



Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 195/2, del 17 novembre 2011.

ALLEGATO A

Relatore
Arch. Gianni Gianfrancesco

Oggetto: Comune di Roma (RM)

Variante al P.R.G., relativa al comprensorio “Tor de’ Cenci Nord” in località Tenuta “La Perna”, da Agro Romano ad Ambito di Trasformazione Ordinaria.
Adozione - D.C.C. n.33 del 16/03/2010
Legge 17 agosto 1942, n.1150.

IL COMITATO

Vista la nota n.484552 dell’11/11/2011 con cui l’Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia ha trasmesso all’Ufficio di Staff Tecnico - Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione, corredati dalla relazione istruttoria, gli atti tecnico-amministrativi relativi alla variante di che trattasi per gli adempimenti di competenza del CRpT.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PREMESSO

Con deliberazione consiliare n. 33 del 16/03/2010, il Comune di Roma ha adottato la Variante al PRG, relativa all’area del Comprensorio Tor de’ Cenci Nord, in località Tenuta La Perna, prevedendo in luogo della attuale destinazione agricola la nuova classificazione in *Ambito di Trasformazione Ordinaria (ATO)*.

Documentazione trasmessa alla Regione:

Gli atti amministrativi e tecnici trasmessi sono i seguenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 16 marzo 2010 e allegati:
 1. Elab 1: Variante urbanistica - Relazione tecnica urbanistica.
Variante urbanistica - Stralcio di PRG vigente:
 2. Elab. 2a: 3a*3 Sistemi e Regole 1:10000.
 3. Elab. 2b: 3a*4 Sistemi e Regole 1:10000 – Componenti ad esito.
Variante urbanistica - Variante di PRG vigente:
 4. Elab. 3a: 3a*3 Sistemi e Regole 1:10000.
 5. Elab. 3b: 3a*4 Sistemi e Regole 1:10000 – Componenti ed esito.



6. Elab. 4: Variante urbanistica - Stralcio PRG vigente - 4a*4 Rete Ecologica.
7. Elab. 5: Variante urbanistica - Variante PRG vigente - 4a*4 Rete Ecologica.

- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio e manifesto di affissione;
- Certificato di avvenuto deposito degli atti in libera visione del pubblico, con l'indicazione dei relativi estremi e della mancata presentazione di osservazioni¹;
- Attestazione del Dipartimento VI² – 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. 291651 del 01.07.2011.

ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Con nota n. QF/6490 del 31/03/2011, assunta al protocollo della Direzione regionale Territorio e Urbanistica il 27/04/2011 al n. 178482, il *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica* di Roma Capitale, ha trasmesso gli atti relativi alla Variante di P.R.G. in oggetto, ai sensi della Legge 1150/42.

Con nota del 05/05/2011 l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, ha richiesto, all'amministrazione capitolina, documentazione integrativa.

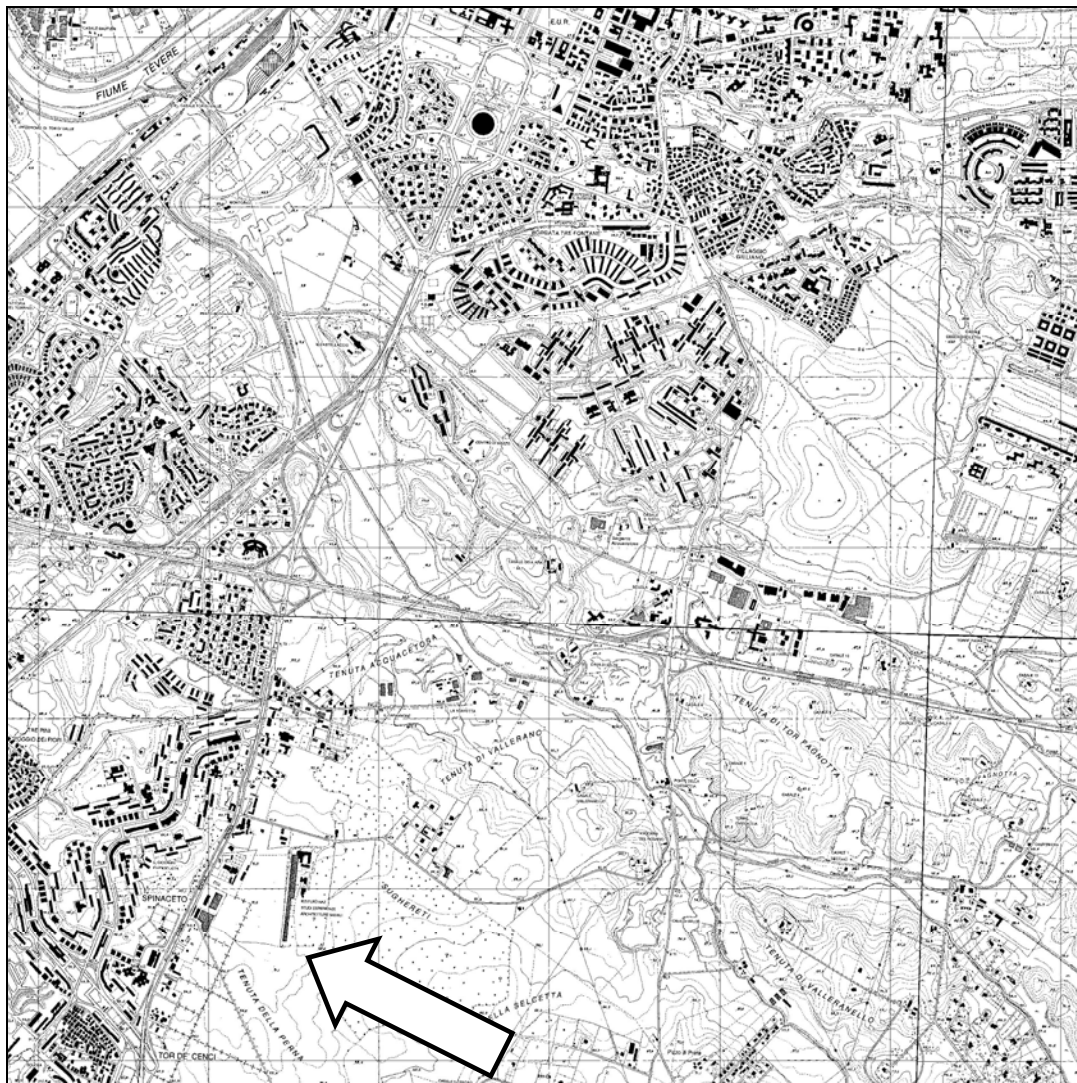
Con nota prot. QF/15995 del 19/07/2011, pervenuta alla Direzione regionale Territorio e Urbanistica in data 19/07/2011 al protocollo n. 322045, il Dipartimento VI, U.O. 2 di Roma Capitale ha trasmesso la documentazione richiesta.

