

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 7 giugno 2022, n. 392

Roma Capitale. Programma Integrato di Intervento "Selva Candida", in variante al Piano Regolatore Generale vigente. Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 15 del 23.02.2021. Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Roma Capitale. Programma Integrato di Intervento “Selva Candida”, in variante al Piano Regolatore Generale vigente.
Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 15 del 23.02.2021.
Approvazione con modifiche, prescrizioni e condizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell’Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni

VISTO l’art. 5 della L. n. 765 del 06.08.1967;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” 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 26 giugno 1997, n. 22 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 del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 15 del 23.02.2021 con la quale è stato adottato il P.I. in oggetto in variante al P.R.G. vigente;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 1152 del 02.07.2021 con la quale Roma Capitale ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge;

VISTA la nota 103177 del 08.03.2011 con la quale la Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale, effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell’art. 20, parte II del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., ha determinato “l’esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, le seguenti prescrizioni:

- *Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
al fine di migliorare l’inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, detta indicazione è ovviamente riferibile alle sole aree di parcheggio a raso;*

dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;

al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;

le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna; la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;

dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti;

dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti tecnologici opportuni per garantire la migliore gestione dell'impianto e soprattutto la sicurezza personale degli utenti (segnaletica a messaggio variabile, telecamere antistupro etc.);

- *gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole – parcheggi) devono essere:*

- *Di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria di provenienza;*

- *Di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;*

- *Di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;*

- *Per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;*

- *Di specie che, se a maturità producono frutti, per il loro peso e consistenza non costituiscono minaccia all'incolumità delle persone;*

- *Di specie idonee alla natura del suolo al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area;*

- *Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D. Lgs. N. 311/2006 e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.*

Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

In particolare al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- *Produzione minima di energia termica da impianti di cogenerazione: minimo 80% del fabbisogno annuo;*

- *Produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione – trigenerazione: minimo 80% del fabbisogno annuo;*

- Realizzazione, su almeno il 50% delle coperture, di pannelli fotovoltaici in silicio cristallino, da collocarsi in particolare nella zona denominata “terrazzo non praticabile”;
- Massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- Massimo utilizzo di tecnologie per l’illuminazione naturale degli spazi interni (camini di luce, specchi, ecc.) che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- Massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole;

Inoltre l’indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell’Allegato C, punto 1.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311/06.

Tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di Efficienza 1, nonché essere preferibilmente regolati attraverso variatori di velocità, secondo quanto previsto dall’Allegato A al DM Ministero dello Sviluppo Economico del 19 Febbraio 2007 recante “Disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l’acquisto e l’installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverte di cui all’art. 1, commi 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26/02/07.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l’utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell’art. 8 della legge regionale n.6/2008, con un’attenzione particolare all’utilizzo di materiali riciclati e riciclabili e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l’obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

Il progetto dovrà privilegiare le tipologie edilizie e i materiali tradizionali, sulla base di quanto disposto dall’art. 6 della legge regionale n. 6/2008.

- Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute nella relazione di verifica relativamente alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale.
- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l’attuazione di azioni idonee che attenuino la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni su i mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all’attività edilizia). Altresì si dovranno collocare eventuali aree temporaneamente adibite alla gestione del cantiere (deposito veicoli, ricovero attrezzi, ecc) lontano dalle aree vincolate.
- L’eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell’ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
- Per quanto attiene la gestione del materiale proveniente dalle attività di scavo e demolizione, il piano dovrà attenersi a quanto riportato nella documentazione progettuale. Si ritiene comunque opportuno, in fase di cantierizzazione, effettuare ulteriori analisi tese a confermare i risultati delle precedenti indagini sul materiale da reimpiegare.
- Dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni presenti nel parere dell’Area Difesa del Suolo prot. 13784/08/06 fascicolo 1140/VER del 13.01.2011.
- Eventuali modifiche o estensioni riguardanti l’impianto in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l’iter procedimentale di cui al D.Lgs. n.

152/2006 e s.m.i. conformemente a quanto disposto dall'allegato IV, punto 8 lettera t) del citato testo.

VISTA la determinazione n. G02454 del 15.11.2013 con la quale il Direttore della Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Valutazione impatto Ambientale, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione, con le prescrizioni, di seguito riportate, dalla procedura di assoggettabilità a VAS per il Programma Integrato di Intervento in oggetto:

- 1. La realizzazione dell'intervento dovrà tenere conto della classificazione acustica del territorio comunale e delle disposizioni dettate nelle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009) e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*
- 2. La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di attuazione per il piano per il risanamento della qualità dell'aria, in particolare, delle disposizioni previste per la riduzione delle polveri diffuse emesse nella fase di cantiere;*
- 3. Ai sensi della L.R. n. 6 del 27.05.2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);*
- 4. Si dovrà prevedere l'utilizzo di energie alternative rinnovabili per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
- 5. Sia prevista l'applicazione della LR 23/2000 sulla prevenzione dell'inquinamento luminoso;*
- 6. La viabilità locale dovrà essere adeguata al fine di accogliere i nuovi flussi di traffico e di facilitare l'immissione di detti flussi nelle arterie viarie principali;*
- 7. In relazione alla sostenibilità socio-culturale dell'intervento, sia prevista un'applicazione attenta del DPR 503/1996 TITOLO II artt. 3-11 al fine di garantire una pianificazione urbanistica che preveda la realizzazione di spazi pubblici che consenta l'uso di servizi, le relazioni sociali capacità motoria o sensoriale;*
- 8. Siano previste misure idonee finalizzate al rispetto degli obiettivi nazionali e regionali in tema di raccolta differenziata dei rifiuti;*
- 9. Dovrà essere effettuata preliminarmente una verifica di riconducibilità dell'intervento nell'ambito della Demolizione-Ricostruzione (DR) ovvero nell'ambito della Nuova Edificazione (NE) atteso che gli immobili risultano già demoliti;*
- 10. Laddove sottoposto, il Piano dovrà rispettare quanto previsto di cui agli articoli 28 e 60 delle Norme di Attuazione del P.T.P.G.;*
- 11. Ogni opera idraulica eventualmente prevista nel progetto sia autorizzata dall'Autorità idraulica competente;*
- 12. Dovrà essere determinata, preliminarmente, l'idroesigenza derivante dall'attuazione del Piano e verificata la capacità del sistema infrastrutturale di assorbirla, nonché essere previste modalità progettuali finalizzate al risparmio e alla tutela della risorsa idrica;*
- 13. I comparti residenziale e commerciale dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio ai depuratori comunali esistenti o dalla realizzazione di idoneo depuratore consortile, nonché dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque e le disposizioni contenute nel documento tecnico, approvato con DGR n. 219/2011, in riferimento alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio dei piazzali, ove vengono svolte attività, quali trasferimento materiali, carico e scarico merci, ecc.;*

