

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia

U.O. EDILIZIA SOCIALE

Assegnazione Aree in Diritto di Superficie e Cessione in proprietà, OO.UU. , Redazione progetti Preliminari PP.ZZ., istruttoria e affidamento opere
Servizio Tecnico Attuazione dei Piani di Zona

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/58/2019 del 21/01/2019

NUMERO PROTOCOLLO QI/9694/2019 del 21/01/2019

Oggetto: Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano – Approvazione delle modifiche al Piano di Zona ai sensi dell'articolo 1bis della legge regionale n. 36/1987

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: massimo branca

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

Il piano di zona C25 "Borghesiana Pantano" è stato adottato nell'ambito della XXXI variante integrativa del II P.E.E.P. con Del. C.C. n. 146 del 17.07.2003, controdedotto con Del. C.C. n. 80 del 3.05.2004, successivamente modificato con Del. C.C. n. 165 del 21.07.2005 e approvato dalla Giunta Regione Lazio con deliberazione n. 898 del 16.11.2007.

Nell'ambito di tale procedimento, il Comune di Roma, ora Roma Capitale, con nota del 3.04.2007 prot. 22401 trasmetteva alla Regione Lazio i N.O. della Soprintendenza per i beni Archeologici di Roma relativamente ai lotti fondiari "a, b, c, e, f, g, e" e la Regione Lazio esprimeva parere positivo dal punto di vista urbanistico paesaggistico sul piano di zona, con la prescrizione che, per i lotti privi ancora di N.O. archeologico, si sarebbe dovuto acquisire il parere della Soprintendenza Archeologica.

Nella stessa deliberazione di Giunta Regione Lazio n. 898 del 16.11.2007 di approvazione del piano di zona si invitava l'Amministrazione Comunale a provvedere ad adeguare la viabilità esistente (via Rocca Cencia).

Con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 48/2008 è stata approvata una variante ex art.8 legge 18.04.1962 n. 167 (variante "bis"), come integrato dall'art. 34 legge 22.10.1971 n. 865, che ha recepito sia i suggerimenti della Regione Lazio che le prescrizioni, in Conferenza di Servizi sul progetto delle OO.UU primarie, da parte del VII Dipartimento del Comune di Roma, relative ad alcune modifiche ai tracciati stradali per una migliore accessibilità al piano stesso e garantire un migliore ingresso al piano di zona da parte del servizio di trasporto pubblico. Sono state apportate inoltre alcune modifiche ai comparti edificatori, alle aree pubbliche e la modifica del comparto H, in quanto interessato dall'attraversamento dell'acquedotto esistente, che ha generato i comparti h1, h2, h3 e i.

Inoltre, con Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2014 è stata adottata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge Regione Lazio n. 21/2009 e secondo la procedura di cui all'art.1 della Legge Regione Lazio n. 36/1987, la variante Ter al P.D.Z. C25 Borghesiana Pantano, consistente nella variazione in edilizia residenziale sociale delle aree di standard eccedenti rispetto a quanto previsto dal D.M. n. 1444/1968, assicurando comunque il rispetto degli standard urbanistici minimi stabiliti dallo stesso D.M. n. 1444/1968 (riferiti al numero di abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento). L'iter urbanistico di detta variante è ancora in corso.

Con Determinazione Dirigenziale del Dirigente della U.O. Edilizia Sociale di Roma Capitale n.1521 del 16.10.2014 è stata approvata, ai sensi dell'art.1bis, lett. i) della L.R. n.36/1987 e ss.mm.ii. una modifica della collocazione del comparto "d" e del servizio pubblico n.3 del piano di zona C25 Borghesiana Pantano, con riduzione della capacità edificatoria del comparto "d" da mc non res. 24.000 a mc non res. 18.598,91, collocazione su altra area (da definire), nel piano di zona medesimo, della residua cubatura di mc non res. 5.401,09 e ricollocazione del servizio pubblico n. 3 per mq 4.337.

Le aree del piano di zona interessate dalla proposta di modifica del comparto "d" e le aree del comparto "i" sono state oggetto di saggi archeologici preventivi con rilascio di N.O. da parte della Soprintendenza Archeologica.

Le modifiche proposte non sono in contrasto con la variante adottata con la Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2014.

I comparti "d", "i" ed "h1, h2, h3" non sono stati ancora oggetto di edificazione.

Con il progetto che viene approvato con il presente provvedimento, sono state apportate al piano di zona C25 Borghesiana Pantano alcune modifiche, che comportano in sostanza l'adeguamento degli innesti della viabilità di piano di zona con via Rocca Cencia, la localizzazione della cubatura non residenziale residua di piano sul comparto "b", la parziale rimodulazione delle aree a verde di bordo, con riduzione del verde di arredo stradale, la rimodulazione delle aree a parcheggio, la razionalizzazione della viabilità, mediante l'inserimento di altre due rotatorie di intersezione con la viabilità di piano su via Rocca Cencia e l'inserimento di una complanare, sempre su via Rocca Cencia, per disciplinare gli accessi carrabili al comparto "d" non residenziale ed al servizio n.3. Le aree pubbliche a standard soddisfano la quantificazione di quelle di cui alla Del. C.C. n. 165 del 21.07.2005 - approvazione Giunta Regione

Lazio con deliberazione n. 898 del 16.11.2007.