In data 07/07/2011 è pervenuto inoltre, il Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 della Regione Lazio – Area 2A/08 – Difesa del Suolo prot. n.291651 del 01/07/2011, assunto al protocollo della Direzione regionale Territorio e Urbanistica al n.306741 dell'11/07/2011, le cui prescrizioni sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Con nota interna, l'Area Amministrativa di supporto ha trasmesso all'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma capitale e Provincia, la pratica in oggetto per il parere di competenza con dichiarazione di regolarità e completezza degli atti amministrativi.

¹ Determinazione Dirigenziale n. 177 del 25/03/2011

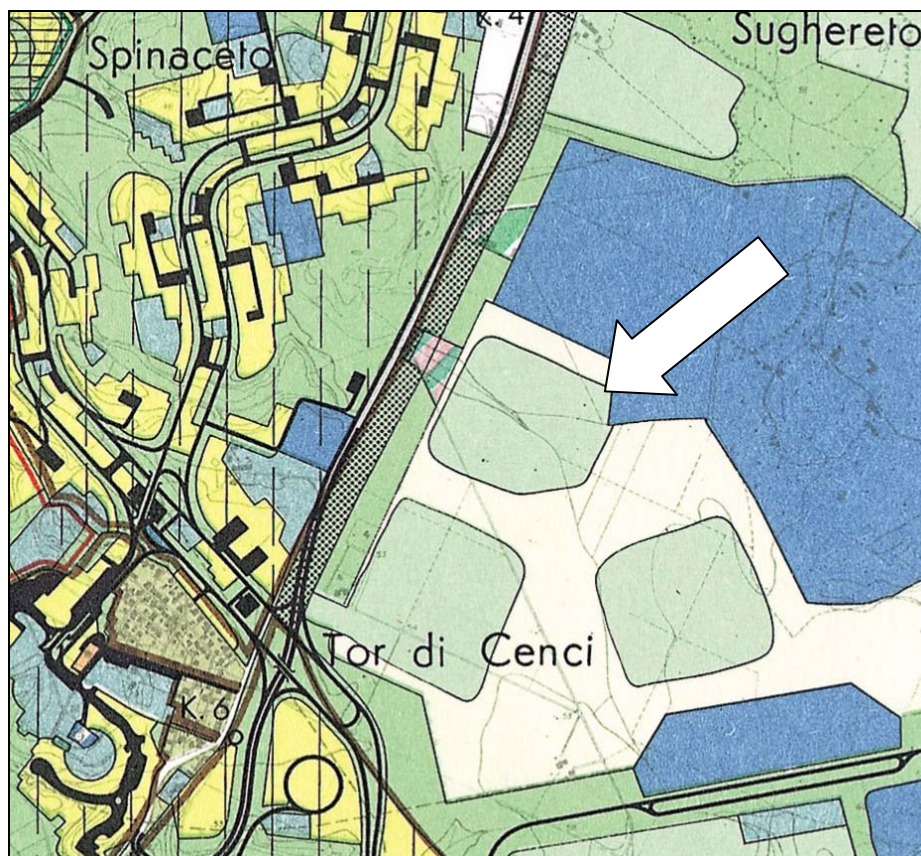
² Avvenuta con determinazione Dirigenziale n. 654 del 28/09/2009.



ISTRUTTORIA TECNICA

Il previgente Piano Regolatore Generale³ individuava in località “Tenuta la Perna”, lungo Via Pontina (all’esterno del GRA) due comprensori 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).

³ Approvato con DPR del 16/12/1965.



Tale destinazione urbanistica rimase immutata fino alla Variante Generale, denominata “*Piano delle Certezze*”⁴, che ne prevede lo stralcio e la conseguente riclassificazione 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 01.08.1996, 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)*”.

⁴ Adottata con Del. C.C. n. 92/1997 e approvata con DGR n. 856/2004.



Variante che interessò anche i due sopracitati comprensori in quanto l'amministrazione comunale con precedente Delibera di consiglio n. 162 del 01/08/1996, aveva ricompreso gli stessi entro il perimetro del parco di Decima-Malafede.

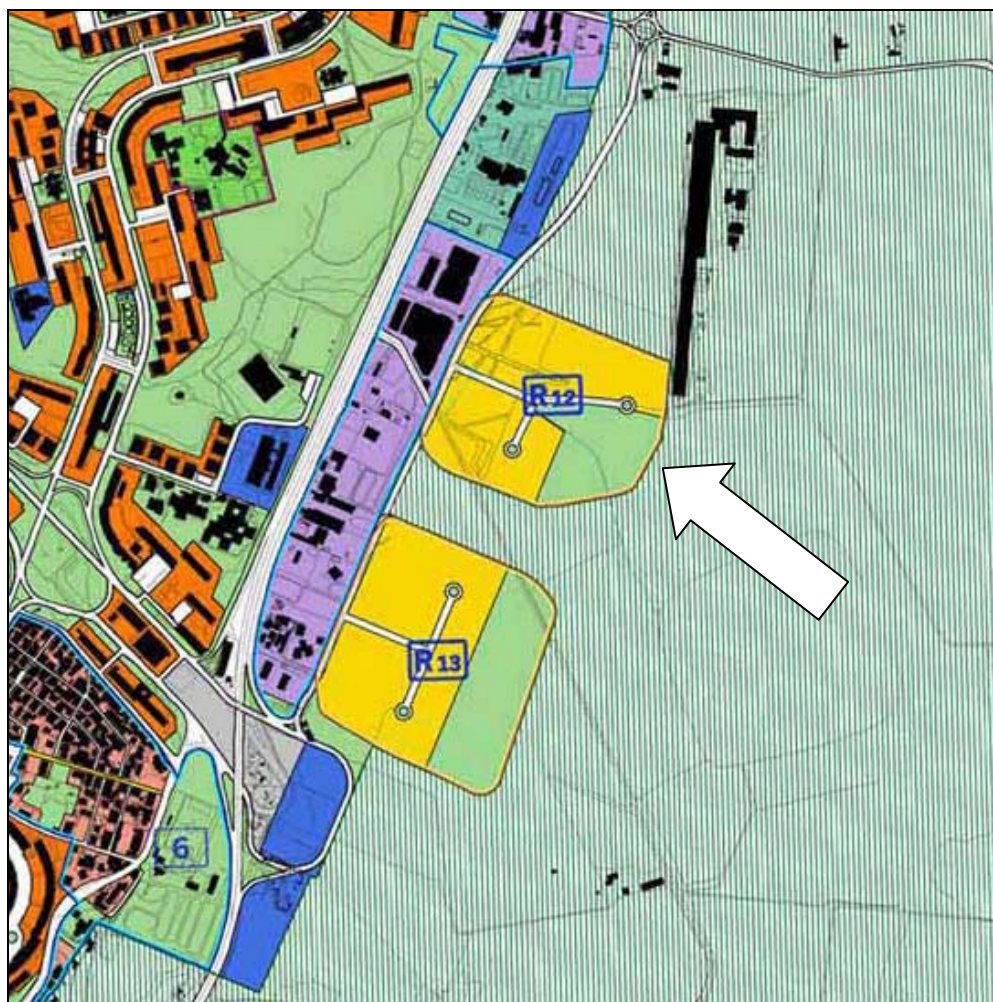
La Regione Lazio, successivamente all'adozione della "*Variante delle Certezze*", con la L.R. 06.10.1997, n.29 ha istituito, tra l'altro, la Riserva Naturale di Decima Malafede escludendo tuttavia dalla perimetrazione le aree dei due comprensori in questione.