14. *Nel caso si intenda trattare le acque di prima pioggia con un sistema di trattamento autonomo (ad es. consortile), ovvero convogliare ad un depuratore del S.I.I., si dovrà coinvolgere il Gestore- ATO 2 S.p.A. per verificare se il depuratore interessato sia in grado di trattare dette acque;*
15. *Si dovrà valutare preliminarmente la quantità di risorsa idrica necessaria e le relative fonti di approvvigionamento. Ciò nel quadro della Pianificazione del Distretto dell'Appennino Centrale e con riferimento al Piano Regionale di tutela delle Acque, al Piano Regolatore Generale degli Acquedotti e al Piano di Ambito (ATO2 – Roma);*
16. *Si dovrà acquisire il parere di competenza della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;*
17. *Sia garantito il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68 anche in considerazione dell'aumento del carico insediativo e sottrazione delle aree destinate a standard;*
18. *Nel tratto terminale del nuovo asse viario, ridosso del G.R.A., in corrispondenza dell'area classificata come area di "connessione primaria" della REP, dovranno essere preservate le Sugherete collinari e ginestre, anche se in forma ridotta a pochi esemplari o a singoli individui;*
19. *Per quanto riguarda le aree destinate a verde, dovranno essere previste specie compatibili con le fasce naturali precedentemente presenti nell'area, ovvero, arbusteti e stadi di ricostruzione forestale dei boschi e caducifoglie, o comunque con quelle attualmente limitrofe all'ambito di intervento del Piano in esame ("boschi collinari e submontani a cerro carpino orientale e carpino nero");*
20. *Nella sistemazione e successiva gestione delle aree a verde non vengano utilizzate essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) evitando inoltre l'immissione di specie animali alloctone;*

VISTA la nota n. 11488 del 13.11.2015 con la quale, in sede di Conferenza di Servizi, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Direzione generale archeologia, Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale ha confermato il parere favorevole già reso con note n. 11219 del 23.12.2008, n. 11234 del 24.12.2008, n. 6580 del 16.07.2012 a condizione che: i lavori di scavo per la realizzazione del sistema fognario – limitatamente all'Area Fondiaria Commerciale ZB – dovranno essere effettuati alla presenza e sotto il diretto controllo di archeologi, a carico del richiedente e sotto la direzione della Soprintendenza, allo scopo di garantire la tutela in caso di rinvenimenti archeologici nel sottosuolo;

VISTA la nota n. 2497 del 17.02.2016 con la quale il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Soprintendenza belle arti e paesaggio del Comune di Roma ha fatto conoscere le proprie considerazioni relativamente all'intervento in argomento;

VISTA la nota n. 56388 del 30.03.2017 con la quale la ASL Roma 2, Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. Servizio Interzonale Progetti, Abitabilità e Acque Potabili ha espresso "parere igienico-sanitario favorevole alle seguenti condizioni:

- 1) L'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto 6 aprile 2004 n. 174 del Ministero della Salute;
- 2) Le fognature dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche, nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale autorizzato, funzionante e recettivo;
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle realizzande opere con reti idriche che convogliano acque per il consumo umano dovrà essere rispettato quanto prescritto dal Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136);
- 4) Gli edifici destinati a sosta di persone (residenze, uffici, negozi, abitazioni collettive, asili nido, scuole, strutture sanitarie, ecc.), se ubicati in zone dove siano presenti industrie o attività

insalubri di 1° e 2° classe, di cui al D.M. Sanità 05.09.1994, dovranno rispettare quanto previsto dal T.U.LL.SS. art. 216, dal regolamento di Igiene Comunale artt. 94 e 95, nonché le particolari prescrizioni riportate nelle N.T.A. del Piano Regolatore riguardanti l'argomento, in modo particolare quelle di cui al titolo I – capo 2° - art. 6 – comma 3 - e al titolo IV – capo 4° art. 93 – comma 8. Inoltre gli edifici prima menzionati dovranno essere realizzati a distanza idonea da eventuali elettrodotti così come previsto dalle specifiche norme di settore;

VISTA la determinazione n. G10641 del 27.07.2017 con la quale il Direttore della Direzione regionale Risorse idriche, difesa del suolo e Rifiuti ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, per il Piano di Recupero del complesso immobiliare, Via di Selva Candida nel Comune di Roma,con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. *“Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella Relazione Geologica e nella Relazione Geologica integrativa, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato, con particolare attenzione alla zonazione di idoneità all'edificazione e ai valori di Fh risultati dallo studio di Microzonazione Sismica di Livello2;*
2. *Per tutte le opere indicate dovrà essere predisposto lo studio di Risposta Sismica Locale (RLS), come da DGR 489 del 17.10.2012 e come indicato nelle conclusioni della Relazione Geologica integrativa;*
3. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
4. *Le opere previste nella parte occidentale dell'area in esame, dovranno prevedere fondazioni che raggiungano il substrato in posto, superando la coltre di colmata e riempimento antropici.*
5. *Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su un terreno con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982 ed evitare cedimenti differenziali;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
7. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia smaltito secondo la normativa vigente;*
8. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
9. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs 4/2008;*
10. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
11. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

12. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 1929 del 27.11.2018 con la quale il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Rigenerazione Urbana di Roma Capitale ha attestato, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 59/1995, che *“le aree individuate al foglio catastale 339 p.lle 45-536-537-950-951-952-953-1069- 1070-5621-5622-5623-5648-5649-5655-5658-7074-7075-7076-7077-7089-7090-7092-7224-7225-7226-7227-7228-7229-7230-7231-7232-7233-7234-7235-7236-7237-7238-7239-7240-7241-7242-7243-7244-7245-7246-7249-7251-7260-7261-7262-7263-7264-7265-7266-7267-7268-7271- allo stato degli atti non risultano gravate da Usi Civici”;*

VISTA la nota n. 1455 del 17.02.2020 con la quale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, Area difesa del Suolo, Autorità di Bacino del Fiume Tevere ha confermato, in sede di Conferenza di Servizi, i pareri di compatibilità con la pianificazione di bacino precedentemente rilasciati con note n. 82 del 11.01.2016 e n. 2279 del 10.05.2017;

VISTA la nota n. 61469 del 12.04.2022, trasmessa alla competente Struttura regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e acquisita al protocollo regionale con n. 365976 in pari data, con la quale Roma Capitale ha attestato, per il programma urbanistico in esame, l'ottemperanza alle prescrizioni di VAS, di cui alla Determinazione regionale n. G02454 del 15.11.2021;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 435550 del 04.05.2022, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica, Copianificazione ha espresso *“parere favorevole in ordine alla variante urbanistica, dell'area interessata dal Programma Integrato di Intervento adottato con Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 15 del 23.02.2021, con le modifiche e le condizioni (nella relazione stessa riportate), nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.”;*

CONSIDERATO CHE la sopra citata relazione istruttoria n. prot. 435550/2022 ha rilevato che *“secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021, supplemento n. 2, l'ambito di intervento del PR.INT. non risulta interessato da vincoli paesaggistici ex art. 134 lett. a), b) e c), d).... e che in assenza di un vincolo paesaggistico imposto con provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte dell'amministrazione competente la disciplina di tutela d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui alla Tav. A del PTPR, assume valore meramente indicativo e non prescrittivo e pertanto l'intervento risulta conforme alla normativa paesaggistica”;*

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 435550 del 04.05.2022 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Programma Integrato di Intervento *“Selva Candida”*, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottato da Roma Capitale con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 15 del 23.02.2021 per i motivi, con le modifiche e le condizioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e

Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione prot. n. 435550 del 04.05.2022, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- Elab. 0 Individuazione dell'area di variante
- Elab. 1 Relazione urbanistica
- Elab. 2 Stralcio PRG vigente
- Elab. 3 Variante PRG vigente
- Elab. 4 Allegati
- Elab. PU A00 Inquadramento progetto
- Elab. PU A01 Pianificazione urbanistica
- Elab. PU A02 Foglio catastale
- Elab. PU A03 Stato di fatto del comprensorio
- Elab. PU A04 Zonizzazione su base catastale
- Elab. PU A05 Planivolumetrico esecutivo
- Elab. PU A06 Individuazione aree pubbliche, sezioni stradali
- Elab. PA A07 Planivolumetrico esemplificativo
- Elab. PA A08 Planivolumetrico con profili e dati parcheggio
- Elab. PA A09 Attacchi a terra
- Elab. PA A10 Pianta piano interrato con verifica analitica
- Elab. PA A11 Edificio tipo Lotto 1 (Ed. A – B) Pianta Prospetti e Sezioni
- Elab. PA A12A Edificio tipo Lotto 2 (Ed. C – D) Pianta Prospetti e Sezioni
- Elab. PA A12B Edificio tipo Lotto 3 (Ed. E – F) Edilizia sociale - Pianta Prospetti e Sezioni
- Elab. PU A14 Relazione tecnica urbanistica
- Elab. PU A15 Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato
- Elab. PU A25 Altezze edifici lotti limitrofi/preesistenze
- Elab. PA A26 Verifiche adattabilità
- Elab. PU A27 Calcolo e dimostrazione S.U.L. Edilizia privata sociale e convenzionata

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

[REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0435550.04-05-2022](#)



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Direzione regionale per le politiche abitative e la
pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.
Ufficio di staff del Direttore.

Oggetto: Roma Capitale
DAC n.15 del 23/02/2021 ai sensi della LR 36/1987 art.4 co.5.
“Programma integrato di iniziativa privata denominato Selva Candida in variante
urbanistica al vigente PRG.”

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, la relazione
istruttoria della scrivente Area, precisando che la relativa documentazione progettuale è quella
desumibile dal link contenuto nella nota n.618017 del 16/07/2021 inviata da Roma Capitale.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Riccardo Dadi

DADI RICCARDO
2022.06.04 14:04:16
CN=DADI RICCARDO
C/IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97-VATTF=30143490581

Il Dirigente dell'Area ad interim
Arch. Maria Luisa Salvatori

SALVATORI MARIA LUISA
2022.05.04 15:36:29
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C/IT
2.5.4.42-SALVATORI
2.5.4.42-MARIA LUISA
RSA/2048 BHS



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA
CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

