n. 36/1987 – nell'accogliere detti rilievi, ha provveduto a ripubblicare le tavole di Piano in questione unitamente al testo delle N.T.A. emendate dall'Assemblea Capitolina nella seduta del 21.02.2011;

ATTESO che a seguito della ulteriore pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni al Piano di Zona "C33 Maglianella bis";





27 26 GEN. 2012 *fa*

VISTA la nota, contenuta nella deliberazione consiliare n. 165 del 25-26.07.2007, con la quale il Comune di Roma ha dichiarato che le aree interessate dal Piano di Zona "C33 Maglianella", già approvato con D.G.R. n. 927 del 23.11.2007, 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 16.06.1927;

VISTA la nota n. 198387 del 09.11.2007 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area 2S05 Difesa del Suolo ha espresso - ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99 - parere favorevole al Piano di Zona "C33 Maglianella" alle seguenti condizioni:

1. *Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenuti negli elaborati denominati "Relazione geologica" e relativi allegati 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 e "Relazione vegetazionale" e relativi allegati F1 - F2 - F3;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e 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 effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte 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, il tipo di fondazione più idoneo sia per le opere d'arte che per le opere di contenimento. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, da tale analisi, 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 le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nel punto successivo;*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le indispensabili opere di contenimento a protezione delle nuove opere nel settore settentrionale dell'area, 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 vietata l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni. Inoltre, le fondazioni delle opere di sostegno dovranno essere progettate in maniera tale da non costituire un ostacolo a qualunque tipo di flusso idrico sotterraneo;*
4. *In considerazione della presenza delle sabbie fini, che coprono buona parte dell'area, dovrà essere posta particolare cura nella regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di erosione lineare e/o areale. Inoltre tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a*





27 26 GEN. 2012 R

seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e sistemate mediante tecniche di ingegneria naturalistica con la semina di specie erbacee adatte alla zona. Nel caso in cui tali scarpate abbiano una pendenza tale da rendere necessaria la realizzazione di opere di sostegno in muratura, queste dovranno essere progettate e realizzate secondo quanto previsto nei punti precedenti e dovranno essere opportunamente drenate a tergo e dotate di idonee opere di raccolta e smaltimento delle acque, da mantenersi costantemente efficienti;

- 5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o smaltito in apposite discariche autorizzate;*
- 6. Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica ed edafica;*
- 7. Siano realizzate recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone;*
- 8. In caso di compensazione, il rapporto tra piante arboree eliminate e nuovi impianti sia 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;*
- 9. Nel caso di individuazione di piccoli dissesti si intervenga con tecniche di ingegneria naturalistica;*
- 10. Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
- 11. Le aree con vegetazione arborea (filari e bosco a prevalenza di sughera) siano salvaguardate e soprattutto, durante la fase di cantiere, siano adottate misure di prevenzione al fine di evitare possibili danni a carico delle essenze arboree;*
- 12. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 178080 del 29.07.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente, sempre ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ha confermato il parere e le prescrizioni espressi con la citata nota n. 198387/2007 aggiungendo un'ulteriore prescrizione evidenziata su di uno stralcio planimetrico contenuto all'interno della stessa nota;

VISTA la nota n. 110196 del 4.08.2010 con la quale la Direzione Regionale Territorio e urbanistica, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali ha espresso, in merito alla proposta urbanistica in argomento, parere paesaggistico favorevole con condizioni;

VISTA la nota n.018854 del 28.10.2010, con la quale l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Ambiente, ha dichiarato la non assoggettabilità della Variante al Piano di Zona "C33 Maglianello bis" alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica;



27 26 GEN. 2012 f

VISTA la nota n. 90221 del 30.11.2011 con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma Capitale ha attestato l'inesistenza di gravame di usi civici per le aree del Piano di Zona "C33 Maglianella bis";