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 vigente Piano Territoriale Paesistico (di seguito: PTP) a Tutela Limitata, il Consiglio Comunale, con deliberazione n.176 del 09/11/2000 prevedeva, per motivazioni di carattere ambientale:



- a) l'applicazione del principio della compensazione per la sola 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;
- b) la concentrazione del residuo 80%, pari a mc. 50.016 nelle parti prospicienti la Via Pontina (interessate da tutela limitata);
- c) 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 poi confermata in sede di approvazione del "*Piano delle Certezze*", avvenuta con DGR n. 856 del 10/09/2004.



Il Nuovo PRG (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, 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 SUL⁵), è così suddivisa:

1. ATO-R12 Tor de’ Cenci Nord: mc. 23.443 (corrispondenti ad una SUL di mq. 7.326)
2. ATO-R13 Tor de’ Cenci Sud: mc. 26.573 (corrispondenti ad una SUL di mq. 8.304).

Inoltre lo stesso NPRG adottato, confermava anche la compensazione di mc. 12.504 così come prevista dall’approvazione del “Piano Certezze” (tab. 1.3).

Tuttavia a seguito della pubblicazione del NPRG avvenuta dal 03.10.2003 al 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 e la loro riclassificazione in “aree agricole”.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n.64 del 21/22.03.2006, di controdeduzione alle citate osservazioni, ne accoglieva sei tra cui la richiesta del Municipio XII, stralciando ancora una volta i due comprensori e riclassificandoli a destinazione “Area agricola”.

La Giunta Comunale, nel Maggio del 2006, emanava una propria 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”.

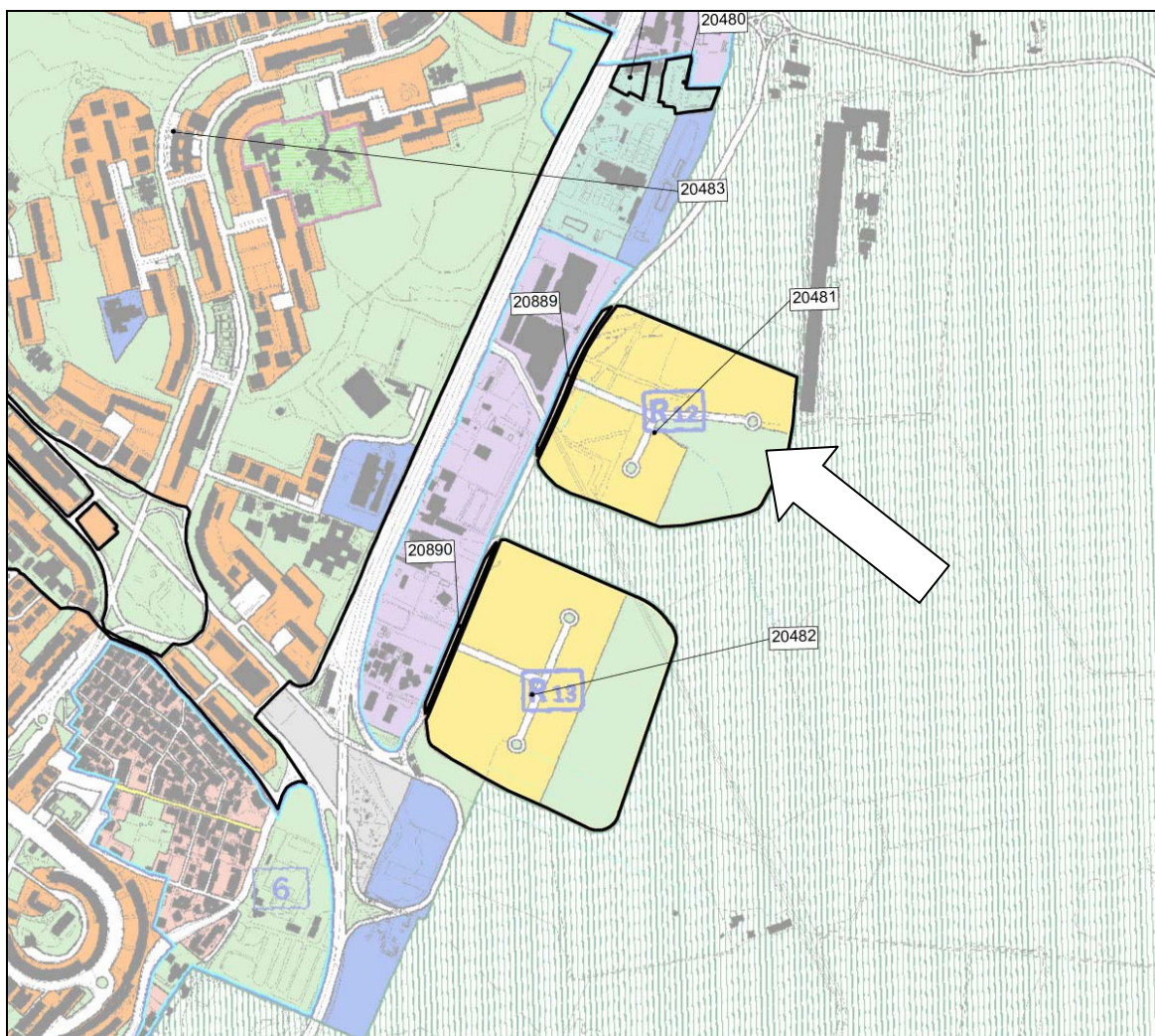
In sede di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art.66 bis della L.R. n. 38/99 per il Nuovo PRG di Roma, lo schema di accordo approvato ha confermato le controdeduzioni del Comune relativamente all’eliminazione dei due ATO, riconfermata

⁵ Per la trasformazione in SUL deve farsi riferimento ad una altezza convenzionale pari a ml 3.20.



dalla Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12 Febbraio 2008 di ratifica e approvazione del NPRG.