OGGETTO: Roma Capitale
Programma Integrato di Intervento "Selva Candida" ex art. 16 co. 1 e 2 della Legge
179/1992 e art. 4 della LR 22/1997 in variante al PRG ai sensi art. 4 con le procedure
dell'art. 5 della LR 36/87.
Adozione DCC n. 15 del 23/02/2021
Relazione Istruttoria.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 1062272 del 21.12.2021 l'ufficio di staff della direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica ha trasmesso la documentazione relativa all'istanza di Roma Capitale prot. 618017 del 16.07.2021 e successive integrazioni prot.lli 732368 del 17.09.2021 e 940734 del 17.11.2021, relativa all'approvazione del Programma integrato di intervento ex art. 4 della Legge Regionale 22/97 in variante al PRG denominato "Selva Candida"

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

Documentazione Variante Urbanistica Prot. QI/62393 del 09 giugno 2020

1. Elab. 0: Individuazione delle aree di variante;
2. Elab. 1: Relazione Urbanistica;
3. Elab. 2: Stralcio di PRG vigente;
4. Elab. 3: Variante PRG vigente;
5. Elab. 4 Allegati;

Documentazione Programma Integrato Prot. QI/60509 del 04 giugno 2020

6. A 00: Inquadramento Progetto;
7. A 01: Pianificazione Urbanistica;
8. A 02 Foglio Catastale;
9. A 03 Stato di fatto del Comprensorio;
10. A 04 Zonizzazione su base catastale;
11. A 05 Planivolumetrico Esecutivo;
12. A 06 Individuazione Aree Pubbliche, Sezioni Stradali;
13. A 07 Planivolumetrico esemplificativo;
14. A 08 Planivolumetrico con profili e dati di parcheggio;



15. A 09 Attacco a terra;
16. A 10 Pianta piano interrato con verifica analitica;
17. A 11 Edificio tipo Lotto 1 (ed. A-B) Piante Prospetti e Sezioni;
18. A 12a Edificio Tipo Lotto 2 (ed. C-D) Piante Prospetti e Sezioni;
19. A 12b Edificio tipo Lotto 3 (ed. E-F) Edilizia Sociale Piante Prospetti e Sezioni;
20. A 13 Del. A.C. 15/2021;
21. A 14 Relazione Tecnica Urbanistica;
22. A 15 Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato;
23. A 16 Perizia Calcolo Oneri Urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione;
24. A 17 Relazione Tecnica al Progetto Edilizio;
25. A 18 Modulo Protocollato Vigili del Fuoco;
26. A 19 Autocertificazione norme igienico sanitarie;
27. A 20 Documentazione Leggi 13/89 e 104/92;
28. A 21 Documentazione Legge 46/90 e successive modifiche;
29. A 22 Dichiarazione sulle modalità di smaltimento dei materiali;
30. A 23 Prospetto Vincoli;
31. A 24 Relazione idrogeologica ed idraulica;
32. A 25 Altezze edifici lotti limitrofi/preesistenze;
33. A 26 Verifiche adattabilità;
34. A 27 Calcolo e dimostrazione S.U.L. Edilizia privata sociale e convenzionata;
35. A 28 Relazione energetica;
36. A 29 Realizzazione - Progetto fattibilità Terna;
37. A 30 Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi – Perizia tecnica giurata “Contributo straordinario di urbanizzazione”

Documentazione Amministrativa

- la pronuncia di esclusione dalla procedura di Valutazione Impatto Ambientale (VIA) della Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazioni Impatto Ambientale prot. 103177 del 08.03.2011;
- Determinazione Dirigenziale n. G02454 del 15.11.2013, della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative - Area Valutazione Impatto Ambientale - di esclusione dal procedimento di Valutazione ambientale Strategica;
- Attestazione di ottemperanza alle prescrizioni contenute nella D.D. G02454/2013, trasmessa con nota prot QI/61469 del 12.04.2022 del Dipartimento PAU di Roma Capitale, acquisita al prot. regionale n. 365976 del 12.04.2022
- Parere Direzione Generale Archeologia - Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale prot. I1488 del 13.11.2015;
- Parere MIBACT- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma prot. 2497 del 17.02.2016;
- Parere ASL prot. 56388 del 03.03.2017;
- Pareri Autorità di Bacino Fiume Tevere n. 82 del 11.01.2016, n. 2279 del 10.05.2017 e n. 1455 del 17.02.2020;



- Determinazione Dirigenziale n. G10641 del 27/07/2017 della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti -Area difesa del suolo e consorzi di irrigazione - parere ex art.89 DPR 380;
- Determinazione Dirigenziale del Direttore del Dipartimento PAU Rep. QI/1929/2018 del 27.11.2018 di attestazione di inesistenza gravami di usi civici;
- Delibera di Assemblea Capitolina n. 15 del 23.02.2021 (Copia Conforme all'originale)
- Determinazione Dirigenziale del Direttore del Dipartimento PAU Rep. QI/1152/2021 del 02.07.2021 di presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni;
- Attestato di pubblicazione della Delibera di A.C n. 15/2021 Prot. SC/2021/0109213 del 19/05/2021;
- Dichiarazione di recepimento ed ottemperanza alle prescrizioni della D.D. G02454/2013 trasmessa da Roma Capitale con nota prot. QI/193993 del 16.11.2021;

RIFERIMENTI NORMATIVI

Vista la Legge 241/1990;

Vista la Legge 17 febbraio 1992 n. 179;

Vista La Legge Regionale 02 luglio 1987 n. 36;

Vista la Legge Regionale 26 giugno 1997 n. 22;

Visto il D.lgs. 42/2004;

Visto il D.P.R. 160/2010;

Vista la Deliberazione di Assemblea Capitolina n.15/2021 di adozione del Print.

ISTRUTTORIA TECNICA

PREMESSO

Le società Rinnovo Commerciale S.p.a. e CMB Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi con nota del 27.07.2009 hanno presentato, al Dipartimento VI "Politiche per la programmazione e Pianificazione del Territorio" e al Dipartimento VIII "Attività Economiche e Produttive", l'istanza per l'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata su un'area di 105.323 mq, comprendente un mix funzionale di destinazioni commerciali, servizi e residenze a cui è connessa la realizzazione di una serie di opere viarie esterne al piano di recupero.