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 ed Urbanistica, la quale con relazione tecnica n. 457248 del 24.10.2011, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano di Zona "C33 Maglianella bis", in Variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi e con le condizioni 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 integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano di Zona "C33 Maglianella bis" in Variante al P.R.G. adottato dal Comune di Roma con deliberazioni consiliari n. 2 del 14.01.2010 e n. 15 del 21.02.2011, secondo le motivazioni e con le condizioni contenute nella relazione n. 457248 del 24.10.2011 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle condizioni ed alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. 2/2010:

- Elab. 1 - Inquadramento urbanistico;
- Elab. 2 - Inquadramento vincolistico del territorio;
- Elab. 3 - Perimetro del Piano di Zona su base catastale;
- Elab. 4a - Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetria;
- Elab. 4b - Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale;
- Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale;
- Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica;
- Elab. A - Relazione illustrativa;
- Elab. B - Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. E - Elenco delle proprietà catastali;



27 26 GEN. 2012 h

Nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. 15/2011:

- Elab. 1 - Inquadramento urbanistico;
- Elab. 2 - Inquadramento vincolistico del territorio;
- Elab. 3 - Perimetro del Piano di Zona su base catastale;
- Elab. 4a - Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetria;
- Elab. 4b - Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale;
- Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale;
- Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica;
- Elab. A - Relazione illustrativa;
- Elab. B - Norme Tecniche di Attuazione (TAVOLA EMENDATA);
- Elab. E - Elenco delle proprietà catastali;

e nel parere n. 178080/2010 del 29.07.2010 espresso dall'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente, contenente la prescrizione evidenziata su stralcio planimetrico.

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

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 13 1 GEN. 2012





Direzione Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Benvenuto Corini

ALLEG. alla DELIB. N. 27 R
DEL 26 GEN 2012

REGIONE
LAZIO

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

PROT. 457248 DEL 24.10.2011

ALLEGATO A

Oggetto: Roma Capitale - Piano di Zona "C33 Maglianella bis" di cui alla DCC n.2/2010 e alla DCC n. 15/2011 - Parere urbanistico ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36 del 2 luglio 1987



RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO

Con Del. G.R. Lazio n. 927 del 23.11.2007 è stato approvato ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87 il Piano di Zona C33 Maglianella di cui alla Legge n. 167/62, compreso nella XLIII variante integrativa del II PEEP del Comune di Roma approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387/1987.

Il Comune di Roma con la Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 14.01.2010 ha adottato "(...) le varianti di PRG, in base al combinato disposto dell'art. 17 della L.R.L. n. 21/2009 e dell'art. 1 della L.R.L. n. 36/87 (come modificato dalla citata L.R.L. n. 21/2009), (...)" ad alcuni Piani di Zona compresi nel II PEEP approvato, tra cui il PdZ "C33 Maglianella", prevedendo un aumento della densità territoriale nei singoli Piani di Zona, ai quali è stata assunta la denominazione "... bis", conseguita attraverso l'aumento del numero dei piani degli edifici e la modifica dell'assetto planimetrico.

A seguito della pubblicazione della DCC n. 2/2010 per il periodo di giorni 10 decorrenti dal 18.03.2010, non sono state presentate opposizioni/osservazioni avverso il Piano di Zona C33 Maglianella bis.

Con nota n° 102636/2C/00 del 26 aprile 2010, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 29 aprile 2010 e assunta al protocollo n° 10196, la Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali relativi ai Piani di Zona di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n. 1, 2 e 3 del 14.01.2010, tra cui il Piano di Zona in oggetto, trasmesse erroneamente dal Comune di Roma, U.O. Edilizia Residenziale Pubblica con note n.25086 del 19.04.2010, n.26424 del 23.04.2010 e n.26431 del 23.04.2010 e pervenutegli in data 19.04.2010 ed assunte al prot. n. 102636 del 21.04.2010 del Dipartimento Territorio della Regione Lazio.