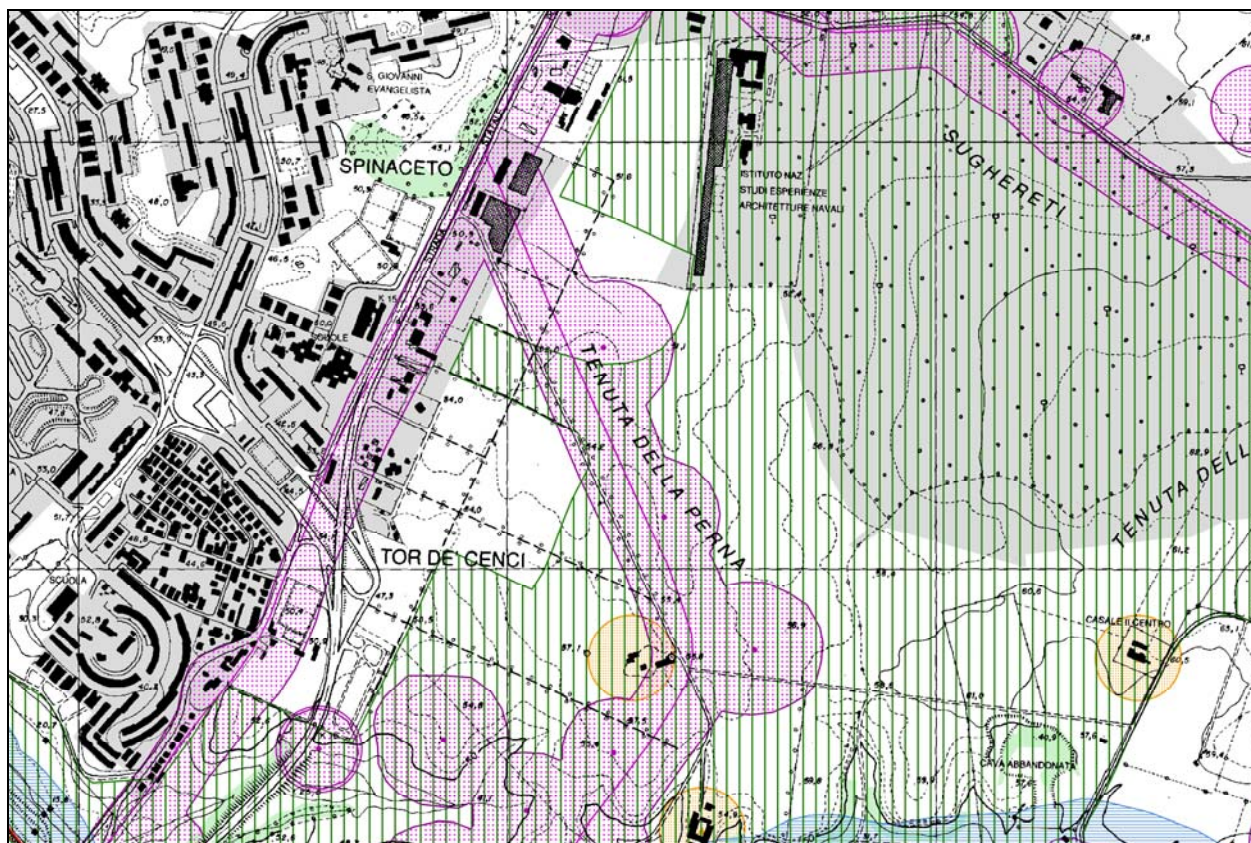
L'Accordo di Copianificazione e la DCC. n.18/2008 di approvazione del NPRG, oltre allo stralcio dei due ambiti di trasformazione ordinaria (AtoR12 e AtoR13), e la loro conseguente ripianificazione ad *area agricola* ha previsto anche l'ampliamento della *Componente Primaria "A"* della Rete Ecologica (elaborato 4*.25 prescrittivo) includendovi le aree degli ex ATO R12 e R13, e prevedendo il mantenimento in compensazione della quota residua del 20% della originaria volumetria (mc. 62.520), pari a mc. 12.504, così come già previsto dal *Piano delle Certezze* approvato con DGR n.856/2004 e recepite nell'allegato "A" delle NTA del NPRG.





PROGRESSIVO	N.OSS	N.PROT	ARRIVO
20479	749/1	13568	PRINT ATT (tessuti)
20480	160/1	12774	PRINT ATT (tessuti)
20481	4085/3	17526	AGRO
20482	4085/4	17526	AGRO

Dal punto di vista paesaggistico, con il nuovo PTPR adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.556 del 25 Luglio 2007 e n.1025 del 21 Dicembre 2007, parte dell'ambito in esame (ATO R12) risulta interessato dalla presenza di un bene paesaggistico di cui all'art.142 comma 1 lett. "m" del DLgs 42/2004 (aree di interesse archeologico), identificato nelle Tavole B con la sigla *mp058_0647*, bene peraltro già individuato dal vigente PTP 15/5.