A seguito di detta istanza è stata avviata in data 16.09.2009 presso la U.O. Suap del Dipartimento VIII "Attività Economiche e Produttive" la conferenza dei servizi per il rilascio del provvedimento unico del DPR 160/2010 di autorizzazione alla costruzione di una grande struttura di vendita di 19.000 mq (di cui mq 4.614 settore alimentare e mq 14.386 settore non alimentare) ipotizzando un iter autonomo rispetto al Piano di Recupero, che verrà approvato nelle sedi e nelle forme previste dal dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

La conferenza si è conclusa positivamente con D.D. QH/3144 del 24.12.2012 ed il Dipartimento Attività Economiche e Produttive ha rilasciato il provvedimento unico ex DPR 160/2010 per l'autorizzazione alla realizzazione e apertura della grande superficie di vendita a condizione che:

- Venga approvato il Piano di Recupero e siano realizzate le relative opere di urbanizzazione;



- alla preventiva realizzazione e messa in esercizio dei collegamenti dei collegamenti stradali via del Cremolino-Via di Selva Candida- svincolo GRA Casal del Marmo, Via Riserva Grande – via Casorezzo, nuovi impianti semaforici e piazzole per la fermate egli autobus.
- Approvazione delle relative discipline di traffico.

In data 10.09.2015 le società proponenti hanno presentato una rielaborazione del progetto del 2009 e la U.O Riqualficazione Urbana del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha convocato in data 18.11.2015, una CDS ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/90.

A seguito della nuova elaborazione progettuale, nel 2015 è stata avviata la CDS al fine di acquisire i pareri degli uffici dell'amministrazione comunale nonché quelli degli altri Enti competenti;

La Regione Lazio Direzione Territorio ed Urbanistica e mobilità – Area Urbanistica e Copianificazione comunale Roma Capitale - Progetti Speciali, con nota 270020 del 23.05.2016 e successiva 368849 del 18.07.2017, ha rilasciato il parere di competenza per la prosecuzione della procedura, evidenziando tuttavia alcune criticità procedurali ed incongruenze progettuali.

Con D.D. QI/56 del 18.01.2018 il Direttore del Dipartimento PAU ha preso atto dei pareri espressi e chiuso positivamente con prescrizioni la Conferenza dei servizi;

In data 08.02.2018 prot. QI/22053, sono stati consegnati gli elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni della Conferenza e una dichiarazione asseverata sul recepimento delle prescrizioni tecniche indicate nei pareri rilasciati dagli uffici e dalle amministrazioni competenti coinvolte nella conferenza dei servizi.

Nelle date del 25.07.2017 e 23.01.2018, si sono svolti due incontri pubblici in cui è stata illustrata ai cittadini la proposta progettuale, con particolare riferimento alle opere pubbliche ad essa collegate.

Sulla base delle risultanze degli incontri è stato redatto il Documento di Partecipazione secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con Delibera di CC n. 57/2006;

In data 18.01.2019 è stata quindi formalizzata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica la proposta di Deliberazione finalizzata all'adozione del Piano di Recupero.

CONSIDERATO

La proposta è stata restituita dal Segretariato Generale, agli uffici competenti dipartimentali con la richiesta di procedere ad ulteriori approfondimenti in merito alla scelta del Piano di recupero come strumento urbanistico idoneo per l'intervento in questione.

Ad esito degli approfondimenti e tenuto conto delle finalità eterogenee perseguite dall'intervento è stato ritenuto opportuno ricondurre il Piano di Recupero alla fattispecie di un Programma integrato d'intervento ai sensi della legge 22/97, definito all'art.2 come "un progetto operativo complesso caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano".



Per tali motivazioni in data 24.01.2020 è stata indetta dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. QI/I 1559 la Conferenza dei servizi per il riesame, ai soli fini procedurali della proposta di piano di recupero e sostituzione dello stesso con un Programma Integrato ai sensi della L.R. 22/97.

Con parere prot. 229556 del 18.03.2020 la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città’ Metropolitana ha espresso, per quanto di competenza, il proprio nulla osta alla prosecuzione del procedimento avviato precisando che nella delibera di adozione, *“dovrà essere specificata la norma con la quale si intende procedere alla variante urbanistica”*

Con DD. QI/626 del 19.05.2020, la conferenza si è conclusa con esito favorevole.

Roma Capitale con deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 15 del 23 febbraio 2021 ha adottato, ex L.R. n. 22/97 il Programma Integrato di iniziativa privata denominato “Selva Candida” in variante al PRG ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87.

Il programma integrato, proposto dalle Soc. Rinnovamento Commerciale S.p.a. e dalla C.M.B. (Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi) in qualità di proprietari delle aree interessate, si sviluppa su una superficie di mq 105.323 per una volumetria complessiva pari a mc 183.825,87.

La proposta progettuale è finalizzata alla riqualificazione, al recupero urbanistico ed al miglioramento della qualità ambientale del quadrante urbano in cui ricade, attraverso la realizzazione di un mix funzionale di volumetrie residenziali (di cui una quota pari al 30% da destinare a edilizia privata sociale e sovvenzionata) e non residenziali (grande struttura di vendita); oltre alla realizzazione di interventi di riqualificazione e potenziamento delle opere pubbliche interne ed esterne al Print;

in sintesi, le opere pubbliche previste dall’intervento consistono:

- nelle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri concessori;
- nell’adeguamento ed il riordino della viabilità pubblica di quartiere attraverso la realizzazione di opere esterne al Print;
- nell’interramento degli elettrodotti “150 Kv Primavalle -Fiano Romano” di proprietà Terna e “132 Kv Aurelia Fs -Ottavia Fs” di proprietà RFI dello stesso che attraversano l’area d’intervento;
- nella realizzazione di una vasca di accumulo al fine di garantire l’invarianza idraulica attraverso la laminazione delle portate prima della confluenza nel corpo recettore (fosso del Bamboccio) con la relativa rete di collegamento.

