



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 01/06/2012

ADDI' 01/06/2012 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: FORTE

DELIBERAZIONE N. 244

Oggetto:

Comune di Roma. Piano di Zona "D9 Borghesiana bis" in variante al P.R.G. Deliberazioni Consiliari n. 3 del 14.01.2010 e n. 15 del 21.02.2011. Approvazione.



OGGETTO: Comune di Roma.
 Piano di Zona "D9 Borghesiana bis" in variante al P.R.G.
 Deliberazioni Consiliari n. 3 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. 3 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 "D9 Borghesiana", provvedendo, peraltro, a rinominare detto Piano "D9 Borghesiana bis";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, di cui alla sopra citata Delibera di consiglio Comunale n. 3/2010, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni 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 D9 Borghesiana bis;

VISTA la nota n. 174322 del 05.11.2007 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S Area Difesa del Suolo 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 della D.G.R. 655/02 - *parere favorevole al Piano di Zona D9 in Variante urbanistica al P.R.G. in località Borghesiana 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;*
- *sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
- *Durante la fase di cantiere adottare tutte le misure necessarie per salvaguardare la vegetazione arborea;*
- *realizzare recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone,*
- *salvaguardare le essenze arboree ed arbustive lungo le spallette;*
- *Piantumare il doppio delle essenze arboree eliminate per la realizzazione delle opere in progetto;*
- *nelle aree acclivi prossime all'edificato in progetto prevedere piantumazioni di essenze arboree e/o arbustive autoctone per ridurre i rischi di erosione;*
- *nel caso di individuazione di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato D "Relazione geologica" a firma del Geol. Marco Gizzi e gli elaborati grafici ad essa allegati con particolare riguardo alle prescrizioni in quanto nell'area è presente una zona di ricarica delle acque della falda idrica destinata al consumo umano (Zona di Protezione) (Area a idoneità condizionata secondo il Geologo Marco Gizzi);*
- *prima di ogni edificazione dovrà essere verificata attraverso una o più campagne d'indagini, e presentando un idoneo progetto, quali siano gli interventi da realizzare nell'Area di Protezione della falda destinata al consumo umano, presente nell'area in oggetto;*
- *nel caso i risultati delle indagini non facessero ritenere possibile un abbattimento della vulnerabilità della falda stessa e pertanto del rischio di inquinamento, l'area in questione dovrà essere considerata inedificabile e stralciata dal presente piano di zona;*
- *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;*
- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed 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;*

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 sopra richiamato parere e le prescrizioni sopra riportate con particolare riguardo alle seguenti:

1. *prima di ogni edificazione dovrà essere verificata attraverso una o più campagne d'indagini, e presentando un idoneo progetto, quali siano gli interventi da realizzare nell'Area di Protezione della falda destinata al consumo umano, presente nell'area in oggetto;*
2. *nel caso in cui i risultati delle indagini non facessero ritenere possibile un abbattimento della vulnerabilità della falda stessa e pertanto del rischio di inquinamento, l'area in questione dovrà essere considerata inedificabile e stralciata dal presente piano di zona;*

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.018859 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 "D9 Borghesiana bis" alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la nota n. 7321 del 30.01.2012, con la quale il Direttore della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma ha attestato che le aree interessate dal Piano di Zona D9 (Borghesiana), ricomprese nella variante di P.R.G., 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;

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. 479477 del 09.11.2011, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano di Zona "D9 Borghesiana bis", in Variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi e con la condizione nella relazione stessa riportata;

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 integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano di Zona "D9 Borghesiana bis" in Variante al P.R.G. adottato dal Comune di Roma con deliberazioni consiliari n. 3 del 14.01.2010 e n. 15 del 21.02.2011, secondo le motivazioni e con la condizione contenuta nella relazione n. 479477 del 09.11.2011 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 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. 3/2010:

- 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 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
- Elab. E - Elenco delle proprietà catastali

ed alla D.C.C. 15/2011:

- Elab. 1 - Inquadramento urbanistico



264 - 1 GIU. 2012 R

- 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

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

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 05 GIU. 2012



REGIONE
LAZIO

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

ALLEG. alla DELIB. N. ^{244 m}

Prot. 479477 del 09.11.2011

DEL - 1 GIU. 2012

ALLEGATO A



Oggetto: Roma Capitale - Piano di Zona "D9 Borghesiana bis" di cui alla DCC n.3/2010 ed 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. 897 del 16.11.2007 è stato approvato ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87 il Piano di Zona D9 Borghesiana di cui alla Legge n. 167/62, compreso nella XXXIX 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. 3 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 modificata dalla citata L.R.L. n. 21/2009), (...)" ad alcuni Piani di Zona compresi nel II PEEP approvato, tra cui il Piano di Zona "D9 Borghesiana", 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. 3/2010 per il periodo di giorni 10 decorrenti dal 18.03.2010, non sono state presentate opposizioni/osservazioni avverso il Piano di Zona D9 Borghesiana 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° 110196, 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 "D9 Borghesiana bis" ed allegati alla DCC n.3 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
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 05.11.2007 prot. 174322 relativo al Piano di Zona "D9 Borghesiana 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 Piano di Zona in oggetto in quanto ricadente in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04.