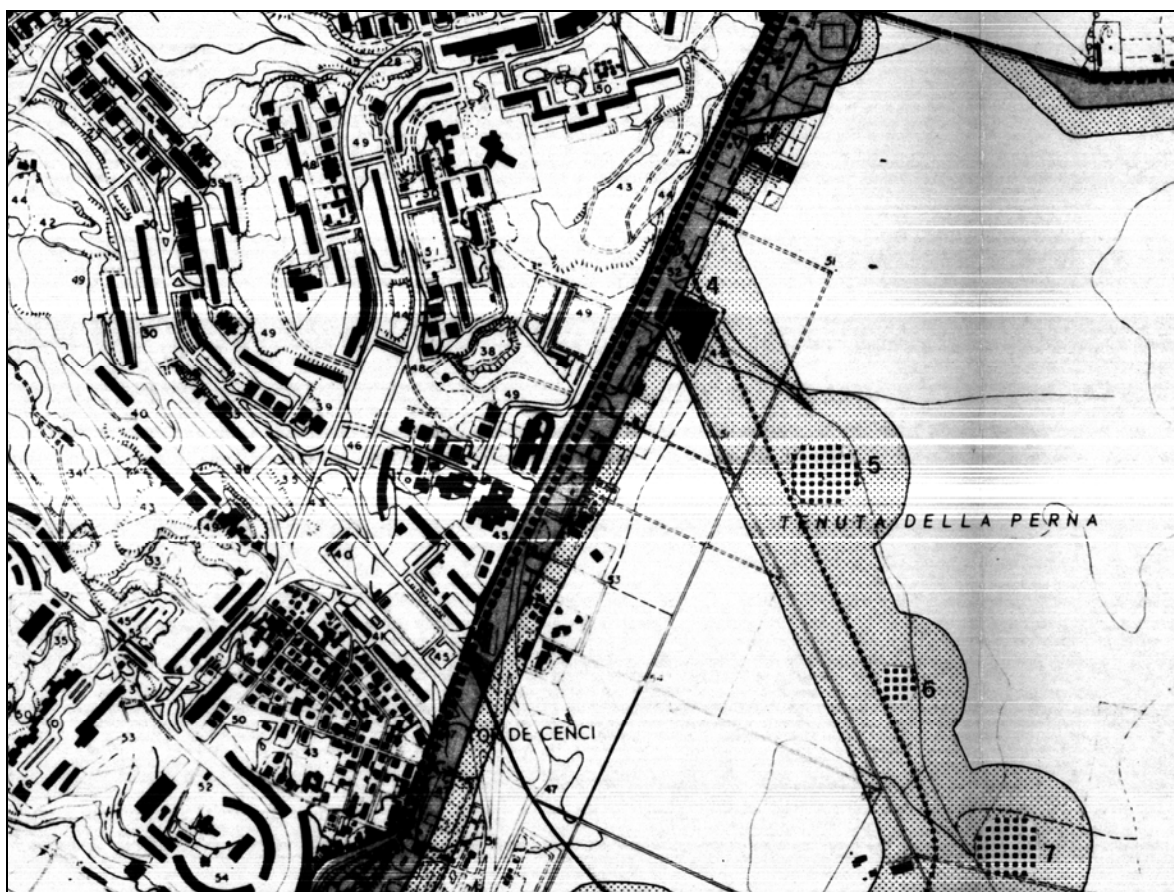


Inoltre, dalla Tavola *E/3 5a ter* del vigente PTP 15/5 (Decima Trigoria), anche se non cartografati dal PTPR, l'ambito sembrerebbe interessato dalla presenza di *filari frangivento*, classificabili quindi tra le aree boscate⁶ e soggette pertanto alla disciplina di

⁶ Cfr comma 4 Art. 10 della LR 24/1998.



tutela di cui all'art. 10 della L.R. 24/1998, nonché, in salvaguardia, all'art. 38 delle NTA del PTPR.



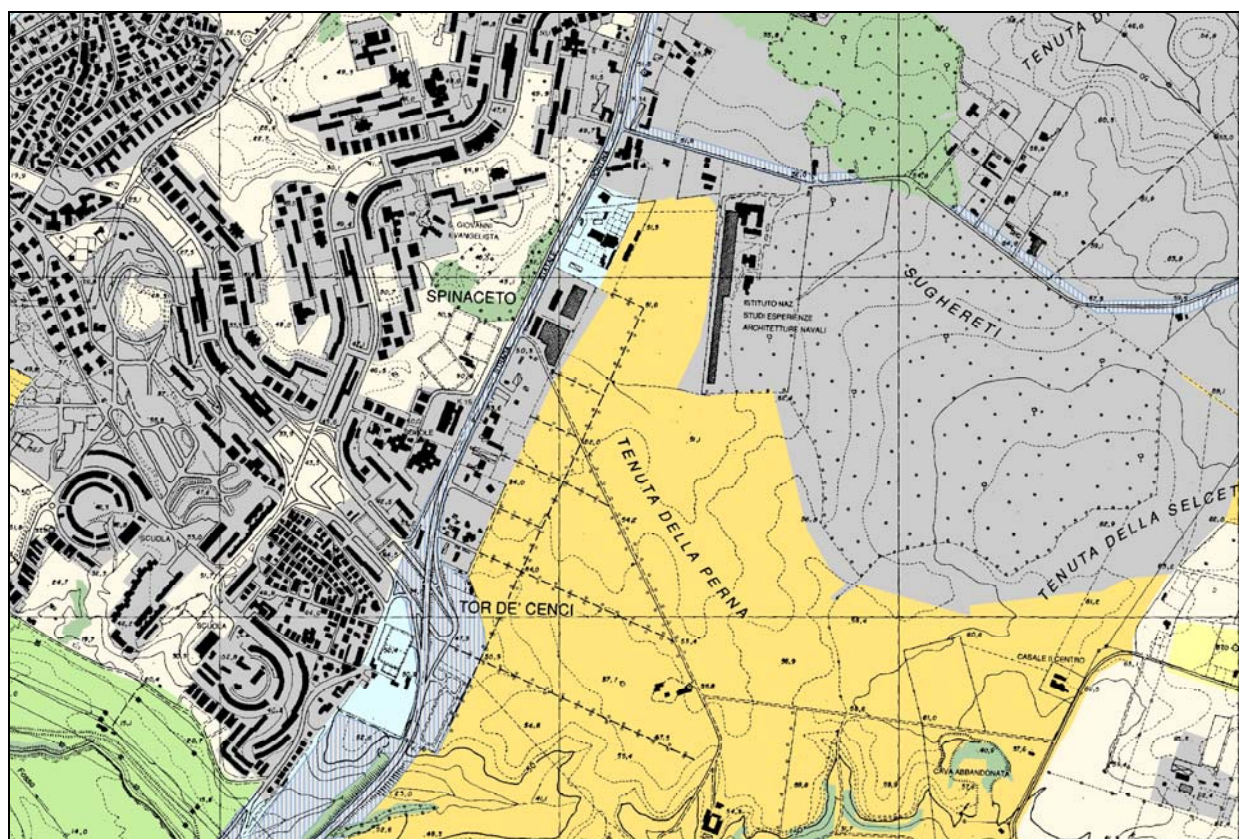
Dalla Tavola “A - Sistemi ed ambiti del paesaggio” del PTPR, l'area di sedime dei comprensori risulta compresa nel “Sistema del paesaggio agrario”, all'interno del “Paesaggio Agrario di rilevante valore”, classificazione questa che tuttavia ai sensi dell'art.6 delle NTA ha efficacia esclusivamente propositiva e di indirizzo per le porzioni di territorio non soggette a vincolo paesaggistico.

