

- 3 SET. 2019

Prot 1236



REGIONE
LAZIO

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

AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Prot. n°

Roma.....

A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione ed Attuazione
Urbanistica – Direzione Edilizia
Viale della Civiltà del Lavoro, 10 – 00144 Roma
Pec: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

E p.c. alla SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
Ministero dei beni Attività Culturali e del Turismo
Segretariato Regionale per il Lazio
Via San Michele 22 - 00153 Roma
Pec: mbac-sbeap-rm@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione LAZIO
Direzione Regionale Territorio Urbanistica
Mobilità Area Autorizzazioni Paesaggistiche e
Valutazione Ambientale Strategica
Pec: aut_paesaggistiche_vas@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Roma Capitale (RM)

Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano – Modifica art. I bis LR 36/87 di cui
alla Determinazione Dirigenziale n° QI 58 del 21/01/2019
L. 1150/42 articolo 16 e LR 24/98

Parere paesaggistico

Con nota protocollo n° 27020 del 15/02/2019 pervenuta alla Regione Lazio al prot. n°
242065 del 28/03/2019, Roma Capitale ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla
variante ai sensi dell'art. I bis L.R. 36/87 e ss.mm.ii. del Piano di Zona C25 Borghesiana
Pantano di cui alla Determinazione Dirigenziale n° QI 58 del 21/01/2019.

Gli atti e gli elaborati grafici trasmessi sono i seguenti:

- Determinazione Dirigenziale rep. n° QI 58 del 21/01/2019
- Elab. 4 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico – Scala 1:2000
- Elab. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti, zonizzazione su base
catastale – Scala 1:2000;
- Elab. 6 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti, regolamento per
l'edificazione – Scala 1:2000;
- Elab. A Relazione tecnica (integrazione);
- Elab. Studio di Inserimento Paesistico ai sensi dell'art. 30 della LR 24/98.

PREMESSO

Roma Capitale è dotata di P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/99.

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.

In tale procedimento, la Soprintendenza per i beni Archeologici di Roma ha rilasciato il parere di competenza prot. n° 28118 del 9/11/2005 relativamente ai lotti fondiari "a, b, c, e, f, g". All'atto della approvazione avvenuta con deliberazione di Giunta regionale n° 898 del 16/11/2007 la scrivente Direzione Regionale ha espresso parere favorevole dal punto di vista urbanistico e paesaggistico sul piano di zona con la prescrizione che, per l'edificazione dei lotti privi ancora di N.O. archeologico, fosse acquisito il relativo parere e che l'Amministrazione Comunale provvedesse 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 in particolare per i mezzi 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.

Si prende atto che, con successiva Deliberazione dell'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. I della Legge Regione Lazio n° 36/87, la variante Ter al PdZ C25 Borghesiana Pantano, consistente nella variazione in edilizia residenziale sociale delle aree di standard eccedenti rispetto a quelli previsti dal D.M. n° 1444/1968, assicurando comunque il rispetto degli standard urbanistici minimi stabiliti dallo stesso D.M. riferiti al numero di abitanti complessivamente insediati, ivi compresi quelli derivanti dall'incremento.

Tale delibera al momento attuale non ha completato l'iter amministrativo di competenza comunale e alla scrivente struttura non ne sono stati trasmessi gli atti; tale procedimento dovrà, per la sua conclusione, ottenere il preventivo parere paesaggistico articolo 16 della L. 1150/42 e essere trasmessa la relativa delibera di approvazione ai sensi dell'articolo I bis della LR 36/87 per le eventuali osservazioni regionali.

Con Determinazione del Dirigente della UO. Edilizia Sociale di Roma Capitale n° 1521 del 16.10.2014 è stata approvata, ai sensi dell'art. I bis, letto i) della L.R. n° 36/1987 e ss.mm.ii. una modifica al piano approvato con DGRL n° 898 del 16/11/2007 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 residenziali 24.000 a mc non residenziali 18.598,91, collocazione su altra area (da definire), nel piano di



zona medesimo, della residua cubatura di mc non residenziali 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. I comparti "d", "i" ed "hl, h2, h3" non sono stati ancora oggetto di edificazione.