Gli elaborati trasmessi per il Piano di Zona "C33 Maglianella bis" ed allegati alla DCC n.2 del 14.01.2010 sono di seguito elencati:

- Elab. 1 - Inquadramento urbanistico
- Elab. 2 - Inquadramento vincolistico del territorio
- Elab. 3 - Perimetro del Piano di Zona su base catastale
- Elab. 4a - Sistema della mobilità e spazi pubblici (su base aerofotogrammetrica)
- Elab. 4b - Sistema della mobilità e spazi pubblici (su base catastale)
- Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale
- Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica
- Elab. A - Relazione illustrativa
- Elab. B - Norme Tecniche di Attuazione

Pagina 1 di 6



Elab. E - Elenco delle proprietà catastali

Con nota prot. 178080 del 29.07.2010, pervenuta e assunta al protocollo di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al n. 183134 del 04.08.2010, la Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo ha confermato il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 espresso in data 09.11.2007 prot. 198387 relativo al PdZ "C33 Maglianella bis", confermando le prescrizioni ivi contenute ed aggiungendone di ulteriori.

Con nota prot. 110196 del 04.08.2010, questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha rilasciato il Parere Paesaggistico con condizioni per il PdZ in oggetto in quanto ricadente in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04.

Con nota prot. 018854 del 28.10.2010 pervenuta e assunta al protocollo di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al n. 33079 del 05.11.2010, la Direzione Regionale Ambiente - Area Valutazione Impatto Ambientale ha trasmesso la risposta al quesito circa l'applicabilità delle procedure di VAS previste dal D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. con la quale si dichiara la non assoggettabilità della Variante al PdZ "C33 Maglianella bis" alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica.

Con nota prot. 110169 del 30.11.2010, questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, per i Piani di Zona "C33 Maglianella bis" e "D11 Grotta Celoni bis" di cui alla DCC n.2/2010 e "C31 Villa Balbotti bis", "C32 Fosso di Santa Palomba bis" e "D9 Borghesiana bis" di cui alla DCC n.3/2010, ha trasmesso al Comune di Roma le osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della L.R. 36/87 come previsto dall'art. 1 della stessa legge regionale, in particolare per il PdZ "C33 Maglianella bis" questa struttura ha ritenuto di applicare la procedura prevista dall'art. 4 della L.R. 36/87 in quanto l'ampliamento del perimetro del Piano rispetto a quello approvato nel 2007, non rientra tra le varianti di cui all'art. 17 della LR 21/2009, poiché ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, la procedura prevista dall'art. 1 della stessa L.R. 36/87, si applica esclusivamente per le varianti ricadenti all'interno degli attuali perimetri dei Piani di Zona.

Con nota prot. 82763 del 06.12.2010 l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali della Direzione Territorio e Urbanistica ha trasmesso la documentazione relativa al Piano di Zona "C33 Maglianella bis" all'Area Amministrativa di Supporto della stessa Direzione Regionale attivando di fatto la procedura dell'art. 4 della L.R. 36/87 in oggetto.

Con nota prot. 33079 del 29.12.2010 l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, a seguito del controllo di regolarità amministrativa effettuato, ha sospeso l'istruttoria della variante per carenze documentali, richiedendo nel contempo al Comune di Roma i documenti mancanti.

Con nota prot. 124170 del 25.03.2011 l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, a seguito del controllo di regolarità amministrativa effettuato, ha trasmesso la documentazione integrativa relativa alla variante del Piano di Zona "C33 Maglianella bis" per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n° 36/87, comprendente, tra l'altro, copia della DCC n. 165/2007 recante l'attestazione di inesistenza di usi civici sul territorio del Piano di Zona in esame.



Con Deliberazione n. 15 del 21.02.2011 di controdeduzioni, l'Assemblea Capitolina ha controdedotto alla opposizione/osservazione presentata avverso la variante di P.R.G. al Piano di Zona "B64 Casale Cesaroni" di cui alla D.C.C. 2/2010 ed ha inoltre dato riscontro alle osservazioni formulate da questa Direzione Regionale per i Piani di Zona "B64 Casale Cesaroni bis", "B66 Infernetto Est bis", "C33 Maglianella bis", "D10 Monte Michelangelo 2 bis", di cui alla D.C.C. 2/2010, e "D9 Borghesiana bis" di cui alla D.C.C. 3/2010. In particolare, relativamente al Piano di Zona "C33 Maglianella bis", l'Assemblea Capitolina ha accolto l'osservazione formulata da questa Direzione Regionale con nota prot. 110169 del 30.11.2010.