Nel PTP 15/5 Decima Triglia, approvato con L.R. 24/1998, l'ambito ATO R12 Tor de' Cenci Nord risulta classificato, per la maggior estensione, in *tutela limitata (TLa/3)*, mentre per la restante parte *tutela paesaggistica (TPb/1)*.

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 adottato la Variante di PRG relativa all'area del Comprensorio Tor de' Cenci Sud, in località Tenuta La Perna, da *Agro Romano* ad *Ambito di Trasformazione Ordinaria*.



Con tale deliberazione consiliare n. 48 del 20/10/2008⁷, l'amministrazione comunale aveva inoltre stabilito:

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 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;

⁷ Di adozione della Variante "Tor de' Cenci Sud – ATO R13"



3. di prevedere per la quota residua dei diritti edificatori pari a 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 approvazione del Piano delle Certezze di cui alla DGRL n. 856/2004, ed in particolare:
 - la concentrazione della quota dei diritti edificatori (dell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud) 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 Sud" e la SUL mq. 10.000 (mc 32000);
6. di modificare la tabella 1.3 dell'Allegato A alle NTA, Compensazioni inserendo: l'O.d.G. n. 60 / 01.08.96, il Parco: Decima-Malafede, e la Zona 2G/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.

Gli atti relativi alla Variante "ATO R13 Tor de' Cenci Sud", di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48/2008, sono stati sottoposti all'esame del "Comitato Regionale per il Territorio", il quale con voto n. 167/2, reso nella seduta del 16/07/2009, ha espresso parere che (...) *sia dal punto urbanistico che paesaggistico* (...) la Variante presentata (...) *sia meritevole di approvazione, con tutte le modifiche e prescrizioni riportate, introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765/1967 e da quelle relative ai pareri espressi* (...).

Con il citato parere il CRpT aveva inoltre disposto:

- a) Lo stralcio dalla superficie dell'ATO R13, con ripristino a sede stradale, del sedime della viabilità di collegamento prevista dal PRG vigente tra lo svincolo Tor de' Cenci e Via di Vallerano.
- b) La limitazione dell'applicazione del principio della compensazione alla sola quota, pari a 12.504 mc. (3.907 mq.), già prevista nella tabella 1.3 della Variante Generale Piano delle Certezze di cui alla D.G.R. n. 856/2004, così come recepita dall'Allegato A alle NTA del NPRG, e il conseguente stralcio dei rimanenti 18.017 mc. (5.630 mq.) dalla previsione compensatoria (pari a 30.521 mc. e 9.538 mq.) e, più in generale,



- dall'edificabilità complessiva, originariamente previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48/2008 (62.521 mc. e 19.538 mq.);
- c) L'estensione anche all'area ex "ATO R12", attualmente destinata ad "Agro romano", a fronte della suindicata compensazione di cui alla tabella 1.3 pari a 12.504 mc. (3.907 mq.), in conformità con quanto prescritto dalla Variante Generale Piano delle Certezze di cui alla D.G.R. n. 856/2004, e così come individuato nell'allegato H alla stessa, dell'obbligazione relativa alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale oltre lo standard di legge delle parti più interne verso il parco, e prevista invece dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48/2008 per il solo ATO R13;
- d) L'adeguamento dell'elaborato prescrittivo Rete Ecologica al fine di consentire la realizzazione delle volumetrie previste nell'ATO R13 Tor de' Cenci Sud;

Inoltre, il CRpT nel prescrivere la modifica di cui al precedente punto b) e, dunque, nel limitare l'applicazione del principio della compensazione alla sola quota, pari a 12.504 mc. (3.907 mq.), già prevista nella tabella 1.3, determinando, nei fatti lo stralcio dei rimanenti 18.017 mc. (5.630 mq.) dalla previsione compensatoria (pari a 30.521 mc. e 9.538 mq.) e, più in generale, dall'edificabilità complessiva originariamente previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48/2008, ha indicato la possibilità per il Consiglio Comunale di provvedere con apposita Variante Urbanistica a localizzare le volumetrie stralciate nell'area relativa all'ulteriore comprensorio denominato Tor de' Cenci Nord (oggetto del presente parere).

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 963 del 16/12/2009 è stata approvata la Variante al Nuovo Piano Regolatore Generale, relativa al comprensorio "Tor de' Cenci Sud" in località "Tenuta La Perna" da *Agro Romano* ad *Ambito di Trasformazione Ordinaria* (ATO R13 Tor de' Cenci Sud).

CONSIDERATO

Le vicissitudini urbanistiche che hanno interessato l'ambito oggetto della presente variante, e prima ancora quello definito Tor de Cenci Sud (ATO R13), hanno sostanzialmente visto gli stessi edificabili dal 1965 fino al 1997, anno in cui diventano agricole, poi di nuovo edificabili nel 2000 fino al 2006, ed infine nuovamente agricole a seguito del NPRG del 2008.

In coerenza con quanto stabilito con la predetta Sentenza del TAR Lazio n. 1732/1999, in accoglimento del ricorso del Consorzio Michelangelo, e in considerazione della opportunità di dare piena e completa attuazione alla volontà dell'Amministrazione Comunale, già espressa con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 20 ottobre 2008, per trovare una soluzione alle gravi problematiche sociali scaturite, per la Cooperativa Edilizia Consorzio Michelangelo, a seguito delle vicende giudiziarie legate al dissesto del Consorzio COOP Casa Lazio.



Il Consiglio Comunale con la Delibera di adozione n. 33/2010, ha sostanzialmente disposto:

- 1) di adottare la presente Variante parziale al PRG al fine di ripristinare *l'Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale R12 Tor de' Cenci Nord*, attribuendogli una S.U.L. di mq. 5.630 (corrispondenti a 18.017 mc) variando l'area in questione – da “Aree agricole” ad “Ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale”, individuato con l'identificativo R12 - Tor de' Cenci Nord;
- 2) di prevedere, comunque, il mantenimento della quota di diritti edificatori in compensazione già prevista nella tabella 1.3 della Variante Generale Piano delle Certezze di cui alla D.G.R. n. 856/2004, così come recepita dall'Allegato “A” alle NTA del PRG vigente, pari a 12.504 mc.
- 3) di condizionare la variante in esame al mantenimento delle obbligazioni già previste in sede di controdeduzioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 176/2000 e di approvazione di cui alla D.G.R. n. 856/2004 del *Piano delle Certezze*, confermate in sede di deliberazione del Consiglio Comunale n. 48/2008, così come definitivamente approvata dalla Regione, ovvero:
 - la concentrazione della quota dei diritti edificatori nelle parti prospicienti la Via Pontina, interessate da tutela limitata del vigente PTP;
 - la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, oltre lo standard di legge, delle parti più interne verso il parco dell'ATO R12 già interessate prevalentemente da *tutela paesistica* di PTP, da destinarsi a coltura biologica, proponendone l'inserimento nel *Parco di Decima*;
 - l'affrancamento da eventuali usi civici delle aree di proprietà esterne ai comprensori G3, garantendo, altresì, l'uso pubblico di Via della Perna, nonché l'impegno a realizzare, a propria cura e spese, e a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, la viabilità di collegamento dallo svincolo di Tor de' Cenci a Via della Perna, parallela alla Via Pontina, prevista dal PRG vigente.