Con nota prot. 018859 del 28.10.2010 pervenuta e assunta al protocollo di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al n. 33275 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 Piano di Zona "D9 Borghesiana 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 Piano di Zona "D9 Borghesiana 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. 82800 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 "D9 Borghesiana 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. 183134 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. 124167 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 "D9 Borghesiana 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. 159/2007 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 "D9 Borghesiana 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 "D9 Borghesiana 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. 288186 del 05.07.2011 l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso la nota n° 50901 del 27 giugno 2011, pervenuta a questa Direzione in data 30 giugno 2011 e assunta al protocollo n° 288186, 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 "D9 Borghesiana 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 "D9 Borghesiana bis", come si evince dagli elaborati allegati alla deliberazione del C.C. 3/2010, interessa una superficie territoriale di mq. 110.800 e presenta delle modifiche al perimetro con aree in detrazione ed aree in aggiunta, rispetto al piano approvato con DGR 897/2007 di mq. 108.800, comportando nel complesso un aumento della superficie territoriale di circa 2.000 mq.

Con Deliberazione n. 15 del 21.02.2011 di controdeduzioni, l'Assemblea Capitolina ha chiarito che l'aumento della superficie di circa 2000 mq è dovuta all'adeguamento del tracciato stradale richiesto dall'Ufficio Comunale che ha già progettato e appaltato la viabilità, per le aree ex art. 11 della Legge 493/93, e con il quale si è concordato l'adeguamento.

Le aree in aggiunta sono identificate catastalmente al Foglio 1021 All. H partt. 4115, 3581, 3627/b, 3585, 3587, 3143, 3144, 3593/b, 3594, 3595, 4149/b.

Le aree in detrazione sono identificate catastalmente al Foglio 1021 All. H partt. 3146 (parte), 3590 (parte), 4149 (parte), 3591 (parte) 3596 (parte); al Foglio 1021 All. L part. 3985/c; al Foglio 1021 All. M partt. 2762 (parte), 2763 e 3984 (parte).

L'area interessata dal Piano di Zona approvato con D.G.R. Lazio n. 897 del 16.11.2007 è destinata secondo il P.R.G. vigente ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita".

Il Piano di Zona in esame risulta in variante rispetto a quello approvato nel 2007, in quanto presenta aree in ampliamento destinate secondo il PRG vigente a "Verde privato attrezzato", e delle aree in detrazione destinate ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita". La variante per la parte in ampliamento consiste nel cambio di destinazione da "Verde privato attrezzato" 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 "Verde privato attrezzato" a "Ambito a pianificazione particolareggiata definita", sono destinate a viabilità e parcheggi pubblici ed a spazi per attrezzature e servizi.

Il Piano di Zona in esame comporta una densificazione da 905 stanze/abitanti con una densità di 84 ab/Ha a 1419 stanze/abitanti con una densità di 128 ab/Ha; la SUL residenziale passa da 22.625 mq. a 35.475 mq, quella non residenziale passa da 4.525 mq (1.131 mq commerciale, 3.394 mq servizi privati) a 1.774 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. 897 del 16.11.2007 presenta una dotazione di standard in esubero rispetto ai minimi di legge stabiliti. Pertanto le aree a standard relative alle volumetrie residenziali e non residenziali, passano dai 46.112 mq. (servizi mq. 7.354, parcheggi mq. 13.477 e verde mq. 25.281) nel piano approvato nel 2007, ai 53.791 mq. (servizi mq. 9.910, parcheggi mq. 13.284 e verde mq. 30.597) nel Piano di Zona in esame, garantendo quindi i minimi stabiliti dal PRG vigente.

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 rispetto al perimetro già approvato, destinando quelle in ampliamento a spazi pubblici e di uso pubblico, come precedentemente indicato. Il Consiglio Comunale con la Deliberazione n° 3/2010 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 privato attrezzato" e "Aree agricole".

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 ad "aree agricole" alle aree identificate catastalmente al Foglio 1021 All. H partt. 3146 (parte), 3590 (parte), 4149 (parte), 3591 (parte) 3596 (parte); al Foglio 1021 All. L part. 3985/c; al Foglio 1021 All. M partt. 2762 (parte), 2763 e 3984 (parte).

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 "D9 Borghesiana bis" di cui alla DCC n. 3/2010 ed alla DCC n. 15/2011 si sostanzia come di seguito:



IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

[Handwritten signature]

Il presente atto si compone :
n. 6 pagine compresa la prescrizione



- relativamente alle aree in ampliamento, identificate catastalmente al Foglio 1021 All. H partt. 4115, 3581, 3627/b, 3585, 3587, 3143, 3144, 3593/b, 3594, 3595, 4149/b, cambio di destinazione urbanistica da "Verde privato attrezzato" ad "Ambito a pianificazione particolareggiata definita";
- Per quanto riguarda le aree in detrazione, identificate catastalmente al Foglio 1021 All. H partt. 3146 (parte), 3590 (parte), 4149 (parte), 3591 (parte) 3596 (parte); al Foglio 1021 All. L part. 3985/c; al Foglio 1021 All. M partt. 2762 (parte), 2763 e 3984 (parte), cambio di destinazione urbanistica da "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" ad "Aree agricole" per le aree;
- 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 possano 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 "D9 Borghesiana bis" ai sensi dell'art. 4 della LR 36/87 con la seguente condizione:

- 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)

IL DIRETTORE
f.to (Arch. Demetrio Carini)



[Handwritten signature]