L’intervento nel suo insieme consiste quindi in un progetto operativo complesso, con rilevante valenza urbanistica e edilizia, con la compresenza di più funzioni, pubbliche e private, finalizzate al perseguimento di un rilevante interesse pubblico.

Nello specifico il Print prevede la realizzazione di opere pubbliche interne al perimetro di intervento e opere pubbliche esterne finalizzate al potenziamento del sistema viario di quartiere ed alla messa in sicurezza idraulica.



Opere Pubbliche

Da quanto emerge negli atti progettuali e nel contenuto della Delibera di adozione di Assemblea Capitolina n.15/2021, gli aspetti qualificanti ed i benefici indotti dall'attuazione del PR.INT., posti alla base del programma, consistono nella realizzazione e nel finanziamento delle seguenti opere pubbliche:

Opere di urbanizzazione interne all'intervento, da realizzare a scomputo degli oneri concessori relativi alle volumetrie residenziali:

- Rete stradale e parcheggi;
- opere d'arte- viadotto e paratie di sostegno;
- rete pubblici servizi- cavidotto per reti elettriche e telefoniche;
- rete di fognatura acque nere;
- rete di fognatura acque bianche;
- verde pubblico.

Ristrutturazione di via Casorezzo, opera esterna al Print, e prevista nell' O.P. 21 del PRU "Palmarola Selva Candida".

Opere pubbliche esterne all'intervento e finanziate con gli oneri relativi alle volumetrie commerciali:

- collegamento Via Casal del Marmo (altezza depuratore Acea) con Via di Selva Candida altezza Via Cremolino, come opera aggiuntiva e ad integrazione dell'O.P. 23/a, ricadente all'interno del P.P. Zona O n. 12 "Casalotti – Mazzalupo;
- ristrutturazione di Via di Selva Candida da Via Forno Saraceno a Via della Riserva Grande tratto da Via Cremolino a Via della Riserva Grande. Tale opera è parte dell'O.P. 7/b e parte dell'O.P. 11 (tratto adiacente al Print) del PRU "Palmarola Selva Candida";

Si precisa che per le opere pubbliche O.P.7b, O.P.11, O.P.21 e O.P.23/a, come evidenziato nella deliberazione n. 15/2021 di adozione del Print, seppur inserite nell'elenco dei 31 interventi pubblici del PRU "Palmarola - Selva Candida" non risultano collegate agli interventi privati del Programma. in quanto la loro realizzazione era prevista tramite finanziamento pubblico;

tuttavia, negli anni tali opere, ad esclusione dell'opera O.P.23/a, non avendo mai raggiunto un livello di progettazione tecnica necessario per la richiesta di finanziamento, non hanno mai potuto essere inseriti nel Piano degli investimenti;

pertanto, preso atto della criticità del sistema viario dell'intero quadrante, l'Amministrazione Capitolina ha riconosciuto la necessità di realizzare le opere previste nel PRU rilevando in particolare la priorità per gli interventi denominati O.P.7b, O.P.11 e O.P. 21.

Considerato che le opere O.P.7b, O.P.11 e O.P.21 rientrano nel programma di Recupero Urbano ex art. 11 Legge 493/93 denominato "Palmarola - Selva Candida" approvato con accordo di Programma ex art. 34 del D.lgs. 267/2000, sottoscritto in data 07/07/2004 e ratificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 143 del 26/07/2004, occorre verificare se la prevista realizzazione/ finanziamento delle suddette opere attraverso la approvazione ed attuazione della presente proposta di intervento comporti modifica e/o variazione all'accordo di programma.



Infine, con il contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG saranno eseguite opere relative alla regimentazione delle acque meteoriche, consistenti nella realizzazione della vasca di laminazione e della rete di collegamento, lungo via Verginia Tonelli, con il corpo recettore individuato nel Fosso del Bamboccio. Le eventuali somme residue saranno versate a Roma Capitale

Opere Private

Il PR.INT. che si sviluppa su una superficie di mq 105.323 per una volumetria complessiva di mc 183.825,87 prevede:

- una grande struttura di vendita di 26.515 mq di Sul, per una volumetria di mc 109.800;
- un intervento a destinazione residenziale per una Sul di mq 23.133, per una volumetria di mc 74.025,87, distribuita su n. 6 edifici, di cui una quota, pari al 30% di superficie residenziale, sarà riservata all'edilizia privata sociale e convenzionata.

I principali dati dimensionali /volumetrici possono essere così riassunti:

DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE (COMMERCIALE)	
Volume Complessivo	Mc 109.800
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 26.515
Superficie di vendita	Mq 19.000
di cui settore alimentare	Mq 4.614
di cui settore non alimentare	Mq 14.386
Spazi di connessione, gallerie, magazzini e servizi igienici	Mq 7.515
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
Volume Complessivo	Mc 74.025,87
Superficie Utile Lorda (SUL)	Mq 23.133
Edilizia sociale convenzionata 30% della Sul totale	Mq 6.940,68
STANDARD URBANISTICI	
Verde pubblico	Mq 18.100
Parcheggi pubblici	Mq 4.022
Servizi pubblici	Mq 4.036
Parcheggi privati ad uso pubblico art.7 e 8 delle NTA del PRG	Mq 42.619
Totale Standard	Mq 68.777

Aspetti urbanistici

L'area oggetto del PR.INT come riportato nella relazione tecnica è censita al NCT foglio 339 p.IIe come indicate nell'elaborato A02 "Foglio Catastale":



- nel PRG previgente approvato con DPR 1645 del 16.12.1965 aveva le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - zona “M2” *servizi generali e locali di proprietà privata* con indice di fabbricabilità pari a 2 mc/mq per una superficie territoriale pari a 92.945 mq;
 - la restante parte in zona “N” *verde pubblico*.