Tali obbligazioni dovranno essere equamente suddivise pro quota tra l'ATO R12 di cui alla presente Variante e l'ATO R13, così come ripristinato dalla Variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 963 del 16/12/2009.

- 4) di modificare la tabella 1.1 di cui all'art. 58 delle NTA del PRG vigente come segue:



- tabella 1.1. art. 58 vigente -

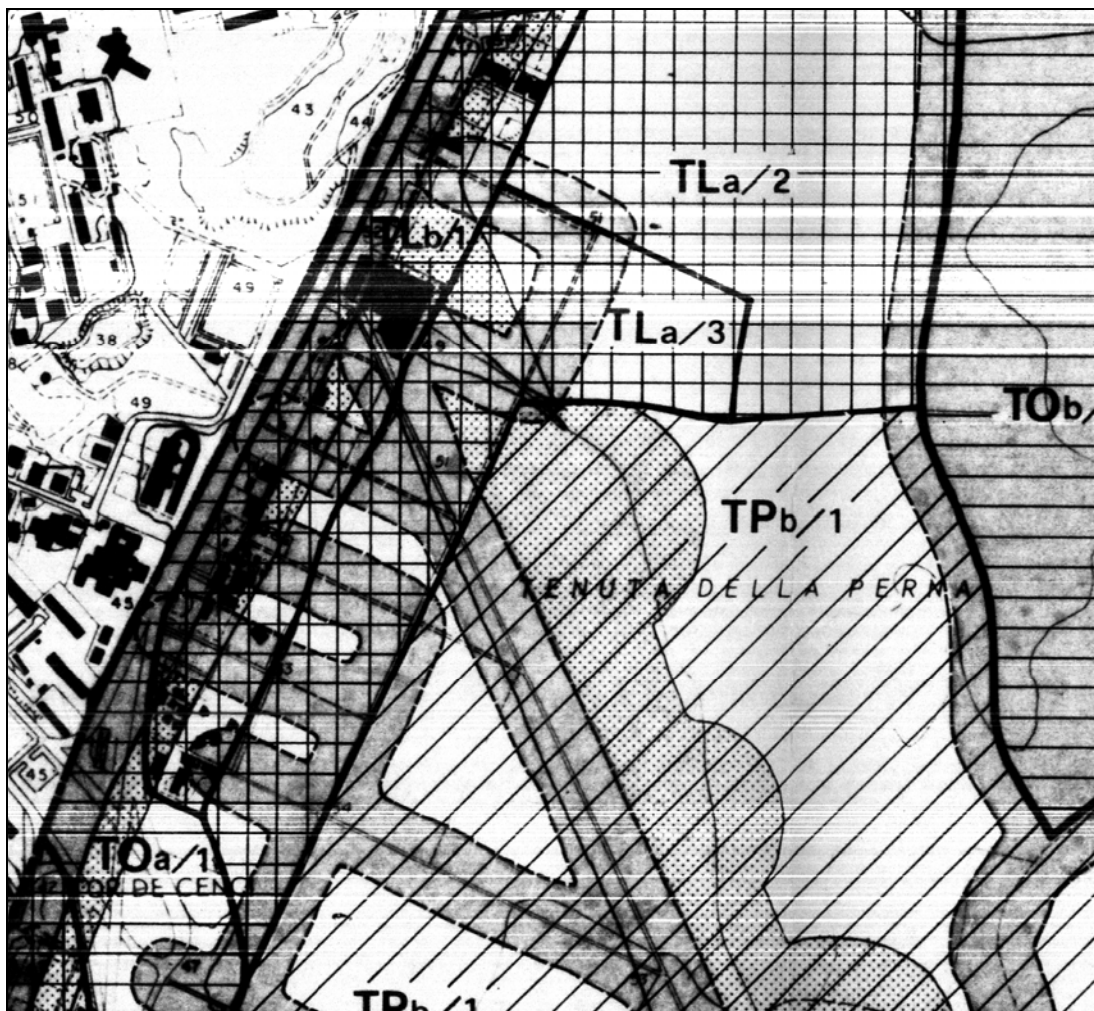
ATO prevalentemente residenziali SUL < 10.000 mq			
Municipio n.	n.	Denominazione	SUL (mq)
XV	21	Via della Pisana	4.055
XV	22	Corviale	1.513
XII	13 ⁸	Tor de' Cenci sud	10.000

- tabella 1.1 art. 58 adottata -

ATO prevalentemente residenziali SUL < 10.000 mq			
Municipio n.	n.	Denominazione	SUL (mq)
XV	21	Via della Pisana	4.055
XV	22	Corviale	1.513
XII	13	Tor de' Cenci sud	10.000
XII	12	Tor de' Cenci nord	5.630

- 5) di stralciare l'area relativa all'Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale R12 Tor de' Cenci Nord dalle componenti dell'elaborato prescrittivo 4a*4.25 Rete Ecologica 1:10.000;
- 6) di stabilire che la progettazione definitiva degli interventi previsti dai presenti Ambiti deve perseguire standard elevati di qualità architettonica ed ambientale. A tal fine deve rispettare le prescrizioni relative agli standard minimi prestazionali per il risparmio energetico degli edifici come definiti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 20 febbraio 2006. In particolare per quanto concerne gli interventi, atti a ridurre i flussi energetici in uscita e a massimizzare i flussi in entrata negli edifici, questi dovranno agire a diversi livelli:
- a) miglioramento delle caratteristiche di coibentazione;
 - b) aumento di apparati solari e presenza di sistemi bio-climatici;
 - c) aumento dell'efficienza degli impianti;
 - d) utilizzo di tecnologie alimentate da fonti rinnovabili.

⁸ Modifica introdotta con la Variante approvata con DGR n. 963 del 16/12/2009.



In sintesi quindi la Variante urbanistica in esame riguarda il comprensorio “Tor de’ Cenci Nord” con la modifica della destinazione urbanistica “agricola” ad “Ambito a trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale” denominato “ATO R12 Tor de’ Cenci Nord” e la conseguente attribuzione di una SUL pari a mq. 5.630.