A seguito della pubblicazione della DCC n. 15/2011 per il periodo di giorni 10 decorrenti dal 06.05.2011, non sono state presentate opposizioni/osservazioni avverso il Piano di Zona "C33 Maglianella bis".

Con nota prot. 36761 del 10.05.2011 pervenuta e assunta al protocollo di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al n. 202121 del 11.05.2011, la Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica ha trasmesso l'emendamento n. 1, predisposto dalla VIII Commissione Consiliare alla proposta n. 5/11 e approvato nella seduta dell'Assemblea Capitolina del 21 febbraio 2011, recante: *Alla pagina 6 del deliberato al punto a) si sostituiscono le parole "locali suddetti" con le parole "locali tecnici e parcheggi privati"*.

Con nota prot. 288176 del 05.07.2011 l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso la nota n° 50919 del 27 giugno 2011, pervenuta a questa Direzione in data 30 giugno 2011 e assunta al protocollo n° 288176, con la quale la Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali relativi al Piano di Zona in oggetto di cui alla DCC n. 15/2011.

Gli elaborati trasmessi per il Piano di Zona "C33 Maglianella bis" ed allegati alla DCC n.15 del 21.02.2011 sono di seguito elencati:

- Elab. 1 - Inquadramento urbanistico
- Elab. 2 - Inquadramento vincolistico del territorio
- Elab. 3 - Perimetro del Piano di Zona su base catastale
- Elab. 4a - Sistema della mobilità e spazi pubblici (su base aerofotogrammetrica)
- Elab. 4b - Sistema della mobilità e spazi pubblici (su base catastale)
- Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale
- Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica
- Elab. A - Relazione illustrativa
- Elab. B - Norme Tecniche di Attuazione (TAVOLA EMENDATA)
- Elab. E - Elenco delle proprietà catastali

CONSIDERATO

L'art. 17 della L.R. n. 21 dell'11.08.2009 consente di aumentare la previsione edificatoria delle aree già destinate ad edilizia residenziale pubblica e di adottare varianti ai Piani di Zona di cui alla L. n. 167 del 18.04.1962 applicando la procedura prevista dall'articolo 1 della L.R. n. 36/87 come



modificato dalla stessa L.R. n. 21/2009 esclusivamente per le varianti ricadenti all'interno degli attuali perimetri dei Piani di Zona.

Il Piano di Zona "C33 Maglianella bis", come si evince dagli elaborati allegati alla deliberazione del C.C. 2/2010, interessa una superficie territoriale di mq. 132.201 e presenta delle modifiche al perimetro con aree in detrazione ed aree in aggiunta, rispetto al piano approvato con DGR 927/2007 di mq. 127.000, comportando nel complesso un aumento della superficie territoriale di circa 5.200 mq.

Con Deliberazione n. 15 del 21.02.2011 di controdeduzioni, l'Assemblea Capitolina ha chiarito che l'aumento della superficie di 5.200 mq è dovuto all'acquisizione di un'area che interessa una frazione residua ai sensi dell'art. 16 comma 11 del DPR 327/2001 e s.m.i.

Le aree in aggiunta sono identificate catastalmente al Foglio 349 partt. 1519 (parte), 5152 (parte), 617 (parte), 622 (parte), 4773 (parte), 627 (parte), 586 (parte), 596 (parte), 607 e 608 (parte). Le aree in detrazione sono identificate catastalmente al Foglio 349 partt. 4292, 4293 (parte), 4658 (parte), 5112 (parte), 5113 (parte), 4852 (parte), 4853 (parte).

L'area interessata dal Piano di Zona approvato con D.G.R. Lazio n. 927 del 23.11.2007 è destinata secondo il P.R.G. vigente a "Ambito a pianificazione particolareggiata definita".