- Nel PRG vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008; elaborato prescrittivo Sistemi e Regole:
 - Per la maggior parte (mq 100.836) nella componente del sistema insediativo – Città Consolidata “tessuti di espansione Novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) disciplinata dagli art. 44, 45 e 48 delle NTA;
 - Per una parte (mq 4.487) nella componente del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti disciplinata dall’art. 85 delle NTA;
 - Per una parte, individuata al NCT foglio 339 part. 7266 nella componente ambiti a pianificazione particolareggiata definitiva della città della trasformazione;
 - Per una minima parte nella rete ecologica all’interno del perimetro della componente secondaria(B) verde pubblico e servizi pubblici di livello locale disciplinata dall’art. 72 delle NTA.

L’adozione del PR.INT. denominato “Selva Candida” viste le destinazioni d’uso previste e la rettifica al perimetro, comporta la variante al PRG vigente.

Tale variante consiste nelle seguenti modifiche della destinazione urbanistica:

- da “tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) della città consolidata, a “programmi integrati prevalentemente residenziali della città della trasformazione” con il mix funzionale di cui all’elaborato A 04 Zonizzazione su Base Catastale con le specifiche di cui all’elaborato A05 Planivolumetrico esecutivo e le relative NTA;

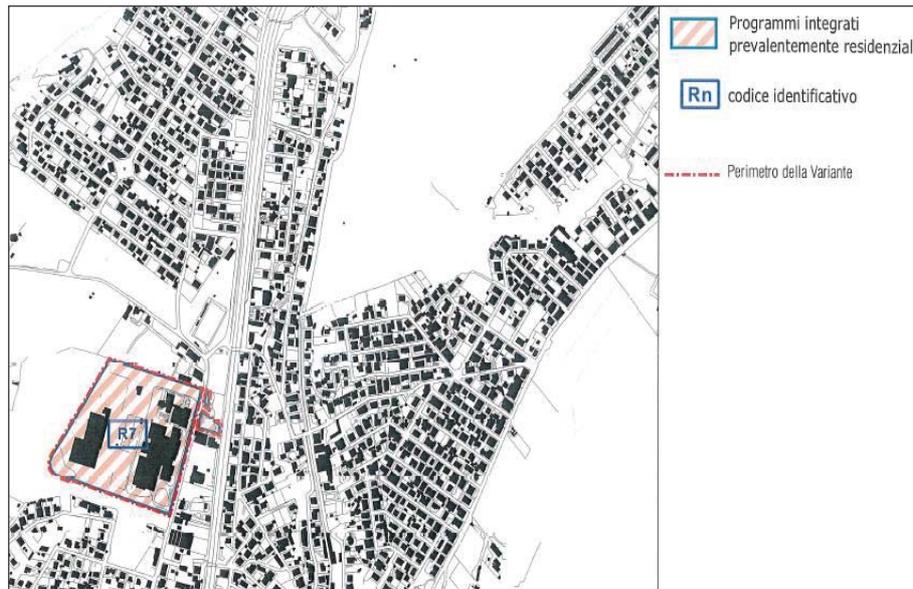
- da “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, a “programmi integrati prevalentemente residenziali della Città della Trasformazione”; si evidenzia che l’inserimento all’interno del Print delle aree a standard di livello locale, classificate nell’elaborato “G8 Standard urbanistici” di superficie pari a mq 2.069, non incide sul dimensionamento complessivo dello standard di PRG che nel caso in esame, riferito al Municipio XIV, è pari a 25.3 mq/ab e quindi superiore a quello minimo previsto pari a 22 mq/ab.;

- Inserimento nel perimetro del PRINT con destinazione “programmi integrati prevalentemente residenziali della città della trasformazione” della particella 7266 foglio 339, pari a mq 1.600 considerato che essa non risulta tra le aree cedute all’Amministrazione Comunale in forza della Convenzione urbanistica Rep. 37737 Racc. 19456 di attuazione del PRU ex art. I l Legge 493/93 Palmarola - Selva Candida, Proposta n. 6.



In conclusione, il Programma Integrato di Intervento proposto, ai sensi della LR 22/1997, si pone come strumento attuativo in variante al vigente PRG da approvare con Delibera di Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 con le procedure dell'art. 5 della Legge 36/87 e ss.mm.ii.

Elaborato di variante



Aspetti paesaggistici

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con DCC n. 5 del 21.04.2021 Pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 Supplemento n. 2, l'ambito di intervento del PR.INT. non risulta interessato da vincoli paesaggistici ex art. 134 lett. a), b), e c), d).

l'Area del Programma integrato in particolare:

- nella tavola B del PTPR - Beni Paesaggistici - non risulta interessata da vincoli dichiarativi, da vincoli ricognitivi e/o tipizzati;
- nella tavola A del PTPR – Sistemi ed ambiti del paesaggio- la classificazione la relativa disciplina d'uso e valorizzazione dei paesaggi assume solamente valore di indirizzo della pianificazione e per l'area interessata dal Programma Integrato prevede:
 - l'individuazione all'interno del Paesaggio degli insediamenti urbani e del Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- nella tavola C del PTPR l'area risulta parzialmente interessata dal bene del patrimonio culturale – sistema dell'insediamento archeologico – va_0912 - Viabilità antica;

Considerato che in assenza di un vincolo paesaggistico imposto con provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte dell'amministrazione competente la disciplina di tutela d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui alla Tav. A del PTPR, assume valore meramente indicativo e non prescrittivo, e pertanto l'intervento risulta conforme alla normativa paesaggistica.