Nel dettaglio sono state apportate le seguenti modifiche:

- Adeguamento degli innesti della viabilità di piano con via Rocca Cencia con la previsione di ulteriori due rotatorie;
- Conferma dello spostamento dell'area pubblica 3, destinata a servizi sociali, su parte dell'area occupata dal comparto "d" mantenendone invariata la superficie, come già disposto con la citata Determinazione Dirigenziale del Dirigente della U.O. Edilizia Sociale di Roma Capitale n.1521 del 16.10.2014;
- Conferma della modifica della cubatura del comparto "d", che da mc non res. 24.000 si riduce a mc non res. 18.599, come già disposto con la citata Determinazione Dirigenziale del Dirigente della U.O. Edilizia Sociale di Roma Capitale n.1521 del 16.10.2014, anche al fine di consentire la realizzazione di tutti gli standard previsti dall'art. 7 c.1 ed art. 8 c.2 delle N.T.A del P.R.G., pari a mq 1,3 x mq di SUL per le destinazioni a parcheggio e mq 0,4 per mq di Sul per le destinazioni a verde;
- Localizzazione di mc 5.401 non residenziali, che restavano da collocare, in esito a quanto disposto con la citata Determinazione Dirigenziale del Dirigente della U.O. Edilizia Sociale di Roma Capitale n.1521 del 16.10.2014, sul comparto "b" del piano di zona stesso;
- Modifica della superficie del verde di arredo stradale da mq 1.200 a mq 584;
- Parziale rimodulazione delle aree a verde di bordo da mq 37.645 a mq 37.506;
- Previsione di una complanare su via Rocca Cencia per consentire gli accessi in sicurezza al comparto "d" non residenziale e all'area a Servizi 3;
- Parziale rimodulazione delle aree destinate a parcheggio da mq 11.054 a mq 15.107 e della viabilità da mq 36.500 a mq 33.047.

Come risulta dalla relazione di progetto, le modifiche introdotte non comportano diminuzioni delle dotazioni delle aree pubbliche e dei dati dimensionali di piano, rispetto alla vigente variante "bis" al piano di zona C25 Borghesiana Pantano.

Le modifiche al piano di zona vengono effettuate ai sensi dell' Art.1bis Legge 36/1987, lettere:

d) mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal piano di zona, entro il limite massimo del 10 per cento;

i) la diversa dislocazione, entro il limite del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;

o) adeguamento alla viabilità secondaria e la precisazione dei tracciati della viabilità primaria;

e sono riportate negli elaborati costitutivi del progetto di seguito indicati, elaborati che, per distinguerli dalla precedente stesura, vengono identificati con il titolo:

P.di Z. C25 BORGHESIANA PANTANO BIS - MODIFICA n.1 Art.1 bis L.R. 36/1987

- Elab. 4 - Sistema della mobilità su aereofotogrammetrico – Scala 1: 2.000;
- Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti, zonizzazione su base catastale –Scala 1:2.000;
- Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione – Scala 1:2.000;
- Elab. A - Relazione tecnica;
- Elab. - Studio di inserimento paesistico ai sensi dell'art.29 della L.R. 24/1998.

Restano invariati i restanti elaborati del progetto approvato.

E' necessario procedere all'approvazione di tutte le modifiche sopra elencate, ai sensi dell'art.1bis della legge regionale n.36/1987, secondo la procedura prevista ai commi 2 e 3 del medesimo articolo.

CONSIDERATO CHE

Visti gli elaborati progettuali e la relazione tecnica del Progettista - Responsabile del Procedimento - Elaborato "A" allegati;

Vista la L. n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto la L. R. 36/1987 e s.m.i;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

DETERMINA

per tutto quanto sopra premesso:

1) di approvare le modifiche al piano di zona C25 Borghesiana Pantano elencate nelle premesse, ai sensi dell'art.1bis della legge regionale n.36/1987, secondo la procedura prevista ai commi 2 e 3 del medesimo articolo, come riportato negli elaborati di seguito elencati, parte integrante del presente provvedimento:

P.di Z. C25 BORGHESIANA PANTANO BIS - MODIFICA n.1 Art.1 bis L.R. 36/1987

- Elab. 4 - Sistema della mobilità su aereofotogrammetrico – Scala 1: 2.000;
- Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti, zonizzazione su base catastale –Scala 1:2.000;
- Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione – Scala 1:2.000;
- Elab. A - Relazione tecnica (integrazione),
- Elab. - Studio di inserimento paesistico ai sensi dell'art.29 della L.R. 24/1998.

Restano invariati i restanti elaborati del progetto approvato.

Il piano di zona così modificato assume la dicitura:

P.di Z. C25 BORGHESIANA PANTANO BIS - MODIFICA n.1 Art.1 bis L.R. 36/1987

2) gli elaborati del piano di zona così modificato verranno inviati alla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.16 della L.1150/1942, per l'acquisizione del relativo parere.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Elenco Allegati

DESCRIZIONE
TAV_4__PDZ_C25__Modifica_art_1bis_21_06_2018_Model.pdf
TAV_5__PDZ_C25__Modifica_art_1bis_21_06_2018_Model.pdf
TAV_6__PDZ_C25__Modifica_art_1bis_21_06_2018_Model.pdf
det_dirigenziale_1521.pdf
DCDelib._N_165_del_21.07.2005.pdf
Delibera_approvazione_regionale_898_del_16_11_2007.pdf
DKDelib._N_48_del_21.03.2008.pdf
DACDelib._N_32_del_09.07.2014.pdf
__Relazione_ultima_Tabelle_Agg._C25_BorghPant_ElabA_bis__completa.pdf
PBP_SIP_181221.pdf