Il Piano di Zona in esame risulta in variante rispetto a quello approvato nel 2007, in quanto presenta delle aree in ampliamento destinate secondo il P.R.G. vigente a "Programmi integrati prevalentemente per attività" della Città della Trasformazione (Foglio 349 partt. 1519 (parte), 5152 (parte), 617 (parte), 622 (parte), 4773 (parte), 627 (parte), 607 e 608 (parte)), e a "Tessuti prevalentemente per attività" all'interno di un "Programma integrato della città da ristrutturare" (Foglio 349 partt. 596 (parte) e 586 (parte)).

Le aree in detrazione risultano destinate secondo il P.R.G. vigente ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita".

La variante per la parte in ampliamento consiste nel cambio di destinazione da "Programmi integrati prevalentemente per attività" della Città della Trasformazione e da "Tessuti prevalentemente per attività" all'interno di un "Programma integrato della città da ristrutturare" ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita", mentre non viene proposta alcuna destinazione urbanistica per le aree in detrazione.

Nell'ambito della zonizzazione del Piano di Zona in esame, le aree in ampliamento, oggetto di variante da "Programmi integrati prevalentemente per attività" ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita", sono destinate a spazi a verde naturale e a superfici fondiarie a destinazione residenziale.

Il Piano di Zona in esame comporta una densificazione da 1.238 stanze/abitanti con una densità di 97 ab/Ha a 1.733 stanze/abitanti con una densità di 131 ab/Ha; la SUL residenziale passa da 30.950 mq. a 43.325 mq, quella non residenziale passa da 6.190 mq (1.548 mq commerciale, 4.643 mq servizi privati) a 2.166 mq (commerciale).

La densificazione è rappresentata quindi anche dalla trasformazione della cubatura non residenziale (servizi privati) a residenziale, ed ha comportato alcune modifiche rispetto al piano già



approvato come l'aumento delle altezze degli edifici, la modifica dei perimetri delle sagome di massimo ingombro e la modifica delle aree di standard pubblico dovuta al reperimento di aree per servizi pubblici e parcheggi pubblici, necessari per i nuovi abitanti insediabili.

Per quanto concerne la dotazione degli standard urbanistici, l'operazione di densificazione risulta possibile in quanto il Piano approvato con D.G.R. Lazio n. 927 del 23.11.2007 presenta una dotazione di standard in esubero rispetto ai minimi di legge stabiliti. Pertanto le aree di standard relative alle volumetrie residenziali e non residenziali passano dai 63.161 mq. (servizi mq. 9.494, parcheggi mq. 9.849 e verde mq. 43.818) nel piano approvato nel 2007 ai 68.366 mq. (servizi mq. 11.452, parcheggi mq. 11.350 e verde mq. 45.564) nel Piano di Zona in esame, garantendo quindi i minimi stabiliti dal PRG vigente.

Nella ripartizione delle aree a verde in verde attrezzato, verde naturale e verde sportivo, lo standard complessivo di verde pubblico previsto, pari a 45.564 mq, risulta interamente computato all'interno del verde naturale, mentre risulta necessario prevedere per ogni abitante insediabile, ai sensi del DM 1444/68 art. 3 lett. c), "mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade".

La manovra di densificazione dei Piani di Zona approvati nel 2007 non compromette nuove aree e, senza incrementare il consumo di suolo, interviene su zone già destinate all'urbanizzazione dalle previsioni pianificatorie vigenti, mediante un aumento della densità territoriale conseguita, tra l'altro, attraverso l'incremento del numero dei piani degli edifici e la modifica dell'assetto planimetrico.

A tal fine il Piano di Zona in esame presenta degli aggiustamenti planimetrici di modesta entità, con aree in ampliamento ed aree in detrazione al perimetro già approvato, destinando in parte quelle in ampliamento a spazi pubblici e di uso pubblico, come precedentemente indicato. Il Consiglio Comunale con la Deliberazione n° 2/2010 non ha dato una destinazione urbanistica alle aree stralciate dal perimetro, ma con Deliberazione n. 15 del 21.02.2011 di controdeduzioni ha chiarito che le particelle in detrazione ritornano ad assumere la precedente destinazione del P.R.G. a "Verde e servizi pubblici di livello locale" e "Tessuti per attività" all'interno di un "Programma integrato della città da ristrutturare".