La variante al PdZ approvato nel 2007 oggetto del presente parere consiste nelle 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 Determinazione Dirigenziale del Dirigente della UO. Edilizia Sociale di Roma Capitale n° 1521 del 16/10/2014;
- Conferma della modifica della cubatura del comparto "d", che da mc non residenziale 24.000 si riduce a mc non residenziale 18.599, come già disposto con la Determinazione Dirigenziale del Dirigente della UO. 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 Determinazione Dirigenziale del Dirigente della UO. Edilizia Sociale di Roma Capitale n° 1521 del 16/10/2014, sul comparto "b" del piano di zona;
- 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 n° 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 sono tutte riconducibili ai sensi dell'Art.1 bis della Legge Regionale n° 36/1987, alle seguenti 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.

Dal Punto di vista urbanistico dalla lettura del PRG di Roma l'area di intervento è classificata "Città da Ristrutturare – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita", mentre dal punto di vista paesaggistico, dalla lettura della tavola B del PTPR, il piano risulta parzialmente vincolato per la presenza di beni puntuali e lineari di tipo archeologico puntuale vincolato ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m).

CONSIDERATO

La variante ai sensi dell'art. 1bis L.R. 36/87 e ss.mm.ii. al Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano risulta ammissibile sotto il profilo paesaggistico in quanto le previsioni urbanistiche sono conformi agli indirizzi di tutela contenuti nel Piano Territoriale Paesistico ambito 15/11 "Pendici dei Castelli" e in regime di salvaguardia nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato.

Le singole opere edilizie da realizzarsi a cura degli operatori assegnatari dei singoli comparti ancora da attuare, dovranno ottenere l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del DLgs 42/04 per ogni singolo intervento, con l'acquisizione del preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica per quelle aree non ancora indagate, in ossequio delle prescrizioni del parere MIBACT prot. n° 28118 del 9/11/2005.

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, n° 1150, in particolare il suo art. 16, relativamente alla presenza di beni vincolati;

VISTO il DLgs 22/01/2004 n° 42, contenente il "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

VISTA la Delibera di Giunta Regionale n° 5579/98 di adozione e la DCR n° 74/2001 di approvazione del PTP 15/11 "Pendici dei Castelli";

VISTA la Legge Regionale n° 24 del 06/07/1998 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico";

VISTE la DGR 25/07/2007 n° 556 e la DGR 21/12/2007 n° 1025, con le quali è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, pubblicato sul S.O. n° 14 al BUR n° 6 del 14/02/2008;

VISTA la DCR n° 41 del 31/07/2007, pubblicata sul BURL n° 6 del 14/02/2008, che ha modificato i P.T.P. vigenti esclusivamente con le variazioni delle porzioni di territorio interessate dalle proposte comunali accolte, pubblicato sul S.O. n° 15 al BUR n° 6 del 14/02/2008;

VISTA la Legge Regionale 22/06/2012 n° 8, relativa al conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n° 137);

VISTA la L.R. 36/87 art. 1bis, così come modificato dalla L.R. 10/2011, relativa alle procedure di approvazione della variante urbanistica di cui al comma 2 dell'articolo 6 della L.R. 22/1997;

VISTO il parere del Settore Legislativo prot. n° 262422 del 15/06/2011 sulla titolarità ad esprimere il parere paesaggistico sugli strumenti urbanistici comunali



REGIONE
LAZIO

Sulle allegate copie del progetto è fatta annotazione della Determinazione.

L'Istruttore
Arch. Maurizio Galimberti

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gianni Gianfrancesco

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alle modifiche ex art. I bis L.R. 36/87 e ss.mm.ii, al Piano di Zona C25 Borghesiana Pantano di cui alla Determinazione Dirigenziale del Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale n° QI 58 del 21/01/2019, ai sensi dell'art. 16 della legge 1150/42, della Legge regionale 24/98 e del DLgs n. 42 del 22/01/2004 in quanto conformi agli indirizzi di tutela contenuti nel Piano Territoriale Paesistico ambito PTP 15/11 "Pendici dei Castelli" approvato e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato in regime di salvaguardia.

Il presente parere, in conformità con la Determinazione Dirigenziale n° G08218 del 27/06/2018 di "Conferimento di delega di funzioni ai Dirigenti delle Aree della Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica", è vistato dal Direttore della Direzione.

Tale parere è rilasciato ai soli fini paesaggistici e non pregiudica le ulteriori competenze della scrivente Direzione Regionale in sede di verifica del piano attuativo ai sensi dell'art. I bis della LR 36/87.

Copia del presente parere e degli atti è trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza Ministeriale.

L'Istruttore
Arch. Maurizio Galimberti

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gianni Gianfrancesco

Visto
Il Direttore Regionale
Arch. Manuela Manetti