PARERI ACQUISITI

Visto la pronuncia di esclusione dalla procedura di Valutazione Impatto Ambientale (VIA) della Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazioni Impatto Ambientale prot. 103177 del 08.03.2011.

Vista la D.D. n. G02454 del 15.11.2013, della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative - Area Valutazione Impatto Ambientale - di esclusione dal procedimento di Valutazione ambientale Strategica per il Piano di Recupero del complesso immobiliare sito in Roma in Via di Selva Candida.

Vista la attestazione di ottemperanza alle prescrizioni contenute nella D.D. G02454/2013, trasmessa con nota prot QI/61469 del 12.04.2022 del Dipartimento PAU di Roma Capitale, acquisita al prot. regionale n. 365976 del 12.04.2022

Visto il parere favorevole con prescrizioni, ex art. 89 del Dpr 380/2001, rilasciato con D.D. n. G10641 del 27/07/2017 dalla Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo e Rifiuti – Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione.

Vista la Determinazione Dirigenziale del Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, rep. QI 1929 del 27.11.2018, di attestazione di inesistenza di Gravami di Usi Civici per le aree interessate dall'intervento, protocollo comunale QI 195492/2018.

Vista la Relazione Urbanistica del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale prot. QI 153606 del 18.12.2020.

Vista la dichiarazione asseverata del consigliere delegato della C.M.B. di recepimento delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri rilasciati dagli uffici e dalle amministrazioni competenti nell'ambito della conferenza dei servizi del 18 novembre 2015 e sulla riserva del 30% della SUL di progetto per servizi abitativi di edilizia privata sociale e convenzionata.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA TECNICA

Fermo restando la verifica, da parte dei competenti uffici comunali, circa le modalità di utilizzo delle somme derivanti dal contributo di costruzione e dal contributo straordinario nonché, relativamente agli interventi privati, il rispetto delle normative edilizie.

Per quanto sopra premesso e considerato, si ritiene che il programma integrato di intervento PR.INT. denominato “Selva Candida” possa continuare l'iter per l'approvazione di competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4 con le procedure dell'art. 5 della Legge Regionale 36/87 e ss.mm.ii.

Tuttavia, al fine di garantire un miglior inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, si ritiene di fornire le seguenti condizioni:

- I. Dovranno essere rispettate le condizioni contenute nei pareri acquisiti con particolare riferimento alle determinazioni di esclusione dalle procedure di Via e di Vas;



2. Per quanto riferito alle opere pubbliche O.P.7b O.P.11 ed O.P.21 finanziate e realizzate mediante la presente proposta di intervento e precedentemente inserite nel piano finanziario del PRU ex art. 11 della Legge 493/93, rendendosi necessario valutare gli effetti indotti dalla eventuale variazione degli assetti obbligazionari e finanziari, dovranno essere coinvolti gli uffici comunali e regionali competenti e dovrà essere richiesto il parere del Collegio di Vigilanza, ai fini dell'eventuale adeguamento dell'Accordo di Programma alle modifiche introdotte con l'approvazione della presente variante;
3. Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, previo parere degli organi competenti, sia valutata la possibilità di dotare l'ambito urbano in via di formazione, con particolare riguardo agli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con impianti di videosorveglianza.
4. Tutti gli spazi verdi dovranno essere attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali.
5. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.lgs. 285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006.
6. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, dovranno rispondere al requisito di accessibilità alle persone con ridotte o impedite capacità motorie e sensoriali.
7. Tutti gli spazi e la viabilità pubblica siano adeguatamente illuminati adottando tecnologie a basso consumo e basso inquinamento luminoso.
8. Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge 17 agosto 1942 n. 1150, del D.lgs. del 22/1/2004 n. 42, della Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997 e della Legge Regionale del 02/07/1987 n. 36 – art. 5, ritiene di poter condividere i contenuti dell'Istruttoria Tecnica, ed esprimere

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla variante urbanistica, dell'area interessata dal Programma Integrato di Intervento adottato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 15 del 23/02/2021, con le modifiche e le condizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi, nonché le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovra comunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con le previsioni del vigente PRG, come modificato dalla presente variante.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovranno essere acquisiti i pareri rilasciati dagli uffici regionali e comunali competenti, riguardanti gli effetti indotti dalla eventuale variazione proposta, nel rispetto degli assetti obbligazionari e finanziari precedentemente sottoscritti.



La presente variante interessando parzialmente alcune opere inserite nel PRU Palmarola Selva Candida approvato con Accordo di Programma, comporta l'obbligo di valutazione da parte del Collegio di Vigilanza, al fine dell'adeguamento dell'ADP alle modifiche introdotte con l'approvazione del presente Programma Integrato con le forme di legge previste.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e di impegnativa di programma, circa gli obblighi assunti dal proponente del Programma Integrato.

Le opere pubbliche previste dal Print dovranno comunque essere realizzate prima, o contestualmente, alle opere private al fine del loro completo collaudo prima dell'agibilità delle opere private stesse.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di eventuali edifici preesistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Sono fatte salve le valutazioni del MIC e della competente Soprintendenza Archeologica in relazione alla valutazione di beni di interesse culturale, ai sensi della parte II del Codice.

Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali.

Le condizioni della scrivente Direzione e le prescrizioni delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno, quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'esecuzione delle opere.

Ai competenti uffici comunali è demandato il compito di vigilare sul rispetto delle prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni contenute nel presente parere.

Sulla allegata copia degli atti ed elaborati del Programma Integrato di Intervento è fatta annotazione del presente provvedimento.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Riccardo Dadi



La Dirigente dell'Area ad interim

Arch. Maria Luisa Salvatori



Il Direttore Regionale
Arch. Manuela Manetti