Pertanto si ritiene di assegnare alle suddette aree la destinazione precedentemente prevista nel PRG adottato con D.C.C. n° 33 del 19/20 marzo 2003, in particolare la destinazione a "Verde e servizi pubblici di livello locale" all'interno di un "Programma integrato della città da ristrutturare".

A seguito di quanto osservato da questa Direzione Regionale con nota prot. n. 110169 del 29.10.2010, l'Assemblea Capitolina nella seduta del 21 febbraio 2011 ha approvato un emendamento all'art.5 co. 3 lett. d) dell'Elaborato B Norme Tecniche di Attuazione, pertanto il capoverso "Qualora per impedimenti di natura archeologica, geologica ed idrogeologica i locali suddetti non possono essere ubicati nell'interrato, gli stessi potranno essere localizzati fuori terra, all'interno del lotto fondiario anche non in adiacenza all'edificio e/o in aderenza ai confini del lotto." risulta modificato in "Qualora per impedimenti di natura archeologica, geologica ed idrogeologica i locali tecnici e parcheggi

privati non possono essere ubicati nell'interrato, gli stessi potranno essere localizzati fuori terra, all'interno del lotto fondiario anche non in adiacenza all'edificio e/o in aderenza ai confini del lotto."

Tutto ciò premesso e considerato

La proposta di Variante al Piano di Zona "C33 Maglianella bis" di cui alla DCC n. 2/2010 ed alla DCC n. 15/2011 si sostanzia come di seguito:

- relativamente alle aree in ampliamento, identificate catastalmente al Foglio 349 partt. 1519 (parte), 5152 (parte), 617 (parte), 622 (parte), 4773 (parte), 627 (parte), 607 e 608 (parte), cambio di destinazione urbanistica da "Programmi integrati prevalentemente per attività" della Città della Trasformazione ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita";
- relativamente alle aree in ampliamento, identificate catastalmente al Foglio 349 partt. 596 (parte) e 586 (parte), cambio di destinazione urbanistica da "Tessuti prevalentemente per attività" all'interno di un "Programma integrato della città da ristrutturare" ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita";
- Per quanto riguarda le aree in detrazione, identificate catastalmente al Foglio 349 partt. 4292, 4293 (parte), 4658 (parte), 5112 (parte), 5113 (parte), 4852 (parte), 4853 (parte), cambio di destinazione urbanistica da "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" a "Verde e servizi pubblici di livello locale" all'interno di un "Programma integrato della città da ristrutturare".
- modifica dell'art.5 co. 3 lett. d) dell'Elaborato B Norme Tecniche di Attuazione, secondo il testo seguente:

"Qualora per impedimenti di natura archeologica, geologica ed idrogeologica i locali tecnici e parcheggi privati non possono essere ubicati nell'interrato, gli stessi potranno essere localizzati fuori terra, all'interno del lotto fondiario anche non in adiacenza all'edificio e/o in aderenza ai confini del lotto."

Per quanto sopra rappresentato, questa Direzione Territorio e Urbanistica ritiene ammissibile la variante introdotta al Piano di Zona "C33 Maglianella bis" ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87 con le seguenti condizioni:

- Al fine di computare il verde pubblico di standard nelle aree destinate a Verde naturale, dovrà essere garantito quanto previsto dal DM 1444/68 art. 3 lett. c) "mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade".
- dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate dalla Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 (prot. 178080 del 29/07/2010).

ISTRUTTORIA TECNICA
f.to (ing. Ilaria Scarso)

Directorio Regionale
Territorio e Urbanistica
Arch. Demetrio Carini

IL DIRETTORE
f.to (Arch. Demetrio Carini)