In ottemperanza a quanto disposto dall’art. 9 della Legge del 17/08/1942 n. 1150 e smi., gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l’Albo Pretorio del Comune di Roma, nonché esposti, in libera visione, presso il Municipio XII per 30 giorni consecutivi decorrenti dal 26/05/2010 fino al 25/06/2010, come risulta da Certificazione dirigenziale n. 1109 del 20/01/2011, allegata alla DD n. 177 del 25/03/2011 agli atti.

Entro i termini di legge, è pervenuta al Comune di Roma n. 1 Osservazione, da parte della Sig.ra Paola M. Vignali (nota prot. n. 16132 del 29/07/2010 – r.r. del 21/07/2010).



La suddetta Osservazione non è risultata pertinente alla Variante urbanistica di cui alla DCC n. 33/2010, pertanto con successiva nota prot. n. 22498 del 04/11/2010, la Sig.ra Paola M. Vignali ha espressamente chiesto *“(...) che non venga dato corso alla Osservazione della scrivente presentata, e che venga ritirata e rescissa a tutti gli effetti (...)”*.

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

Secondo tale disposizione si ritiene pertanto condivisibile il mantenimento della quota dei diritti edificatori in compensazione, pari a mc 12.504 secondo quanto già definito dalla tabella 1.3 della Variante delle Certezze di cui alla DGR n. 856/2004, recepita dall'Allegato “A” delle NTA del NPRG.

Si condivide inoltre la previsione di concentrare la cubatura afferente e gli standard relativi nella parte del comprensorio verso la via Pontina e di destinare a verde pubblico extra standard la parte verso il Parco, oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, nonché la realizzazione, a propria cura e spese, e la cessione alla stessa A.C., della viabilità di collegamento dallo svincolo di Tor de' Cenci a Via della Perna, parallela alla Via Pontina, prevista dal PRG vigente.



Secondo il vigente NPRG 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 G4, Tor de' Cenci Sud e Tor de' Cenci Nord, la Componente primaria A.

In detta Componente primaria della Rete Ecologica, l'art. 72 delle NTA del NPRG, prevede *“azioni prevalentemente di tutela e salvaguardia degli ecosistemi”* disponendo inoltre che gli interventi consentiti da *“Sistemi e Regole”*, sono soggetti a limitazioni o esclusioni come definite dallo stesso art.72.

Per quanto riguarda gli usi civici, il Dipartimento VI di Roma Capitale, con Determinazione Dirigenziale n.654 del 28/09/2009 avente per oggetto: *“Attestazione esistenza gravami di usi civici ex art. 6 LR 59/1995”* ha rilasciato l'attestazione circa l'inesistenza di diritti di uso civico relativamente al comprensorio Tor de' Cenci Nord.

Relativamente al bene paesaggistico di cui al comma 1, lettera m) dell'art.142 del DLgs 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. n.24/98 nonché le modalità di tutela di cui all'art.41 delle Norme medesime.



In fase di pianificazione attuativa dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza Archeologica propedeuticamente a quello paesaggistico di competenza di questa amministrazione, fatte salve le disposizioni di cui all'art.13 della L.R. n.24/98 come da ultima modificata dalla L.R. n.10/2011.

Per quanto concerne invece la presenza di *filari frangivento* (peraltro individuati dalla stessa Rete Ecologica), classificabili come aree boscate⁹ e soggette quindi alla disciplina di tutela di cui all'art.10 della L.R. n.24/98, nonché, in salvaguardia, all'art.38 delle NTA del PTPR, se ne prescrive la salvaguardia fin dalla fase di progettazione del Piano Attuativo.



Rete ecologica

⁹ Cfr comma 4 Art. 10 della LR 24/1998 e fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo comma 5.



CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato,

Vista la legge 17 agosto 1942 n.1150 e smi;
Visto il D.I. 02 aprile 1968 n.1444;
Vista la Legge Regionale 22 dicembre 1999 n.38 e smi;
Visto il Dlgs 22/01/2004 n.42;
Vista la legge regionale 06/07/1998 n.24 e smi,

Questo Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

Che la Variante al Nuovo PRG di Roma Capitale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 16/03/2010 concernente la trasformazione dell'area relativa all'ex comprensorio G4 "Tor de' Cenci Nord", in località "La Perna", da "*Sistema ambientale - Agro Romano - Area Agricola*" a "*sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale – ATO R12*", possa ritenersi **ammissibile e meritevole di approvazione**, con le modifiche e integrazioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della Legge 06 agosto 1967 n.765, le quali non costituiscono sostanziali innovazioni tali da mutare le caratteristiche ed i criteri d'impostazione della variante medesima.

Si ritiene per gli stessi motivi **ammissibile e meritevole di approvazione** la Variante alla Rete ecologica comunale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 16/03/2010, con il conseguente stralcio delle aree interessate dalla variante medesima dalla componente "A" di cui all'art.72 delle NTA del NPRG. L'Amministrazione Comunale dovrà, altresì, **verificare la compatibilità della presente variante con la Rete Ecologica Provinciale nonché verificare l'effettiva esclusione della totalità dell'area oggetto della stessa dal perimetro della Riserva Naturale di Decima-Malafede.**

Il presente parere è reso sullo stato degli atti ed elaborati della Variante Urbanistica così come adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 16/03/2010.

I singoli interventi ricompresi in tutto o in parte nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, fatto salvo quanto previsto dall'art.13 della L.R. n.24/98 e smi, saranno assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/2004, previo parere vincolante delle competenti Soprintendenze del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.



Le prescrizioni di cui al presente parere e quelle delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'attuazione del Programma.

Ai competenti uffici comunali è demandato il controllo e la verifica di ottemperanza delle prescrizioni impartite con il presente parere, adottando in caso di eventuali inadempienze, i provvedimenti previsti dal Titolo IV Capo II del DPR 380/2001 e smi e Legge Regionale n.15/2008 e smi.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali e Paesistici, laddove in contrasto con previsioni del vigente PRG ancorché come modificato con il presente parere;

La variante in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di eventuali edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e s.m.i.

In fase di eventuali controdeduzioni al Voto del CRpT, ovvero prima della conclusione del presente procedimento e comunque nel corso del procedimento di pianificazione attuativa, dovrà essere espletata la procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo II Capo I del Dlgs 152/2006.

Gli atti, pareri e nulla osta acquisiti sulla Variante in oggetto, sono da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento anche ai fini delle eventuali prescrizioni in essi contenute.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Arch. Stefano MEROLA)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Arch. Demetrio CARINI)